

УДК 346.31

**В.П. Попелюк,**  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри господарського права і процесу  
Національний університет «Одеська юридична академія»

## **ДО ПИТАННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ В УКРАЇНІ**

**Анотація.** У статті аналізуються сучасний стан ринку житлово-комунальних послуг. Зазначається, що ринок житлово-комунальних послуг є складною соціально-економічною системою, яка включає як ринки природних монополій (водопостачання, водовідведення), так і потенційно конкурентні ринки обслуговування (вивозу сміття, утримання та ремонту житла).

**Ключові слова:** житлово-комунальне господарство, житлово-комунальні послуги, ринок житлово-комунальних послуг, конкуренція.

**Постановка проблеми.** Сучасні умови господарювання потребують нових підходів до аналізу кількісно-якісного стану ринку послуг в сфері житлово-комунального господарства. Механізм взаємодії органів влади та приватного сектора являє собою спосіб функціонування і свідомого регулювання соціально-економічних процесів в суспільстві за допомогою ефективної реалізації потенціалу підприємництва. Взаємодія держави і приватного сектора відрізняється складним переплетінням економічних, соціально-економічних і власне соціальних взаємозв'язків.

Зазначені проблеми зумовлюють необхідність пошуку і впровадження нових концептуальних підходів до реформування житлово-комунальної галузі, адже досвід промислово-розвинених країн світу засвідчує, що структурна перебудова економіки постіндустріального та інформаційного суспільств можлива лише за умови широкого використання наукового та виробничо-технічного потенціалу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій з даної теми.** Питання реформування та розвитку житлово-комунального господарства сьогодні вивчаються на різних рівнях багатьма провідними вченими-теоретиками та практиками галузі як України так і зарубіжжя. Серед них: Є.В. Крикавський, С.І. Кубів, Н.С. Косар, О.В. Пашук, Л.В. Ткаченко, М.В. Вачевський, В.Г. Скотний, Ф. Котлер, Н.О. Гурою та ін.

**Мета статті** полягає у дослідженні можливостей демонополізації ринку житлово-комунальних послуг та підвищення ефективності функціонування підприємств житлово-комунального господарства.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** За своїм змістом і структурою житлово-комунальне господарство (далі — ЖКГ) — складний та багатогранний об'єкт управління, який обумовлює специфічні особливості побудови організаційної системи управління і державного регулювання.

Сьогодні очевидною стає необхідність прийняття радикальних рішень, щоб дати змогу запобігти фізичному руйнуванню інфраструктури ЖКГ, забезпечити належну якість надання послуг та водночас зберегти соціально прийнятний рівень з боку житлово-комунальних тарифів на споживачів.

При цьому державна політика реформування житлово-комунального господарства повинна базуватися на принципах створення рівних умов для всіх суб'єктів господарювання і споживачів на ринку житла та житлово-комунальних послуг та створення рівних умов для всіх суб'єктів підприємницької діяльності для залучення інвестицій, які передбачені в Законі України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» [1].

Житлово-комунальне господарство є невід'ємно життєзабезпечувальною складовою економіки будь-якої країни та важливою складовою національної економіки, оскільки підприємства цієї галузі не тільки забезпечують життєдіяльність населених пунктів, а й значною мірою впливають на соціально-політичний клімат регіонів [2].

Сучасна інфраструктура ЖКГ являє собою складний соціально-господарський комплекс, який, маючи за мету своєї діяльності забезпечити передусім соціальну ефективність, функціонує у системному взаємозв'язку з ринковими суб'єктами господарювання. При цьому державний сектор економіки виступає як об'єкт державного регулювання та відрізняється від регулювання у приватному секторі, де суб'єкти діють у відповідності з об'єктивними ринковими законами прибутковості, конкуренції, попиту та пропозиції і цін.

