

УДК 332.8

Кіріс С. П.
аспірант

Українського державного хіміко-технологічного університету

Kiris S. P.
Postgraduate

of SHEI "Ukrainian State University of Chemical Technology"

СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК КОНКУРЕНТНОГО РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ТА МАРКЕТИНГУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті проаналізовано конкурентний ринок житлово-комунальних послуг України, етапи його становлення, розвиток та сучасний стан. Проведено класифікацію житлово-комунальних послуг. Проаналізовано законодавчу базу, яка регламентує діяльність ринку житлово-комунальних послуг, а також її розвиток. Визначено обсяг ринку в розрізі кількості суб'єктів та за площею житлового фонду. Він складає 443 981,8 тис. м² та постійно зростає. Обсяг ринку складає понад 3 млрд. грн. щомісяця. Наведено щоквартальне зростання кількості суб'єктів ринку за 2009–2018 роки. Станом на 1 липня 2009 року в Україні зареєстровано 9 439 ОСББ. На 1 жовтня 2015 року їх кількість зросла до 14 328. На 1 липня 2016 року кількість ОСББ перевищила 20 тисяч, а у 2018 році вона склала вже майже 30 тисяч. Вивчено динаміку тарифів на послуги з управління багатоквартирним будинком. Якщо раніше рівень тарифів муніципальних керуючих компаній (ЖЕКів) та приватних сервісних та керуючих компаній різнився в рази (1,50–2,54 грн. за 1 кв. м у ЖЕКів проти 5–15 грн. у приватних керуючих та сервісних компаній), то зараз під впливом ринкових механізмів їх рівень зрівнявся, а перелік послуг, які надаються за ті самі гроші, різнився суттєво. Зазначено основні перспективи розвитку.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, тарифи на управління багатоквартирним будинком, управляюча компанія, конкурентний ринок житлово-комунальних послуг.

Вступ та постановка проблеми. Житлово-комунальне господарство України є однією з найважливіших галузей економіки. Вона поєднує комплекс послуг, спрямованих на задоволення першочергових життєвих потреб людини, та є складною системою управління. Житлово-комунальне господарство – це галузь економіки, яка тісно пов'язана із задоволенням потреб людини, якістю її життя.

За наявною методологією житлово-комунальні послуги в Україні класифікують за такими видами:

1) комунальні послуги (централізоване тепlopостачання, водопостачання та водовідведення, електропостачання, газопостачання, вивезення побутових відходів);

2) послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій (прибирання приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування внутрішньо будинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів);

3) послуги з управління будинком (балансуутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору);

4) послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій).

Ринок житлово-комунальних послуг в Україні довгий час був монопольним. Проте в Україні останнім часом мають місце формування та розвиток конкурентного ринку житлово-комунальних послуг.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Методологічною основою дослідження є праці таких учених та практиків, як, зокрема, Г. Полякофф, Д. Ландес, У. Керр, Л.М. Письмаченко, Г.М. Семчук, Т.М. Строкань, С.Б. Смерека, І.В. Чеховська, О.С. Коваленко.

Необхідно визнати, що в Україні відсутня достатня теоретична база із зазначеного питання, а західний досвід здебільшого не відображає сучасних умов господарювання в Україні. Так, практично відсутні дослідження щодо організаційного та адміністративно-правового переходу житлово-комунальної сфери на ринкові умови господарювання, не приділялась належна увага вирішенню проблем запровадження об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Вирішення зазначених проблем та розроблення пропозицій щодо їхнього розв'язання визначили вибір теми статті.

Ринок житлово-комунальних послуг в Україні довгий час був монопольним. Ринок саме комунальних послуг (централізоване тепlopостачання, водопостачання та водовідведення, електропостачання, газопостачання, вивезення побутових відходів) досі залишається монопольним. Проте в Україні останнім часом мають місце формування та розвиток конкурентного ринку житлово-комунальних послуг.

Метою роботи є дослідження конкурентного ринку житлово-комунальних послуг, визначення основних перспектив розвитку ринку.

Результати дослідження. Відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» зі змінами, внесеними згідно із Законом від 7 червня 2018 року № 2454-VIII, житлово-комунальні послуги – це результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на під-

ставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг [1].

Законом визначено основні терміни, а саме «колективний споживач», «колективний договір про надання комунальних послуг», «управитель багатоквартирного будинку», «послуга з управління багатоквартирним будинком».

