

УДК 322.873  
JEL D43

ЛИСЮК В.М.

д-р екон. наук, проф.

зав. відділом ринкових механізмів і структур

Інститут проблем ринку та економіко- екологічних досліджень НАНУ

Французький бульвар, 29, м. Одеса, Україна, 65044

E-mail: vlisyuk@ukr.net

СЕРОВ О.О.

аспірант

Інститут проблем ринку та економіко- екологічних досліджень НАНУ

Французький бульвар, 29, м. Одеса, Україна, 65044

E-mail: alexiz2004@gmail.com

### МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ТАРИФНОЇ ПОЛІТИКИ НА РИНКАХ УБПТ

Здійснено аналіз основних проблем при формуванні тарифної політики на локальних ринках УБПТ в Україні. Проаналізовано основні причини занепаду житлово-комунального господарства. Здійснено детальний аналіз законодавчих актів, спрямованих на реформування ЖКГ. Запропоновано шляхи про формування законодавчої бази для поліпшення стану локальних ринків ЖКГ.

**Ключові слова:** локальні ринки, житлово-комунальне господарство, житлово-комунальні послуги, тарифоутворення.

LISYUK V.M.

Dr.Sc. (Economics), Prof.

Institute Of Market Problems And Economic&Ecological Research of the

National Academy Of Sciences Of Ukraine

Frantsuzskiy Boulevard, 29, Odessa, Ukraine

E-mail: vlisyuk@ukr.net

SEROV O.O.

Postgraduate student

Institute Of Market Problems And Economic&Ecological Research of the

National Academy Of Sciences Of Ukraine

Frantsuzskiy Boulevard, 29, Odessa, Ukraine

E-mail: alexiz2004@gmail.com

### METHODS OF ENSURING THE FORMATION OF TARIFF POLICY IN THE MAINTENANCE OF THE HOUSE AND THE HOUSE TERRITORY MARKETS

The housing stock has been in poor condition for decades, but despite this, the authorities do not take any significant steps to improve the state of the industry. At the moment, many apartment owners encounter a lot of problems when creating condominiums. In order to maintain the full functioning of a residential building where residents are not interested in self-management, a mechanism for managing such types of buildings is necessary. Having analyzed the latest laws in the sphere of housing and communal services, we can conclude that, despite the issuance of laws, the legal way of their implementation is still absent. It is also worth noting that, in our opinion, the transfer of all communal ownership buildings to the ownership of the inhabitants will not give the desired result. The absence of qualified management companies can lead to even more depreciation of the housing stock, which at the moment is in a large proportion already in a worn condition. Lack of legal regulation of housing stock management by private management companies may lead to non-compliance with state standards in the field of repair and maintenance of residential engineering networks. This can lead to accidents, the consequences of which can be not only unpleasant for the inhabitants, but also life threatening. For example, untimely checking of the smoke and ventilation ducts in the building often leads to their litter and poor ventilation of living quarters, which can lead to carbon monoxide poisoning, gas equipment explosion, etc. Lack of rational institutional regulation of management companies can also lead to abuse of office, deception of residents and theft of personal funds. Legislation in its present form does not meet the requirements of the European state, the need for the development of market relations in local markets.

**Keywords:** local markets, housing and communal services, housing and communal services, tariff formation.

### **Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.**

Житловий фонд знаходиться в незадовільному стані вже протягом десятків років, але, незважаючи на це, влада не приймає аніяких суттєвих шагів для поліпшення стану галузі. Кінцевою метою реформи, яку на даний момент проводить влада, є ліквідація комунальних підприємств, які в даний момент обслуговують житлові будинки і передача цих будинків на баланс ОСББ [1]. В даний момент багато власників квартир зіштовхуються з великою кількістю проблем при створенні ОСББ. Однією з таких проблем є відсутність порядку передачі будинку в управління ОСББ та списання його з балансу комунального підприємства. Також варто відзначити, що Верховна Рада, перебрала всі зобов'язання по проведенню поточного та капітального ремонтів, а також обслуговування будинку на мешканців, знявши будь-яку відповідальність за нього з виконавчих органів місцевого самоврядування.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Для того, щоб підтримувати повноцінне функціонування жилого будинку, в якому мешканці не зацікавлені в самостійному управлінні, необхідний механізм управління таким типом будинків. З метою створення такого механізму, наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 150 від 13.06.2013 р був затверджений порядок проведення конкурсу з призначенням управителя багатоквартирним будинком (надалі - Порядок) [2]. Згідно з цим законом, виконавчий орган місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, або інший орган - суб'єкт власник повноважень, якому делеговано функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх Утримання, ефективної експлуатації та необхідного рівня и якості послуг, проводить конкурс на управління багатоквартирним будинком.