Економічна роль житлово-комунальної галузі, як такої що є соціально

спрямованою ланкою економіки країни, знаходить прояв в наданні населенню комунальних послуг. Підприємства ЖКГ надають більше 40 видів послуг. Основна доля послуг надається населенню, як основному споживачу, яке проживає або працює у приміщеннях, будівлях і спорудах. При цьому споживачів житлово-комунальних послуг поділяють на фізичних і юридичних осіб, в залежності від чого змінюються тарифи на послуги, що надаються їм підприємствами системи ЖКГ. Виконавцями житлово-комунальних послуг є суб'єкти підприємницької діяльності (юридичні особи незалежно від форми власності та фізичні особи), які надають житлово-комунальні послуги замовникам.

Згідно з Законом України «Про житлово-комунальні послуги» ці послуги є результатом господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил. Під послугами житлово-комунального господарства треба розуміти результат діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, пов'язаний із задоволенням конкретної матеріально-побутової потреби індивідуального замовника у прийнятних умовах життєдіяльності [3].

Житлово-комунальні послуги надаються в межах відповідних ринків. При цьому ринок житлових послуг за основними видами діяльності можна розділити на два види: управління житловим фондом та безпосередньо технічна експлуатація житлового фонду. Це пов'язано з тим, що житлова і комунальні сфери принципово різні сфери діяльності. Так, управління житловим фондом — це ремонт

ліфтів, під'їздів, прибирання та утримання прибудинкових виття території, а постачання енергоресурсів (вода, газ, тепло, електроенергія) — це комунальна сфера.

Це дозволяє висунути думку про необхідність принципового розділення житлової та комунальної складових ЖКГ при проведенні реформ у сфері житлово-комунального господарства.

В науковій літературі під ринком житлово-комунальних послуг розуміють сферу суспільно-економічних відносин щодо просування житлово-комунальних послуг від виробників до споживачів [4, с. 389].

Особливістю ринку послуг ЖКГ є те, що воно являє собою систему різнорівневих та взаємодіючих між собою елементів: обласні (регіональні) ЖКГ, адміністративних районів, міст, населених пунктів міського типу, сіл.

В той же час, реальне відображення економіки ЖКГ показує величезні масштаби, складний і багаторівневий характер її монополізації: монополізм управління; технологічний монополізм; монополізація регіональних ринків послуг ЖКГ тощо.

На сучасному етапі в на ринку житлово-комунальних послуг сформувався два основних напрямки організаційно-правового впливу на економічні інтереси діяльності підприємств ЖКГ:

— формування конкурентного середовища в галузях: житлове господарство, благоустрій, побутове обслуговування, санітарне очищення й ін.;

— антимонопольне регулювання підприємств галузей, що здійснюють постачання ресурсів (тепло-, газо-, водо-) за допомогою мереж ного господарства, так званих локальних монополістів на відповідних ринках послуг.

При цьому ринок ЖКГ є складною соціально-економічною системою, яка включає як ринки природних монополій

(водопостачання, водовідведення), так і потенційно конкурентні ринки обслуговування (вивозу сміття, утримання та ремонту житла).

На даний час ті та інші не відповідають очікуванням людини, щодо якості та кількості надаваних послуг, ані щодо їх вартості, ані щодо можливості обрати ці послуги відповідно до існуючих у споживачів потреб, оскільки перші потребують запровадження відповідного державного регулювання, а другі сьогодні є штучно монополізованими. Хоча, основним завданням антимонопольного регулювання є ліквідація негативних наслідків від необґрунтованого підвищення цін і тарифів на комунальні послуги і на усунення незадовільної їхньої якості в умовах коли споживач не може відмовитися від цього виду послуг на конкретній території.