Правова база зазначеного питання бере початок з прийняття 19 червня 1992 року Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» № 2482-XII, де до об'єктів приватизації віднесено квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення в гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції)), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів. Власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою та зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території відповідно до своєї частки в майні, а також можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

8 жовтня 1992 року Кабінет Міністрів України прийняв Постанову «Про приватизацію державного житлового фонду», якою затвердив низку нормативних документів, які мали регламентувати взаємовідносини щодо експлуатації багатоквартирних будинків. Зокрема, це «Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників», «Правила користування приміщеннями житлових будинків та прилеглими територіями».

Початком виникнення саме конкурентного ринку житлово-комунальних послуг слід вважати прийняття 29 листопада 2001 року Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-III, що визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку [2].

ОСББ одночасно виступає консолідованим споживачем, тобто представником усіх співвласників багатоквартирного будинку, та консолідованим виконавцем, тобто представником усіх підрядників, які надають комунальні послуги та послуги щодо його утримання та обслуговування. Це значно спрощує взаємини кінцевого споживача з іншими суб'єктами ринку.

ОСББ проводить акумулювання грошових коштів співвласників багатоквартирного будинку, які спрямовуються на розрахунки за комунальні послуги, розрахунки з підрядниками, утримання та ремонт будинку, впровадження енергозберігаючих технологій.

Проте значного розвитку цей вид управління житлом протягом 2001–2014 років не набув. Основним видом управління житлом залишались ЖЕКи (житлово-експлуатаційні муніципальні підприємства). Рівень тарифів на управління та експлуатацію житлом був низьким, як їх якість та номенклатура. Перелік послуг, які мали надаватись, декларувався досить великим на папері, реально вони практично не надавались.

Згідно з даними Держкомстату станом на 1 липня 2009 року в Україні зареєстровано 9 439 ОСББ.

Другим етапом виникнення саме конкурентного ринку житлово-комунальних послуг є прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності

у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII.

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII суттєво змінює норми Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Внесені такі зміни.

1) Скасовано поняття членства в ОСББ, замість якого передбачена рівна участь у справах ОСББ усіх співвласників багатоквартирного будинку.

2) Скасовано поняття квorumу на загальних зборах для прийняття рішень. Скільки би співвласників не прийшло, загальні збори є правомочними, відбувається головування з питання, що вирішується.

3) Суттєво змінено порядок підрахунку голосів на загальних зборах. Закон передбачає розподіл голосів, що пропорційний площі, що належить співвласникам. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини усіх співвласників. Кваліфікована більшість у 2/3 голосів усіх співвласників передбачена для таких питань, як визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передача у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, реконструкція та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення споруд.

4) Зміни до Закону передбачили, що письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах, проводиться обов'язково, якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не була набрана необхідна кількість голосів «за» або «проти». На проведення опитування даються 15 днів. Закон встановлює обмеження щодо організації ОСББ, а саме в одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двоквартирних і багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю.

Крім того, Закон встановлює, що якщо протягом одного року з дати набрання чинності цим Законом спів-

власники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, то управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташовано багатоквартирний будинок [3].

Набуття чинності цим Законом привело до появи протягом 2015–2018 років значної кількості ОСББ.

На 1 жовтня 2015 року їх кількість зросла до 14 328. На 1 липня 2016 року кількість ОСББ перевищила 20 тисяч, а у 2018 році склала вже майже 30 тисяч.

Динаміка зростання рівня ОСББ за 2009–2018 роки наведена на рис. 1.

Третім етапом становлення конкурентного ринку житлово-комунальних послуг можна визначити підняття тарифів муніципальних ЖЕКів до ринково обґрунтованого рівня.

Якщо у 2014–2017 роках він становив максимум 2,54 грн. як граничний рівень відшкодування за нормативами призначення субсидій на оплату житлово-комунальних послуг, то у 2018 році гранична межа тарифу на управління багатоквартирним будинком піднята до 6,79 грн. з 1 кв. м.

Це стало додатковим важелем для багатьох багатоквартирних будинків, які ще не визначились із системою управління та перебувають в управлінні муніципальних ЖЕКів. Сплачуючи 6,79 грн. за управління багатоквартирним будинком та не отримуючи усього спектру послуг з утримання багатоквартирним будинком, вони починають розраховувати, як більш раціонально витратити свої кошти: або винайняти приватну управляючу компанію, кількість яких постійно зростає і які надають конкурентоздатні послуги за меншу або еквівалентну ціну, або самоорганізуватись та управляти будинком самостійно.

