

УДК 658.383.3
В.О. Улибіна

РИНКОВІ ПЕРЕТВОРЕННЯ В ОБСЛУГОВУВАННІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

В статті розглянуті умови розвитку конкурентних відносин у сфері обслуговування житлового фонду та можливості подолання негативного впливу монополізму у цій галузі.

Ключові слова: житловий фонд, ринкові відносини, ринок житлових послуг, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), концесія

Вступ. Рівень забезпечення населення житлово-комунальними послугами (ЖКП) - один з найважливіших показників якості життя населення регіону.

А тим часом, кризовий стан житлово-комунального комплексу в більшості муніципальних утворень України став проблемою загальнодержавного значення. Причинами кризи є: багаторічне недофінансування, недосконалі тарифна політика, високі витрати на надання послуг, відсутність у обслуговуючих підприємств економічних стимулів зниження витрат, а у одержувачів ЖКП - можливості впливати на їх кількість і якість, неефективна система централізованого управління, нерозвиненість конкурентного середовища, високий ступінь зносу основних фондів, великі втрати теплоенергії, води та інших ресурсів.

Виникнення і наростання технологічних та фінансових проблем житлово-комунального господарства (ЖКГ) було пов'язано з тим, що до початку масової приватизації в Україні основна частина об'єктів ЖКГ поселень знаходилася на балансі промислових та інших підприємств і фінансувалася за титулами відповідних галузевих міністерств і відомств. У ході приватизації ці об'єкти були передані в комунальну власність, причому у вкрай занедбаному технічному стані і без належної фінансової компенсації витрат на їх утримання; деякі об'єкти виявилися просто «кинутими» колишніми власниками. Щоб уникнути повного краху систем життєзабезпечення поселень муніципалітети були вимушені взяти на свій баланс старий і аварійний житловий фонд, зношені трубопроводи, застарілі котельні і насосні станції і т. д. Коштів для їх підтримки (і тим більше для технічного переоснащення) у місцевої влади не було, внаслідок чого стала різко наростати аварійність в системах життєзабезпечення. Фінансова криза та банкрутство містоутворюючих підприємств поставили багато міст і селищ з моно- структурним характером економіки на межу вимирання. В результаті почав наростати обсяг заборгованості місцевих бюджетів і муніципальних житлово-комунальних підприємств перед ресурсопостачальними та іншими організаціями, що стало джерелом ланцюжка неплатежів, які охопили практично всі галузі економіки.

Житловий сектор економіки є важливою складовою інвестиційного потенціалу будь-якої країни, чинником її економічного зростання, з одного боку, і базою підвищення рівня життя людей, їх добробуту – з іншого. Тому політика розв'язання проблем житлового сектора повинна посідати провідне місце в загальній економічній політиці країни.

Теоретичні проблеми формування ринкового механізму господарювання у житловій сфері України знаходяться переважно на рівні концепції, а в деяких випадках підходи до їх розв'язання ще не узгоджені між собою. Це зумовлено тим, що дослідження концентруються переважно на прикладних аспектах реформ, виходячи з економічних теорій, зосереджених на формах функціонування розвинутого ринкового господарства і оцінці результатів діяльності методами західної, здебільшого неокласичної школи. При цьому ігнорується власний досвід, специфіка ситуації в економіці – стара система зруйнована, підвалини нової не вдається закласти.

Актуальність розроблюваної проблеми значно зростає у зв'язку з прийняттям нової Конституції України, яка законодавчо визначила місце держави у створенні

умов, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати у власність або взяти в оренду, а також забезпечити житлом безоплатно або за доступну плату тих громадян, які потребують соціального захисту відповідно до закону.

Необхідність ринкового реформування економічних відносин у житловій сфері потребує кардинального перегляду всієї системи поглядів на теорію формування і задоволення потреб у житлі, підходів до формування тарифів на житлові послуги, практику залучення приватних підприємців у житлову сферу.

