



## СОЦІАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ В ПРАКТИЦІ УПРАВЛІННЯ

<https://doi.org/10.15407/economyukr.2020.04.056>  
УДК [332.8-048.78+346.12]:352.07

**М.В. МЕЛЬНИКОВА**, д-р екон. наук, доц.,  
проф. н. с. відділу економіко-правових проблем містознавства,  
Інститут економіко-правових досліджень НАН України,  
вул. Марії Капніст, 2, 03057, Київ, Україна,  
e-mail: marvit1511@gmail.com,  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5342-622X>

**О.В. ТАРАСЕВИЧ**, канд. екон. наук, доц.,  
завідувачка відділу економіко-правових проблем містознавства,  
Інститут економіко-правових досліджень НАН України,  
вул. Марії Капніст, 2, 03057, Київ, Україна,  
e-mail: verpm@ukr.net,  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6016-3608>

**Є.С. ГРАДОБОЄВА**, канд. екон. наук,  
с. н. с. відділу економіко-правових проблем містознавства,  
Інститут економіко-правових досліджень НАН України,  
вул. Марії Капніст, 2, 03057, Київ, Україна,  
e-mail: gradeliz81@gmail.com,  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1086-8159>

### ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕФОРМУВАННЯ СФЕРИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ УКРАЇНСЬКИХ МІСТ

---

*Досліджено проблеми розвитку сфери житлово-комунальних послуг українських міст, запропоновано пропозиції щодо її реформування на основі використання економічних і правових підходів. Оцінено стан даної сфери українських міст, виявлено проблеми, які перешкоджають її розвитку і розв'язання яких вимагає проведення реформ. Проаналізовано зарубіжний досвід реформування сфери житлово-комунальних послуг та можливості його адаптації для українських міст. Надано пропозиції щодо використання економіко-правових інструментів для вирішення окремих завдань такого реформування.*

**Ключові слова:** місто; сфера житлово-комунальних послуг; реформування; економіко-правові інструменти.

---

Ц и т у в а н н я: Мельникова М.В., Тарасевич О.В., Градобоева Є.С. Економіко-правові аспекти реформування сфери житлово-комунальних послуг українських міст. *Економіка України*. 2020. № 4. С. 56—72. <https://doi.org/10.15407/economyukr.2020.04.056>  
Статтю підготовлено на основі результатів досліджень відділу економіко-правових проблем містознавства Інституту економіко-правових досліджень НАН України за темою НДР «Економіко-правове забезпечення розвитку сфери житлово-комунальних послуг міста» (№ держреєстрації 0117U002307).

Житлово-комунальна сфера є невід'ємною складовою сталого розвитку міста, що пояснюється виконанням нею соціальних (задоволення потреб населення у відповідних послугах), економічних (виробництво та надання послуг з водо-, тепло, газо-, електропостачання, поводження з побутовими відходами, благоустрою, міського транспорту, капітального ремонту), екологічних (збирання та вивезення сміття, озеленення території) завдань. Однак у даний час житлово-комунальна сфера більшості українських міст перебуває в незадовільному стані, про що свідчать статистичні дані й твердження фахівців, які пояснюють це високим рівнем спрацьованості об'єктів і мереж комунальної інфраструктури, технічною і технологічною відсталістю, хронічною збитковістю підприємств, що надають житлові та комунальні послуги, недостатністю власних, обмеженістю бюджетних коштів і складністю залучення кредитних ресурсів для інвестування в модернізацію комунальної інфраструктури та інновацій, слабким розвитком конкуренції між постачальниками житлово-комунальних послуг (ЖКП); непрозорістю процесу формування цін і тарифів на послуги та поточної діяльності підприємств [1—3]. На розв'язання зазначених проблем спрямовано реформи, які тривають протягом чверті сторіччя й мають на меті створення умов отримання споживачами житлових і комунальних послуг необхідної кількості та якості за відповідною ціною (тарифом). У свою чергу, в проекті Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року констатується, що неузгодженість політики державного регулювання з можливостями громад, відсутність фінансового ресурсу на модернізацію основних засобів у підприємств, що надають ЖКП, є основними причинами неотримання споживачами безперервних та якісних комунальних послуг<sup>1</sup>.