Організатор конкурсу ділить підконтрольні житлові будинки, які не визначились в способі управління, на лоти. Варто зазначити, що кількість будинків, яке входить в лоти, не регламентована наказом. Це вносить елемент підтасовки в проведення конкурсу. На прикладі Приморського району м. Одеса, можна побачити, що в один лот входить майже 1 500 житлових будинків [3].

Інформація про проведення конкурсу опубліковується в засобах масової інформації. Кінцевий строк подання конкурсних пропозицій не може бути менше тридцяти календарних днів з дати опублікування в друкованому засобі масової інформації інформаційного повідомлення про проведення конкурсу.

Виходячи з вищевказаного, у керуючої компанії є місяць на підготовку конкурсної документації, розрахунок ціни. Наказом також регламентується примірний перелік складових послуги з управління багатоквартирним будинком:

1. Утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, в тому числі:

- 1) прибирання прибудинкової території;
- 2) прибирання сходових кліток;
- 3) прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- 4) технічне обслуговування ліфтів;
- 5) обслуговування систем диспетчеризації;
- 6) технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем:  
гарячого водопостачання;  
холодного водопостачання;  
водовідведення;  
теплопостачання;  
зливової каналізації;
- 7) дератизація;
- 8) дезінсекція;
- 9) обслуговування димових та вентиляційних каналів;

10) Технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності);

11) прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами.

2. Поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі:

1) поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в

установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);

2) поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності).

3. Оплата послуг щодо енергопостачання спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі:

- 1) освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води;
- 2) енергопостачання ліфтів.
4. Винагорода управителю.

**Формулювання цілей дослідження.** Головною ціллю даного дослідження є розробка комплексного підходу до аналізу існуючих проблем утримання житлових будинків, які пов'язані з інституційною базою. Планується розглянути основні помилки, які були допущені при формуванні нормативно-правової бази, з якою працюють житлово-комунальні підприємства.

**Виклад основних результатів та їх обґрунтування.** Вищевказаним порядком не передбачено ухвалення конкурсними комісіями певного переліку послуг, які повинні надаватися керуючими компаніями. Згідно п.3 Порядку, конкурсною комісією повинні бути описані вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила, однак, на прикладі Приморського району м. Одеса можна побачити, що в періодичності надання послуг йде відсилання на Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 76 від 17.05.2005 р. «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій». У вищевказаному наказі можна побачити, що він регламентує приблизний перелік робіт з обслуговування багатоквартирного будинку, без конкретно зазначеної періодичності проведення робіт і його графіка [4].

Також організатор конкурсу повинен представити конкурсантам технічну характеристику багатоквартирного будинку за такою формою (таблиця № 1):

Таблиця № 1

№ з/п	Місцезнаходження будинків	Кількість					Рік введення в експлуатацію будинку	Площа (м кв.)						Матеріали			Капітальний ремонт		
		поверхів	квартир	нежитлових приміщень	під'їздів	ліфтів		загальна площа будинку	загальна площа квартир та нежитлових приміщень	покрівлі	горища	підвалу	сходових кліток	фундаменту	стін	покрівлі	оголовка димовентильційного каналу	рік проведення	склад та характер робіт

Необхідно також відзначити, що Порядком передбачено огляд об'єктів конкурсу з наданням доступу до них організаторами конкурсу. На прикладі Приморського району м. Одеса, можна побачити, що учасникам конкурсу надано 7 годин для ознайомлення житловими будинками, які потрапили в лот [3].

Проаналізував технічну характеристику будинків, що надається учасникам конкурсу, неможливо не помітити той факт, що вона недозволено мала. На підставі зазначених даних неможливий розрахунок економічно обґрунтованого тарифу. Розібравши по пунктам послуги, які повинні входити в ціну на управління багатоквартирним будинком та надані технічні характеристики, можна отримати наступну аналітичну таблицю (таблиця 2):

Таблиця 2

Стаття витрат	Наявність інформації	Примітка	Можливість економічно-обґрунтованого розрахунку
1	2	3	4
Прибирання прибудинкової території	Ні	Повністю відсутня інформація про прибудинкову територію	Ні
Прибирання сходових кліток	Частково	Присутня лише інформація про площу сходових кліток, відсутня інформація про стелі, сміттєзбірники, вікна, поштові скриньки, тощо	Ні
Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі	Частково	Присутня інформація про площу, відсутня інформація про ступінь наповненості підвалу	Ні
Технічне обслуговування ліфтів	Частково	Присутня інформація про наявність, відсутня інформація про строк експлуатація, встановлені пакети модернізації, тощо	Ні
Обслуговування систем диспетчеризації	Ні	Відсутня будь-яка інформація	Ні
Технічне обслуговування гарячого водопостачання	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Технічне обслуговування холодного водопостачання	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Технічне обслуговування водовідведення	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Технічне обслуговування тепlopостачання	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Дератизація	Так	Присутня площа підвалу	Так
Дезінсекція	Так	Присутня площа підвалу	Так
Обслуговування димових та вентиляційних каналів	Ні	Відсутня будь-яка інформація	Ні
Технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності)	Ні	Відсутня будь-яка інформація	Ні

Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протижелезними сумішами	Ні	Немає ані площі прибудинкової території, ані площі, яка використовується для проходу та проїзду	Ні
Поточний ремонт гарячого водопостачання	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Поточний ремонт холодного водопостачання	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Поточний ремонт водовідведення	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Поточний ремонт тепlopостачання	Ні	Відсутня інформація про наявність, довжину та діаметр трубопроводу, тощо	Ні
Поточний ремонт покрівлі	Так	Присутня інформація про площу та матеріал покрівлі	Так
Поточний ремонт під'їзду	Частково	Присутня інформація про чисельність під'їздів, відсутня інформація про площі стін, стель, вікон, тощо	Ні
Поточний ремонт спортивних, дитячих майданчиків	Ні	Відсутня будь-яка інформація	Ні
Поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності)	Ні	Відсутня будь-яка інформація	Ні
Освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води	Частково	Є інформація про кількість поверхів та під'їздів, можливо розрахувати витрати на освітлення місць загального користування, нема інформації про наявність освітлення підвалів та підкачку води	Ні
Енергопостачання ліфтів	Так	Є інформація про загальну площу, кількість ліфтів та поверхів	Так
Винагорода управителю	Ні	Немає законодавчого регулювання розрахунку винагорода управителю	Так

Виходячи з вищевказаного, можна відзначити, що за технічною характеристикою багатоквартирного будинку, зазначеної у Порядку, зробити економічно-обґрунтований розрахунок ціни на управління багатоквартирним будинком не представляється можливим. Таким чином, стає абсолютно незрозумілим, яким саме чином будуть організовані ринкові відносини на локальному ринку обслуговування багатоквартирних будинків.

З огляду на те, що розмір лотів на конкурсі доходить до 1500 будинків, ніхто з малих керуючих компаній не має достатніх потужностей для якісного управління житловими будинками. Єдині компанії, які мають досвідчений персонал в необхідній кількості – ті комунальні підприємства, які вже займаються обслуговуванням цих будинків. З огляду на також той факт, що такі компанії також є єдиними, хто має необхідні для розрахунку економічно-обґрунтованих цін на управління, проведення конкурсу на управління багатоквартирними будинками перетворюється на формальність. Ні про яку конкуренцію не може бути й мови, за підсумками конкурсу ми отримуємо ту ж інституційну монополію на локальних ринках житлово-комунального господарства, яка була раніше.

Необхідно також звернути увагу на те, що згідно з Порядком конкурс проводиться на ті будинки, які не створили ОСББ, не визначились з формою управління. Але є ще два типи будинків, які не були в конкурс.

Один з них – житлові будинки, в яких одна або дві квартири. Відповідно до Закону України № 417-19 від 14.05.2015 р «Про Особливості Здійснення права власності за у багатоквартирному будинку» багатоквартирним є житловий будинок, в якому розташовані три або більше квартири [5].

Другий - ті будинки, які створили ОСББ, однак не забрали будинок в управління.

Юридичний колапс полягає в тому, що обидва цих типу будинків знаходяться на балансі, а значить, і в управлінні, у комунальних підприємств, які обслуговували їх до проведення конкурсу. Після проведення конкурсу, за відсутності тарифів, затверджених сесією місцевої ради, виставляти нарахування мешканцям цих будинків не представляється можливим. Однак, це не скасовує ті витрати, які несе комунальне підприємство на обслуговування будинку.

Відкинувши всі послуги, які виявляються цим будинкам, можна отримати три обов'язкові, які КП «ЖКС» не може не надати. До таких послуг належать:

1. Освітлення місць загального користування, підвалів, підкачування води;
2. Електроенергія ліфтів;
3. Технічне обслуговування ліфтів.

Єдиною законною підставою для обслуговування цих двох типів будинків є укладення договору. На практиці можна отримати невдоволення представників ОСББ, або ж власників квартир в двоквартирних будинку.

Ще одним важливим питанням, яке виникає після проведення конкурсу на управління багатоквартирними будинками – це отримання мешканцями пільг і субсидій.

Субсидії надаються громадянам України тільки на затверджені сесією місцевого органу влади. Ціни, які були встановлені в результаті конкурсу, до таких не належать, отже незахищені верстви населення втрачають субсидію на послуги з управління багатоквартирним будинком.