Аналіз останніх публікацій. Значний внесок у розвиток теоретичних проблем функціонування ринку житла належить українським та зарубіжним вченим. Аналіз сучасних підходів до ринку житла здійснювався на основі вивчення:

- по-перше, питань методології становлення ринкових відносин у трансформаційний період національної економіки. Вагомий внесок у їх розгляд зроблений у працях Д. Богині, А. Гальчинського, В. Геєця, Б. Кваснюка, І. Лукінова, С. Мочерного, В. Новікова, М. Павловського, В. Черняка, А. Чухна та ін.;
- по-друге, питань дослідження основних тенденцій і закономірностей розвитку ринку житла у країнах з розвинутою ринковою економікою, розглянутих у роботах Е. Блекбері, Д. Гарднера, Дж. Кейдена, М. Синклера, М. Фуллера, М. Тахванайнена;
- по-третє, теоретичних узагальнень проблем ринку житла, характерних для економіки перехідного періоду. Серед українських авторів виділимо праці А. Беркута, В. Гусакова, А. Дроня, П. Єщенка, В. Кукси, Л. Муляра, В. Нечаєва, В. Присяжнюка, Н. Руля, О. Чечелюка. Серед економістів постсоціалістичних країн їх розглядають Т. Белкіна, О. Качанова, А. Мальчин, Г. Поляковський, О. Пчелинцев.

При всій значущості доробку названих авторів і певному рівні опрацювання проблеми поки що відсутні фундаментальні розробки, які б розкрили механізм формування ринку житла в трансформаційних економіках. Дискусійним є питання щодо фінансово-кредитного забезпечення житлового будівництва, управління житлово-комунальним господарством. Поглиблення теоретичного дослідження потребують вивчення і обґрунтування місця держави у сприянні процесу формування підприємництва у житловому господарстві. В літературі майже не розглядаються проблеми особливостей регіонального розвитку житлового сектору у ринкових умовах та забезпечення громадян житлом на нових засадах, роль громадян в управлінні місцевим житловим фондом. Розробка ж вказаної проблеми сприятиме удосконаленню економічної політики у житловій сфері.

Матеріал дослідження. Житлове господарство - це справжній "клондайк" для бізнесу. В усьому світі утримання житлового фонду є доходним, стабільним та надійним бізнесом. Однак в Україні, на жаль, склалась ситуація, коли утримання житлового фонду і його обслуговування здебільшого потребує більше витрат, ніж приносить прибутків. Звісно, приватне утримання житла – це відносно нова справа. Складність у поширенні практики приватного утримання житла полягає у тому, що така форма утримання завжди була збитковою через те, що основною статтею прибутків є квартирна платня населення. Вона ж, в свою чергу, складається з фактичних надходжень від мешканців будинків, субсидії, відшкодування пільг з бюджету. Тож найболючішою проблемою у сфері утримання й обслуговування житла є “замкнене коло” боргів населення за споживані послуги та держави з сум компенсацій між встановленими цінами і тарифами та фактичною вартістю послуг.

Потрібно усвідомлювати, що створення ефективного ринку житлових послуг можливо лише за умов, коли рівень квартирної плати буде задовольняти потреби житлових організацій щодо поточних витрат на утримання житла та їх подальшого розвитку. Тривалий час на визначення розміру квартирної плати впливали більшою мірою політичні, а не економічні рішення. Квартирна плата вважалась елементом соціальної політики держави, була лише умовною платою, і всі витрати на утримання житлового фонду повинна була брати на себе держава. Та з огляду на те, що кожного року кошти держави на дотації зменшувались, пільги населенню не переглядались, це згодом стало одним з основних чинників зuboжіння житлового сектора економіки.

Задля вирішення проблем формування тарифів у галузі 15 лютого 1994 року Кабінет міністрів України прийняв програмну постанову “Про перехід на нову систему