Таким чином, реформування сфери ЖКП українських міст має бути спрямоване на підвищення ефективності господарювання за рахунок удосконалення інституційного середовища, модернізації інфраструктури, впровадження інновацій, залучення інвестицій та забезпечення публічності й прозорості діяльності. З набранням чинності новою редакцією базового Закону України «Про житлово-комунальні послуги», яку було прийнято 9 листопада 2017 р. (Закон «Про ЖКП»<sup>2</sup>), розпочалися відчутні реформаційні зміни в даній сфері українських міст у напрямі ринкових перетворень і усунення перешкод розвитку шляхом розв'язання протиріч між зовнішнім економічним середовищем і внутрішнім наповненням процесу реформування. Тому актуальним завданням постає обґрунтування економічних і правових підходів, які сприятимуть процесу реформування сфери ЖКП міста та її окремих підгалузей. Використовувані для цього економічні підходи спрямовані на подальший розвиток ринкових умов господарювання у сфері ЖКП міста. Правові підходи передбачають удосконалення юридичного забезпечення регулювання господарських відносин у сфері ЖКП міста.

<sup>1</sup> Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2027 року : проект Постанови Кабінету Міністрів України / Міністерство розвитку громад та територій України, 2019 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2020/02/Projekt-Derzhavnoyi-strategiyi-regionalnogo-rozvitku-na-period-do-2027-roku.pdf>

<sup>2</sup> Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 р. № 2189-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2018. — № 1. — Ст. 1.

Отже, **мета статті** — обґрунтувати пропозиції та рекомендації щодо реформування сфери житлово-комунальних послуг українських міст в економічному та правовому аспектах з урахуванням зарубіжного досвіду.

Прийняття нової редакції Закону України «Про ЖКП» і більш як 40 підзаконних нормативно-правових актів, необхідних для його реалізації та імплементації протягом 2017—2019 рр., слід цілком закономірно визнати правовим підґрунтям реформування сфери ЖКП на сучасному етапі. Як зазначає Л.М. Мекшун [3, с. 32], процес реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ) України законодавчо започатковано у 1995 р. прийняттям Концепції розвитку житлово-комунального господарства<sup>3</sup> та Концепції державної житлової політики<sup>4</sup>. Цими документами закладено підвалини для розробки трьох Загальнодержавних програм реформування ЖКГ, зокрема, Законів України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004—2010 роки»<sup>5</sup>, «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2008—2012 роки: проект»<sup>6</sup>, «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009—2014 роки»<sup>7</sup>. Врахування основоположних принципів і засад, рекомендацій та заходів розроблених і прийнятих Загальнодержавних програм реформування і розвитку житлово-комунального господарства на рівні місцевих громад відбувалося в процесі оновлення, підготовки і реалізації відповідних розділів регіональних стратегій розвитку, програм економічного та соціального розвитку міст, а також програм реформування і розвитку житлово-комунального господарства міст, затверджуваних на певний період, що сприяло їх конкретизації та адаптації до місцевих умов та існуючих особливостей сфери ЖКП.

Однак у даний час з метою комплексного вирішення існуючих проблем розвитку сфери ЖКП міст доцільними, на нашу думку, є розробка і реалізація Загальнодержавної програми розвитку житлово-комунального господарства, у якій мають бути визначені основні принципи, напрями та пріоритети державної галузевої політики і модернізації підприємств сфери, відповідні їм економічні завдання, а також інституційне та фінансове забезпечення, правові засоби й організаційні механізми їх виконання. Адже остання

<sup>3</sup> Концепція розвитку житлово-комунального господарства України : Постанова Кабінету Міністрів України від 27.02.1995 р. №150 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=150-95-%EF>

<sup>4</sup> Концепція державної житлової політики : Постанова Верховної Ради України від 30.06.1995 р. № 254/95-ВР [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/F950254.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/F950254.html)

<sup>5</sup> Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004—2010 роки : Закон України від 24.06.2004 р. № 1869-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://dez.at.ua/Zakony/ProgrammaReformirovaniJa2004-2010.doc>

<sup>6</sup> Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2008—2012 роки : проект Закону України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=33148](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=33148)

<sup>7</sup> Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009—2014 роки : Закон України від 24.06.2004 р. № 1869-IV (в ред. Закону України від 11.06.2009 р. № 1511-VI) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>

Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки була прийнята 11 років тому, отже, більшість її положень вимагають оновлення з урахуванням змін в умовах господарювання у сфері ЖКП українських міст і законодавства України. Йдеться, передусім, про прийнятий у 2017 р. Закон України «Про житлово-комунальні послуги», яким запроваджено нову класифікацію ЖКП, змінено систему взаємовідносин, що виникають у процесі надання та споживання послуг, визначено різні моделі договірних відносин і підходи до формування тарифів на комунальні послуги і нарахування плати споживачам, окреслено напрями демонополізації та розвитку конкуренції.