Таким чином, головним суб'єктом конкурентного ринку житлово-комунальних послуг стає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) або такий його еквівалент, як приватна управляюча компанія.

Приватні управляючі та сервісні компанії починають активно виходити на нові ринки та розширювати спектр послуг.

До складових тарифу на управління багатоквартирним будинком входять:

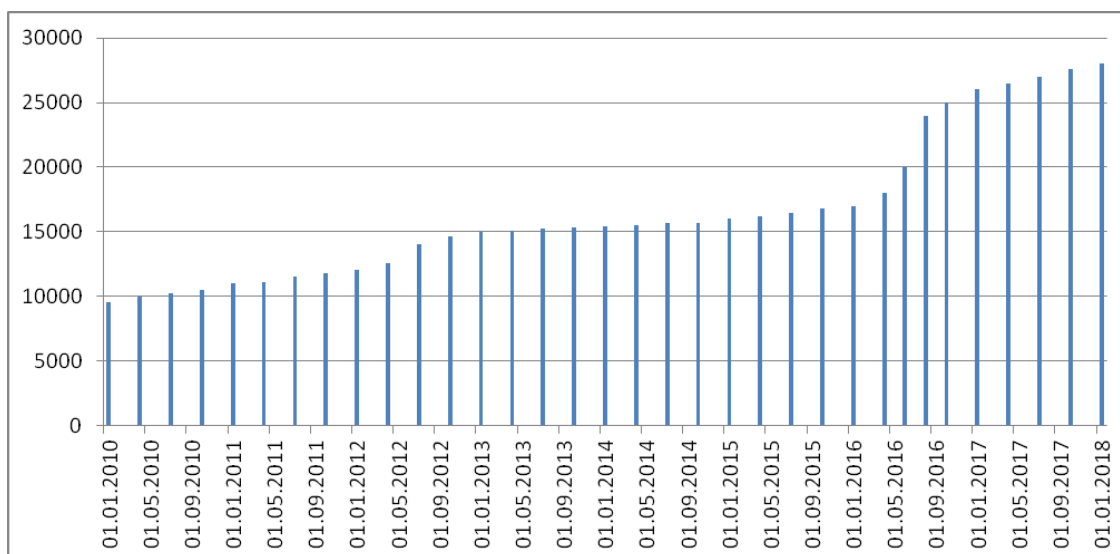


Рис. 1. Кількість створених ОСББ за 2009–2018 роки

- 1) прибирання прибудинкової території;
- 2) прибирання снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, проти-ожедними суміщами;
- 3) технічне обслуговування внутрішньо будинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення і зливової каналізації, несучих та захисних конструкцій, столярних виробів;
- 4) дератизація;
- 5) дезінсекція;
- 6) технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовідведення;
- 7) поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території;
- 8) освітлення місць загального користування, підкачування води;
- 9) енергопостачання для ліфтів;
- 10) технічне обслуговування ліфтів;
- 11) управління житловим будинком.

Висновки. Під впливом ринкових механізмів поступово змінюється розподіл ринку житлово-комунальних послуг. Якщо раніше рівень тарифів муніципальних керу-

ючих компаній (ЖЕКів) та приватних сервісних та керуючих компаній відрізнявся в рази (1,50–2,54 грн. за 1 кв. м у ЖЕКів проти 5–15 грн. у приватних керуючих та сервісних компаній), то зараз під впливом ринкових механізмів їх рівень зрівнявся, а перелік послуг, які надаються за ті самі гроші, відрізняється суттєво.

Станом на 1 січня 2015 року площа багатоквартирного житлового фонду складає 443 981,8 тис. м² [4] та постійно зростає. Обсяг ринку складає понад 3 млрд. грн. щомісячно.

Отже, можна зробити такі висновки. Конкурентний ринок житлово-комунальних послуг є ринком, що динамічним чином зростає. Він поєднує сегменти, які донедавна існували поза межами цього ринку, але через істотну зміну кон'юнктури нині вони стають його невід'ємною частиною, поповнюючи та поширюючи його. У цих сегментах через збільшення платоспроможного попиту з боку ОСББ та управляючих збільшуються пропозиції й конкуренція.

Необхідно визнати, що в Україні відсутня достатня теоретична база з вивчення питання, а західний досвід здебільшого не відображає сучасних умов господарювання в Україні, тому ця тематика є дуже перспективною для проведення подальших досліджень.