плати за житло і комунальні послуги та до адресних субсидій цих витрат окремим категоріям громадян”. Згідно з цією постановою тарифи повинні поступово збільшуватись до рівня повного відшкодування реальних витрат на виробництво послуг з утримання житла. Практична реалізація постанови почалась у кінці 1994 року, коли рівень відшкодування населенням витрат на експлуатацію житла знизився до 0,5%. На кінець 1995 р. граничний рівень відшкодування населенням витрат на житлово-комунальні послуги встановлено на рівні не менше 40% фактичних витрат, у першому півріччі 1996 року – не менше 60%, з 30 липня 1996 року – не менше 80% вартості послуг, з 1 червня 1997 року рівень плати за послуги підвищено до їх 100% відшкодування, до того ж підвищення було проведено диференційовано по областях. Однак, аналізуючи стан розрахунків населення за надані послуги, треба зазначити, що рівень відшкодування населенням із підвищенням тарифів знизився, при чому мешканці із низьким рівнем прибутків сплачують 80-90%, а забезпечені, платоспроможні – лише 50-60% від нарахованої до сплати суми [4]. Подібній ситуації сприяє недосконалий механізм стягування боргів за надані населенню житлові послуги.

Встановлений в 2010 році в Одесі тариф на утримання й обслуговування житла покривав близько 70% фактичних витрат житлових підприємств. У зв'язку з цим питома вага фактичних витрат з поточного ремонту житлового фонду в загальному обсязі витрат складає лише 12,8%, при розрахунковій потребі 30% - 35% [4]. В житловому фонді міста кожен третій будинок потребує капітального або поточного ремонту. І це лише невелика частина проблем, пов'язаних із нестачею коштів.

Плата за житло повинна забезпечувати його якісне обслуговування та ремонт. Конкуренція в обслуговуванні житла дозволить, як свідчить досвід Росії та інших західноєвропейських країн, за незмінних або навіть нижчих цін покращити якість обслуговування й розширити перелік пропонованих послуг у цій сфері. Однак це можливо лише за умов функціонування ринку житла, на якому діє конкуренція за право обслуговування житла та чітко визначений офіційний статус володіння житлом.

Аналіз ефективності управління житловим фондом дає змогу виявити чинники, котрі її обмежують. До них слід віднести величезну заборгованість підприємствам галузі місцевими бюджетами та населенням за житлово-комунальні послуги, відсутність цільового фінансування надзвичайно зношених основних фондів та систем інженерного забезпечення даного господарства, недостатня кількість суб'єктів господарської діяльності з обслуговування та ремонту житла, заснованих на різних формах власності, що послаблює конкуренцію між ними [5].

Вихід із даної ситуації полягає у реформуванні системи фінансування житлово-комунального господарства, переході до ринкових засад при розрахунках за житлово-комунальні послуги. Одночасно необхідне запровадження дійових організаційно-контрольних функцій держави у створенні ринку житлово-комунальних послуг, чіткого контролю за тарифами та співставлення їх з реальними витратами виробників.

Створення ринку послуг з обслуговування та ремонту існуючого житлового фонду потребує подальшої розробки комплексу заходів і нормативних документів, які б давали можливість об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків здійснювати господарську діяльність по утриманню будинку та прибудинкової території завдяки укладенню договору з підприємствами з обслуговування житла на конкурсних засадах.

Не сформований інститут власника житла гальмує створення ринкових відносин в обслуговуванні житла. Хоча у власність громадян Одеського регіону передано близько 76,95 відсотка державного житлового фонду, органи місцевого самоврядування та підприємства, що мають житловий фонд, продовжують утримувати житло, в тому числі й приватизоване.

Сьогодні в Києві діють 68 приватних ЖЕКів, які обслуговують 332 будинки. Їх створили приватні підприємці або будівельні компанії. Щоб відмовитися від послуг приватної комунальної компанії, потрібно створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) і ухвалити рішення на загальних зборах.

Така ситуація пов'язана з певними економічними інтересами державних підприємств, що обслуговують житловий фонд: по-перше, вони зберігають бюджетне фінансування у вигляді дотацій та субсидій; по-друге, ці підприємства зберігають без

змін зону обслуговування, тобто не скорочують робочі місця і т.ін. Разом з цим, за Законом України “Про приватизацію державного житлового фонду” [5] одночасно із приватизацією житлових приміщень автоматично відбувається приватизація місць загального користування у будинках. Таким чином, на сьогодні об’єктами обслуговування державних підприємств залишаються лише 23,05% державного житлового фонду, бо частина фонду, що залишилась, вже не є комунальною власністю. Тож визначення реального власника є запорукою виникнення конкуренції у сфері обслуговування житла [3].