Виходячи з самого поняттям природних монополій згідно зі ст. 28 Господарського кодексу України та ст. 1 Закону України «Про природні монополії», природні монополії — це стан товарного ринку, за якого задоволення попиту на цьому ринку є більш ефективним за умови відсутності конкуренції внаслідок технологічних особливостей виробництва (у зв'язку з істотним зменшенням витрат виробництва на одиницю товару в міру збільшення обсягів виробництва), а товари (послуги), що виробляються суб'єктами природних монополій, не можуть бути замінені в споживанні іншими товарами (послугами), у зв'язку з чим попит на цьому товарному ринку менше залежить від зміни цін на ці товари( послуги), ніж попит на інші товари( послуги) [5, 6].

Природні монополії у сфері ЖКГ виконують соціально значиму функцію, надаючи як господарюючим суб'єктам, так і всьому без винятку населенню

нашої країни найважливіші види послуг: водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, електропостачання, газопостачання.

Особливостями таких природних монополій є: по-перше, що виробничі технології характеризуються замкненим виробничим циклом, який базується на єдиному технологічному середовищі; по-друге, низька еластичність попиту, оскільки попит на їх продукцію практично не залежить від змін цін на неї, як правило, при збільшенні ціни. Така ситуація пояснюється тим, що продукція та послуги таких структур задовольняють першочергові потреби промислових споживачів і сектору домогосподарств.

Однак, якщо на конкурентному ринку виникають ознаки боротьби, яка змушує виробників підвищувати якість своїх послуг, то у сфері природних монополій відсутні такі економічні дії й прагнення і в такому випадку на певному етапі вони починають зловживати своїм статусом. Сама в цьому й полягає головна проблема технологічної зношеності й застарілості природних монополій в ЖКГ.

Галузі природних монополій протягом останніх років залишається одними із найбільш прибуткових галузей економіки, крім ЖКГ. Причиною цього може виступати відсутність державної підтримки та не приведення у відповідність тарифів та реальних витрат.

Ключове завдання державного регулювання природних монополій полягає в тому, щоб не допустити необгрунтоване підвищення цін або обмеження обсягу продукції з боку підприємств, які мають на меті використати переваги монополіста на шкоду споживачам.

Загалом система державного управління природного монополізму застосовує широкий спектр регуляторних

і законодавчих заходів, що дає змогу трансформувати національну економічну систему для забезпечення найефективнішої діяльності окремих господарюючих суб'єктів. Зміна в обсягах і параметрах регулювання діяльності природних монополій супроводжується розвитком економіки загалом, а також зміною методологічних підходів до регулювання, запропонованих вітчизняними та зарубіжними експертами.

Існування монополій в економіці може бути виправдане в основному можливістю задовольняти потреби споживачів за відсутності іншого способу та формуванні переваг держав на світовому ринку. Щодо задоволення потреб, то відсутність альтернативи призводить до появи небажаних наслідків функціонування монополій, що часто виникає на ринку ЖКГ.

Посилення впливу з боку держави на діяльність суб'єктів природних монополій пов'язано з створенням в Україні Національної комісії регулювання ринку комунальних послуг 8 липня 2011 року Указом Президента України № 743 була, яка з 2014 року має назву Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг. Основними функціями якої є державне регулювання у сфері комунальних послуг діяльності суб'єктів природних монополій [7].

Отже, сьогодні в Україні система державного регулювання природних монополій у сфері ЖКГ перебудовуються. Загалом запровадження ефективних методів державного регулювання монополій у сфері ЖКГ є довготривалим та кропітким процесом, але своєчасне реагування та вжиття необхідних заходів, забезпечить успішний та ефективний результат, що насамперед позначиться на якості житлово-комунальних послуг.

При цьому слід враховувати, що ЖКГ в цілому як галузь не може бути приватизована і передана приватному бізнесу в повному обсязі в силу її технологічної та економічної специфіки та соціальної значущості для населення. Наприклад, складно забезпечити конкуренцію в будь-якому багатопверховому будинку якщо до цього будинку підведена одна тепла магістраль, щоб забезпечити конкуренцію, необхідно підвести, наприклад, декілька труб або зробити генеруючий пристрій безпосередньо в самому будинку. Аналогічно йде ситуація і в області водопостачання, електропостачання тощо.