Пільги надаються керуючими компаніями, проте не компенсуються державою, отже, недоотриманий дохід від управління житловим будинком позначиться на якості і частоті послуг, що надаються.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Проаналізувавши останні закони в сфері житлово-комунального господарства можна зробити висновок, що, незважаючи на видання законів, правовий шлях їх реалізації досі відсутній. Також варто відзначити, що, на наш погляд, передача всіх будинків комунальної власності у володіння мешканців не дасть необхідного результату. Відсутність кваліфікованих управляючих компаній може призвести до ще більшого зносу житлового фонду, який на даний момент в великій частці вже знаходиться в зношеному стані. Відсутність правового регулювання управління житловим фондом приватними керуючими компаніями може призвести до недотримання державних норм у сфері ремонту та експлуатації інженерних мереж житлових будинків. Це може привести до аварій, наслідки яких можуть бути не тільки неприємні для мешканців, але й небезпечні для життя. Наприклад, несвоєчасна перевірка димових та вентиляційних каналів будинку нерідко призводить до їх засміченості та незадовільного провітрювання житлових приміщень, що може привести до отруєння чадним газом, вибуху газового обладнання і т.д.

Відсутність раціонального інституціонального регулювання керуючих компаній може також призвести до зловживання службовим становищем, обману мешканців і злодійства особистих коштів.

Крім того, необхідно повне реформування законодавчих актів про вибір управителів багатоквартирних будинків, які не визначились в способі управління.

Поділ лотів конкурсу на лоти, в яких буде міститися не більше 100 будинків, дасть можливість приймати участь в конкурсі представникам малого бізнесу, фізичним особам-підприємцям, що дасть можливість конкурування на локальних ринках обслуговування житлових будинків.

Для забезпечення розрахунків економічно-обґрунтованої ціни на управління багатоквартирним будинком, необхідно надання таких даних, як:

— Площа прибудинкової території з поділом на класи, вулицю, двори, уточненням площі, використовуваної для проходу і проїзду;

— Площа стін, поштових скриньок, перил, стель, вікон, підвіконь, радіаторів, сміттєпроводів і інших конструктивних елементів, що вимагають прибирання;

— Ступінь наповненості підвалів, сходових клітин;

— Повна інформація про ліфти, яка включає в себе кількість встановлених пакетів модернізації, тип ліфта, рік випуску, кап. Ремонти, швидкість руху і т.д .;

— Інформація про наявність систем диспетчеризації і способі їх роботи;

— Кількість димових і вентиляційних каналів, а також загальна довжина їх шахт;

— Повна інформація про системи гарячого, холодного водопостачання, водовідведення, системах центрального опалення. До такої інформації належить як довжина труб, їх діаметр, матеріал, інформація про кількість розгалуження, вводів, висновків і т.д .;

— Кількість щитових, точок виведення і введення, довжину електричних кабелів, їх перетин;

— Інформація про знаходяться на прибудинковій території спортивних, дитячих або інших майданчиків, їх обладнанні, площі.

Законодавство в нинішньому вигляді не відповідає вимогам європейської держави, необхідності розвитку ринкових відносин на локальних ринках.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Серов О., Проблемы приватизации жилого дома в свете новых реформ в Украине./О. Серов// Економічний вісник Донбасу. – 2016.– №44. – с. 158-161.

2. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального розвитку України від 13 червня 2016 р. № 150 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0893-16>

3. Конкурс по назначению управляющих многоквартирных домов: Приморский район Одессы [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://omr.gov.ua/ru/news/94718/>

4. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 76 від 17.05.2005 р. «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>

5. Закон України від 14.05.2015 р. № 417-19 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

#### REFERENCES

1. Serov, O.O. (2016). Problemyi privatizatsii zhilogo doma v svete novih reform v Ukraine [Problems of privatization of a residential building in the light of the new reforms in Ukraine] Ekonomichnyi visnyk Donbasu - Economic Bulletin Donbass, 44, 158-161 [in Russian];

2. Nakaz Ministerstva regionalnogo rozvitu, budivnytstva ta zhitlovo-komunalnogo rozvytku Ukrayini vid 13 chervnia 2016 r. № 150 “Pro zatverdzhennia Poriadku provedennia konkursu z pryznachennia upravytelia bahatokvartyrnogo budynku. Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0893-16> [in Ukrainian].

3. Konkurs po naznacheniyu upravlyayuschih mnogokvartirnyih domov: Primorskiy rayon Odessyi [Competition for the appointment of managers of apartment buildings: Primorsky district of Odessa] Retrieved from <http://omr.gov.ua/ru/news/94718/> [in Russian].

4. Nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy z pytan zhytlovo-komunalnogo hospodarstva № 76 vid 17.05.2005 r. «Pro zatverdzhennia Pravyl utrymannia zhylykh budynkiv ta prybudynkovykh terytorii» . Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05> [in Ukrainian].

5. Zakon Ukrainy “Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku”. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/417-19> [in Ukrainian].