Найпоширенішою у світі оптимальною організацією управління житлом є об’єднання співвласників багатоквартирних будинків (кондомініум), що створюються з метою поліпшення утримання житлового фонду, раціонального використання платежів мешканців приватизованих та неприватизованих квартир. Експертні розрахунки свідчать про те, що самоокупність існуючих ОСББ коливається на рівні 100-квартирного дому за умови вступу до ОСББ не менш ніж 70% власників квартир. За такі умови:

а) мешканці будуть спроможні забезпечити рівень заробітної платні своєму правлінню, достатній для їх ефективної роботи;

б) економія по поточних витратах (усі види платежів – квартирна плата, плата за житлово-комунальні послуги, інші витрати) буде досить відчутною, щоб викликати матеріальний інтерес у жильців для створення ОСББ.

в) нематеріальні вигоди (ефективність управління, безпека життєдіяльності, відчуття власності, колективізм і т. ін.) починають проявлятися уже досить відчутно для подолання сумнівів у жильців сусідніх домів відносно доцільності створення ОСББ.

Подібні об’єднання відомі в Англії, Америці, Франції, були вони й у дореволюційній Росії та за часів НЕРУ. В Україні досвід створення кондомініумів є у Києві, Одесі, Миколаєві, Львові, Івано-Франківську та інших містах, проте за роки приватизації житлового фонду в Україні створено не більше 10000 таких об’єднань. Причинами цього є: неврегульованість відносин власності на багатоквартирні будинки; недосконалість законодавчої бази, що встановлює добровільний порядок створення об’єднань; неврегульованість взаємовідносин між співвласниками багатоквартирних будинків.

Як вже зазначалось, в Україні обслуговування та утримання житлового фонду делеговано невеликим державним підприємствам, що знаходяться у комунальній власності місцевих рад та мають повне монопольне право у цій сфері. Існуюча система управління житлово-комунальним господарством зорієнтована на адміністративно-командні методи та передбачає об’єднання в одній особі функцій замовника, виробника та виконавця житлово-комунальних послуг. Реформування у цій галузі передбачає розвиток ринкових відносин між замовниками, виробниками, виконавцями та споживачами житлово-комунальних послуг, тобто становлення суб’єктів договірних відносин.

У відповідності з проектом нового Житлового Кодексу реальною альтернативою ЖЕКам повинні стати приватні компанії та об’єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Але поки жителі багатоповерхівок не поспішають брати обслуговування житла в свої руки [11]. Так в Києві, за даними Міністерства з питань житлово-комунального господарства України мешканці створили тільки 551 ОСББ з 1500 запланованих в 2010 році. А взагалі по Україні кількість таких об’єднань не перевищує 14,5% від загального числа багатоквартирних будинків. Такий низький відсоток об’єднань в Києві зумовлений тим, що якість комунального обслуговування в столиці вища, ніж в середньому по країні. Тому городяни не поспішають брати на себе додаткову відповідальність. Крім того, люди в старих будинках просто не бачать альтернативи ЖЕКам. Впровадження ОСББ правильніше почати з новобудов. Тоді люди реально відчують, що самим займатися управлінням своїми будинками вигідніше, ніж платити комунальникам. Економія мешканців тільки на квартплаті складає 30% в порівнянні з мешканцями сусідніх будинків, яких обслуговують старі ЖЕКи [5].

«Піріг» на ринку обслуговування житла між приватними та державними підприємствами розподілений абсолютно нерівномірно. Наприклад, на частку 35-ти приватних житлово-експлуатаційних підприємств Донецької області припадає менш ніж 11,5% обласного ринку послуг з експлуатації та ремонту житла. Відповідно, від “більшості” залежить якість та вартість обслуговування житлового фонду. Так у Донецьку приватні підприємства обслуговують лише 5,1% житлового фонду [4]. Як і раніше, провідну роль тут відіграють комунальні служби. При цьому розцінки на обслуговування в приватних компаніях в середньому на 35% вище, ніж в муніципальних конторах.