Таким чином якщо мова йде про комунальні послуги, то про конкурентне середовище говорити досить складно. З іншого боку, без розвитку відносин реальної конкуренції в даній сфері посиляться тенденція до її деградації та банкрутства. Оскільки бізнес не має гарантій для довгострокового вкладення коштів у управління комунальною інфраструктурою. Сьогодні комунальні мережі знаходяться на балансі державних і муніципальних підприємств або місцевих органів влади. Відсутність коштів на підтримку і капітальний ремонт мереж призводить до їх критичної зношеності.

Розгляд причин, які стримують процес формування конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, на думку О.О. Перькової свідчить, що основні з них пов'язані з невідповідністю пристосуватися до ринкових

відносин, створити відповідні ринкові інститути, узгодити інтереси учасників цього ринку, організувати інформаційну підтримку передового досвіду в цін життєво важливій сфері народного господарства. Загалом, можна зробити висновок, що конкурентне середовище на даному сегменті ринку формується повільно, а іноді стан досі не відповідає умовам ринкової економіки [8, с. 76].

Таким чином на даний час створення ринку з конкурентними умовами у сфері надання комунальних послуг можливе тільки в перспективі. Зараз можна говорити про створення ринку з конкурентними умовами у сфері права на управління мережами, а не про будівництво альтернативних мереж.

**Висновки з дослідження.** Розвиток конкуренції в ЖКГ та створення ринку з конкурентними умовами у сфері надання комунальних послуг лише при жорсткому контролі діяльності нових суб'єктів ринку житлово-комунальних послуг з боку держави і населення.

При цьому позитивні результати від можливостей конкурентного механізму можливі за умови посилення впливу споживачів на якість надаваних послуг із посилення стимулів для компаній, що надають житлово-комунальні послуги до оновлення основних фондів і впровадженню нових технологій, а також розширення реальних можливостей вибору споживачами компаній, що надають послуги та зниження вхідних (вихідних) бар'єрів для нових фірм у галузі.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про внесення змін до Закону України "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004 – 2010 роки": Закон України від 11.06.2009 р. №1511-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 47-48. – Ст. 720.
2. Житлово-комунальний комплекс як складова національної економіки України/ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/10026/1/54.pdf>.

3. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 року №1875-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 47. — Ст. 514.

4. Пашук О.В. Маркетинг послуг : підручник / О.В. Пашук. — К. : Вища школа, 2006. — 389 с.

5. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 18. — Ст. 144.

6. Про природні монополії: Закон України від 20.04.2000 р. № 1682-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 30. — Ст. 238.

7. Положення про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики: Указ Президента України від 23 листопада 2011 року N 1059/2011// Офіційний вісник України. — 2011. — № 15. — Ст. 658.

8. Перькова О.О. Особливості сучасного розвитку ринку послуг житлово комунального господарства України / О.О. Перькова // Вісник ІЕПД НАН України. — 2011. — № 1. — С. 73-76.

### **Попелюк В.П.**

#### **К вопросу функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг в Украине.**

**Аннотация.** В статье анализируются современное состояние рынка жилищно-коммунальные услуги. Отмечается, что рынок жилищно-коммунальных услуг является сложной социально-экономической системой, которая включает как рынки естественных монополий (водоснабжение, водоотведение), так и потенциально конкурентные рынки обслуживания (вывоза мусора, содержания и ремонта жилья).

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, рынок жилищно-коммунальных услуг, конкуренция.

### **V. Popeliuk**

#### **The question functioning market housing and communal services in Ukraine.**

**Summary.** The article analyzes the current state of the market of housing and communal services. It is noted that the market for housing and communal services is a complex socio-economic system, which includes the markets of natural monopolies (water supply, sewerage) and potentially competitive markets services (garbage removal, maintenance and repair of housing).

**Keywords:** housing and communal services, public utilities, the market for housing and communal services, competition.