Список використаних джерел:

1. Про житлово-комунальні послуги: Закон України (зі змінами, внесеними згідно із Законом від 7 червня 2018 року № 2454-VIII). Відомості Верховної Ради (ВВР). 2018. № 1. Ст. 1.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 10. Ст. 78.
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 року № 417-VIII. Відомості Верховної Ради. 2015. № 29. Ст. 262.
4. Інформаційно-аналітична довідка про стан виконання Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки // Комітет з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства. URL: http://kombud.rada.gov.ua/kombud/doccatalog/document.jsessionid=D8D9DCAE_CFCBF1E91431658F03ECDD76?id=48940.
5. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 року № 2482-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 36.
6. Коваленко О.С. Роль об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у формуванні громадського суспільства України. Державне управління: удосконалення та розвиток. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=515>.
7. Poliakoff G. Law of Condominium Operations. §1.2. 2009. URL: <http://legalsolutions.thomsonreuters.com/law-products/Practitioner-Treatises/The-Law-of-Condominium-Operations/p/100027800>.
8. Landes D. Owner-occupied flats coming to Sweden. The Local. URL: <http://www.thelocal.se/15600/20081111>.
9. Kerr W. Condominium – Statutory Implementation. St. John's Law Review. 2013. № 38. URL: <http://scholarship.law.stjohns.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4266&context=lawreview>.

СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ КОНКУРЕНТНОГО РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И МАРКЕТИНГА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В УКРАИНЕ

Аннотация. В статье проанализированы конкурентный рынок жилищно-коммунальных услуг Украины, этапы его становление, развитие и современное состояние. Проведена классификация жилищно-коммунальных услуг. Проанализирована законодательная база, регламентирующая деятельность рынка жилищно-коммунальных услуг, а также ее развитие. Определен объем рынка в разрезе количества субъектов и по площади жилого фонда. Он составляет 443 981,8 тыс. м² и постоянно растет. Объем рынка составляет более 3 млрд. грн. ежемесячно. Приведен ежеквартальный рост количества субъектов рынка за 2009–2018 годы. По состоянию на 1 июля 2009 года в Украине зарегистрированы 9 439 ОСМД. На 1 октября 2015 года их количество возросло до 14 328. На 1 июля 2016 года количество ОСМД превысило 20 тысяч, а в 2018 году оно составило уже почти 30 тысяч. Изучена динамика тарифов на услуги по управлению многоквартирным домом. Если раньше уровень тарифов муниципальных управляющих компаний (ЖЭКов) и частных сервисных и управляющих компаний отличался в разы (1,50–2,54 грн. за 1 кв. м в ЖЭКов против 5–15 грн. у частных управляющих и сервисных компаний), то сейчас под влиянием рыночных механизмов их уровень сравнялся, а перечень услуг, предоставляемых за те же деньги, отличается существенно. Указаны основные перспективы развития.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, объединение совладельцев многоквартирных домов, тарифы на управление многоквартирным домом, управляющая компания, конкурентный рынок жилищно-коммунальных услуг.

FORMATION AND DEVELOPMENT OF COMPETITIVE MARKET OF HOUSING MAINTENANCE SERVICES AND MARKETING OF HOUSING MAINTENANCE SERVICES IN UKRAINE

Summary. The subject of this article is the analysis of the competitive market of housing and communal services in Ukraine, its genesis, development and the modern status. Classification of housing and communal services is described. Studied the legislation of the market of housing and its development is analyzed. The volume of the market is determined by the number of subjects and by the area of the housing stock. It is 3 981.8 thousand square meters and is constantly growing. Market volume is above 3 billion UAH monthly. Quarterly growth the numbers of market participants by years for the period 2009-2018 is described. For a July 1, 2009, 9 439 condominiums (OSBB) registered in Ukraine. As of October 1, 2015, their number has increased to 14 328. As of July 1, 2016, the number of condominiums has exceeded 20 thousand, and in 2018 – almost 30 thousand. The dynamics of the tariffs for services for managing an apartment building has been studied. Under the influence of market mechanisms, the distribution of the housing and communal services market is gradually changing. If earlier the level of tariffs of municipal management companies and private service and management companies differed in times (1.50–2.54 UAH for 1 square meter in municipal management companies against 5–15 UAH in private management and service companies), now their level is equal and the list of services provided for the same money differs significantly. The main directions of development are indicated.

Key words: housing-stock industry, condominium, maintenance tariffs, structure of housing, competitive market of housing services.