Як свідчить аналіз фінансово-господарських показників діяльності державних та недержавних підприємств з обслуговування житлового фонду, у першому півріччі 2010 року собівартість утримання квадратного метра приватним підприємством складає 1,30 грн, а державним підприємством – 1,35 грн. Збитки державних підприємств за цей період склали 200 тис. грн, а приватні підприємства отримали прибуток у розмірі 56,6 тис. грн. Надходження коштів за обслуговування житла приватними підприємствами складають 90,2% від нарахованих сум, а у державних підприємств – у середньому 80,2%. До того ж, якість послуг, наданих приватними підприємствами, як правило, набагато вища за якість послуг державних підприємств [6].

Разом з тим, незважаючи на наявні переваги приватного сектора, недержавні підприємства досі не є рівноправними учасниками ринку обслуговування житла, що, звісно, не сприяє розвитку конкурентного середовища в цій сфері.

Органи місцевого самоврядування висувають до приватних підприємців більш жорсткі вимоги при гірших умовах праці, а саме: угоди на обслуговування житлового фонду укладаються не з власником житла, а з державними ЖЕО, яким делеговані контрольні функції, як то: контроль за коштами, звітністю й т.ін. Більш того, нерівномірно виділяються кошти з бюджету на субсидії та пільги.

Необхідність скорочення витрат бюджетних коштів на житлове господарство вимагає пошуку нових форм залучення коштів у цю сферу, і насамперед, приватних коштів. Однією з ефективних форм залучення приватного капіталу у житлове господарство, що активно використовується в інших країнах, є укладення концесійних угод. Поштовхом для розвитку практики застосування концесій у житловому господарстві є прийнятий у 1999 році Закон України “Про концесії”. Концесія - це надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику [1]

Подальший розвиток ефективного застосування концесій потребує розробки на муніципальному рівні договорів з концесійного управління комунальним майном із чітким розмежуванням прав, обов'язків і відповідальності кожної із сторін.

Особливо перспективно використання концесій у проектах реконструкції застарілих житлових будинків першого масового спорудження (так званих хрущовок). Масове будівництво таких споруд здійснювалось у 1950-1960 рр., й у сучасних умовах вони не лише морально застаріли, не відповідають діючим нормам з площі приміщень, а й витрати на обслуговування цієї значної частки житлового фонду невиправдано великі. На сьогодні розроблені доволі ефективні рішення проблем реконструкції подібних будівель. Наприклад, НВП “Тема” розробила проект реконструкції, сутністю якого є “поглинання” п'ятиповерхівки через зведення на відстані 4-5 метрів від її стін сталевих конструкцій нового будинку. При цьому передбачається перепланування існуючих квартир та обладнання будівлі ліфтом та смітєпроводом. За рахунок цього без суттєвого збільшення території забудівлі загальна площа будинку збільшується з 3,5 тис. до 11,5 тис. м². Також аналогічні схеми розроблені та реалізуються РААСН під керівництвом академіка С.М. Булгакова [2].

В Україні моделі реконструкції подібних будинків сформульовані в Державній програмі реконструкції житла. В результаті реконструкції передбачається підвищити споживчу вартість житла, одночасно з цим відновити 64,4 млн.кв.м житла та одержати додаткове житло за рахунок надбудови обсягом 22,3 млн.кв.м. Це надає можливість забезпечити житлом 1 млн. мешканців, на 12 тис.га зекономити територію під забудову та зменшити на 40% витрати енергії у цих будинках [2].

Подібні проекти здатні викликати зацікавленість з боку інвесторів через те, що за рахунок реконструкції відбувається прирощення житлової площі у 2-3 рази, а це додаткові квартири у районах з вже розвинутою місцевою інфраструктурою. Більш того, для переважної більшості будинків вартість реконструкції становить половину вартості нового будівництва. Зважаючи на відсутність бюджетних коштів на реконструкцію старого житлового фонду та значну потребу населення у житлі, передача у концесію подібних будинків за умов їх реконструкції й подальшого обслуговування дозволяє вирішити проблему задоволення потреби у житлі та необхідності проведення капітальних ремонтів старого житлового фонду.

Безперечно, для цього необхідно усунути перешкоди на шляху розвитку цієї практики реконструкції: недосконалість житлового господарства та нормативно-правової бази з питань відтворення житлового фонду; неефективність управління житловою нерухомістю; недостатньо активні дії з боку держави стосовно залучення інвестицій у реконструкцію житла; складність одержання інформації стосовно проектів реконструкції для зацікавлених сторін.

На наш погляд вдосконалення цього механізму безпосередньо пов'язано з вирішенням проблеми соціального житла.

Подальше розшарування населення рано чи пізно гостро поставить питання про створення фонду соціального житла. Але засобів на це бракує, як і раніше. І замість планомірної і зваженої роботи український народ знову буде вимушений створювати соціальний подвиг. Є передчуття, що допомога зовсім бідним буде надана за рахунок простих бідних. Мова йде про чергові вилучення коштів з державного бюджету, які зібрані з податків.

Тому автор і пропонує терміново приступити до розробки законопроекту про оренду житла, в якому визначити, як нараховуватиметься розмір платежів, де накопичуватимуться кошти, хто і яким чином зможе ухвалювати рішення про витрачання цих коштів і на які статті.

Можливий динамічний варіант розвитку подій навколо соціального житла створить ситуацію, при якій обсяги приватного житла можуть скоротитися, але не в абсолютному вигляді, а у відносному. Логіка дуже проста. При припиненні приватизації житло, побудоване за рахунок місцевого бюджету, буде переводитися до соціального житла чи в розряд загального фонду.

Житло загального фонду даватиме прибуток, який знову буде спрямовуватись на створення нового житла. На ринку оренди виникне умовний "надлишок" орендного фонду, який почне "тиснути" на ринок приватного орендного житла. Прибутковість приватного орендного житла впаде, і нарощування його об'ємів зменшиться.

Частина населення, яка потребуватиме житла, вже не прагнучиме за будь-яких умов отримати власне житло. Для значної частини населення найм може виявитися прийнятнішим, ніж власне житло. Відповідні дані по окремих країнах Європи представлено в табл.1.

Окремою темою є процедура взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Існуюча система створена за часів паспортного режиму і розподілу за напрямками молодих фахівців після закінчення ВНЗів. Ці два основні важелі вирішували значною мірою регулювання потоків міграції населення. Зараз введена система реєстрації громадян. Ніяких важелів у влади щодо впливу на чисельність незабезпечених житлом не залишилося, а черга на житло представлена людьми похилого віку. Сама філософія цього питання потребує ґрунтовного перегляду. Повинні бути змінені не тільки процедури і механізми взяття на облік громадян, але істотно переглянуті критерії відбору для взяття на облік.

Таблиця 1 - Частка соціального житла

| Країна | Всього, наймане житло (% від загальної площі) | Соціальне житло (% від найманого жилого фонду) |
|----------------|---|--|
| Швейцарія | 69 | 14 |
| Швеція | 19 | 22 |
| Нідерланди | 48 | 38 |
| Данія | 45 | 20 |
| Німеччина | 59 | 3 |
| Франція | 38 | 16 |
| Великобританія | 31 | 21 |
| Фінляндія | 28 | 14 |
| США | 33 | -- |

* Джерело: <http://www.uit.nu/> (Міжнародний союз наймачів житла)

Висновки. Виважена державна політика в організації будівництва, розподілі, утриманні житла і управлінні житлово-комунальним господарством повинна орієнтуватися на створення конкурентного середовища і забезпечення умов ефективного ринкового механізму, а також соціальної справедливості.

Проблеми, що виникають через правову невизначеність взаємовідношень житлових підприємств та населення, посилюються через нерозвиненість договірних відносин, фактичну відсутність реально виконуваних договорів найму житлових приміщень.

Процес залучення приватного сектора у житлове господарство здійснюється повільно також через відсутність прозорих та чітких механізмів залучення приватних підприємств у житлове господарство та вибору на конкурсних засадах найкращих з них для обслуговування місцевого житлового фонду, відсутність економічних стимулів для залучення інвестицій до галузі. Для забезпечення необхідних умов активізації підприємницької діяльності у житловому господарстві потрібно:

- створити механізм, коли зібрані в кожному будинку гроші можуть бути витрачені на розсуд співвласників. Подібний механізм забезпечить їх ефективне використання і спонукатиме залучати до обслуговування житлового фонду виробників із більш вигідним співвідношенням якості послуги і ціни. Роль таких конкурентів житлово-експлуатаційних підприємств з їх недорозвиненою матеріальною базою і вічними проблемами здатні виконувати малі підприємницькі структури;

- сформувані інструменти стягування плати за обслуговування житла і прибудинкових територій. Для цього слід продумати механізми заміни житла неплатників на більш дешеве житло. Звісно, подібний крок потребує відмови від популістського ставлення Верховної Ради до сплати населенням за надані послуги. Треба розуміти, що без матеріальної відповідальності споживачів за несплату або несвоєчасну оплату послуг неможливо залучити приватний сектор у житлове господарство;

- забезпечити соціальні гарантії бідним людям, які не в змозі сплатити за житло, оскільки виселяти на вулицю їх не можна. Водночас треба поширювати розуміння того, що громадянин повинен мешкати в такому житлі, яке спроможний оплатити;

- створити вигідні податкові умови для направлення коштів саме у житлову сферу;

- сформувані інститут власника житла, визначити господаря кожного будинку, запроваджуючи ринкові відносини у сфері утримання житлових будинків і прибудинкових територій.

Надалі планується поглибити вивчення засад розвитку підприємництва у житловій сфері у відповідності із конкретними умовами Одеського регіону. *Подальші*

дослідження цієї проблеми передбачають розробку засад формування системи управління житлом на кластерних засадах та визначення меж ефективності обслуговування житлового фонду й законодавче закріплення механізму їх визначення у нормативних актах.

Список літератури

1. *Закон України* про концесії від 16.07.1999 №997-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. - № 41. - С.372.
2. *Булгаков С.Н.* Концепция реконструкции 5-этажной застройки 60-70-х гг. // Пром. и граждан. стр-во. – 1995. - №7. – С.21-24.
3. *Гірняк В.* Джерела конституційно-правового регулювання комунальної власності в Україні // Вісник. - Л., 2008. - Вип.38. - С.182–190.
4. *Полонин А.В.* О необходимости фудита в жилищном хозяйстве // Коммун. х-во городов: Науч. – техн. сб. – Київ: Техніка, 2002. – Вип.41. – С.31-33.
5. *Про приватизацію державного житлового фонду* : Закон України від 19 червня 1992 року №2482-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. - №36. - Ст. 524.
6. *Про житловий фонд соціального призначення* : Закон України від 12 січня 2006 року №333-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. - №19-20. - Ст. 159.
7. *Титяев В.И., Полонин А.В.* Проблемы и пути реформирования экономики жилищного хозяйства // Коммун. х-во городов: Науч. – техн. сб. – Київ: Техніка, 2001. – Вип.34. – С.95-98.
8. *Устименко В.А.* Міська власність і міське господарство / НАН України. Інститут економіко-правових досліджень. – Донецьк: ООО «Південь-Схід, Лтд», 2006.– 352 с.
9. *Чекіна А. В.* Деякі аспекти правового регулювання управління комунальною власністю // Актуальные проблемы управления ресурсами городского развития. - Донецк, 2009. - С.191–194.
10. *Чунаев О.* Житлово-комунальне господарство: ситуація з реформуванням: Стан житлово-комунального господарства // Профспілки України. - 2007. - № 5. - С.27 - 33.
11. [http:// www.housing.org.ua](http://www.housing.org.ua). Центр сприяння житловим та муніципальним реформам.

Рыноквые преобразования в обслуживании жилищного фонда. Улыбина В.А.

В статье рассматриваются условия развития конкурентных отношений в сфере обслуживания жилищного фонда, и возможность преодоления отрицательного влияния монополизма в этой отрасли.

Ключевые слова: жилищный фонд, рыночные отношения, рынок жилищных услуг, объединение совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), концессия

Market conversions in the maintenance of available housing. Ulybina V.A.

In the article it is examined the conditions for the development of competitory relations in the sphere of the maintenance of available housing, and the possibility of overcoming the negative influence of monopolism in this branch.

The keywords: available housing, market relations, the market for housing services, the association of the coowners of multi-apartment houses (АСМН), concession