Зазначені позитивні зрушення у сфері ЖКП українських міст повинні бути підкріплені економічними можливостями реформування. Однак у даний час спостерігається кризовий стан переважної більшості підприємств міського господарства — виконавців ЖКП, обсяг збитків яких, збільшившись удвічі за п'ять років і склавши 6,2 млрд. грн., у 2018 р. у вісім разів перевищив річний обсяг прибутків [4]. Такий кризовий стан зумовлено систематичним зростанням цін на енергоносії та недосконалістю механізму коригування тарифів, що підвищує збитковість, аварійність об'єктів і мереж, збільшує непродуктивні витрати матеріальних і енергетичних ресурсів, викликає подальше погіршення технічного стану значно спрацьованих основних фондів, перевищення фактичних втрат теплової енергії над розрахунковими, зниження якості надання ЖКП. Так, спрацьованість основних фондів у сфері ЖКП українських міст є в 1,5—2 рази вищою за середній показник по країні. За оцінкою Міністерства розвитку громад та територій України, застарілим є близько 70—80% з майже 1 млрд. м<sup>2</sup> житлового фонду, 75 млн. м<sup>2</sup> житла є аварійними і непридатними для проживання [4]. Внаслідок технічно недосконалих внутрішньобудинкових систем опалення та низьких тепло-технічних показників зовнішніх огорожувальних конструкцій будівель витрата паливно-енергетичних ресурсів, необхідних для теплопостачання житлового фонду України, в 3—4 рази перевищує реальні потреби й приблизно у стільки саме разів є вищою, ніж за кордоном.

Третина водопровідних, каналізаційних і теплових мереж перебуває в аварійному стані. Зокрема, із 102,7 тис. км сумарної протяжності водопровідних мереж (без урахування Донецької та Луганської областей, Автономної Республіки Крим та м. Севастополь) 34,2 тис. км є ветхими й аварійними. У 2018 р. було замінено лише 0,8 тис. км, або 2,4% від потреби. Аналогічним є стан каналізаційних мереж, сумарна протяжність яких (без урахування Донецької і Луганської областей, Автономної Республіки Крим та м. Севастополь) дорівнювала 33,7 тис. км, з яких 12,7 тис. км були ветхими й аварійними. Замінено ж було 0,128 тис. км, або 1% від потреби. Як наслідок, на житлово-комунальну галузь у 2018 р. припадало близько 70% загальних втрат води в цілому по економіці<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Національна доповідь про якість питної води та стан питного водопостачання в Україні у 2018 році / Міністерство розвитку громад та територій України, 2019. — 351 с. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/11/Projekt-Nats.-dop.-za-2018.pdf>

Серед теплопостачальних мереж, загальна протяжність яких становить 13,7 тис. км (в однотрубному вимірі), 68,6% мають строк експлуатації понад 25 років; 40% усієї кількості котлів підлягають модернізації або реконструкції<sup>9</sup>. Такий стан призводить до значних втрат теплової енергії як на етапі генерації, так і при її транспортуванні до споживачів. Так, за даними Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг (НКРЕКП), у 2017 р. ці втрати фактично дорівнювали 18,5%, що на 30% перевищило встановлений норматив.

Кризовий стан сфери ЖКП українських міст не забезпечує надання послуг відповідно до встановлених нормативів, стандартів, порядків та правил, умов договорів і вимог чинного законодавства. Крім того, незадоволеність населення якістю послуг, разом з низькою платоспроможністю, зумовлюють накопичення значних обсягів заборгованості за ЖКП з боку споживачів. Так, за даними Державної служби статистики України, станом на кінець жовтня 2019 р. заборгованість населення за ЖКП становила 52,1 млрд. грн., що призвело до погіршення фінансово-економічного стану підприємств міського господарства — виконавців послуг. При цьому в розрізі видів послуг за проаналізований період найбільшою була заборгованість населення за постачання природного газу — 22,9 млрд. грн. (44% від загальної суми), за централізоване опалення та постачання гарячої води — 14,4 млрд. грн. (27,6%), за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій — 5,0 млрд. грн. (9,6%), електроенергію — 4,8 млрд. грн. (9,2%), за централізоване постачання холодної води, водовідведення та вивезення побутових відходів — відповідно, 4,2 млрд. (8,1%) і 0,8 млрд. грн. (1,5%)<sup>10</sup>.

У цьому контексті дуже значною є питома вага домогосподарств — одержувачів субсидій на оплату ЖКП. Так, за даними Державної служби статистики України, у грудні 2019 р. такі субсидії отримували понад 3,2 млн. домогосподарств<sup>11</sup>. Середній розмір призначеної субсидії на одне домогосподарство в грудні 2019 р. дорівнював 638,7 грн., зменшившись порівняно з відповідним періодом 2018 р. на 10,4%. Утім, у 2019 р. спостерігалось значне скорочення звернень за субсидіями на оплату ЖКП порівняно з 2018 р. Так, у січні — грудні 2019 р. за субсидіями на оплату ЖКП звернулося 4353,7 тис. домогосподарств, що було на 41,7% меншим, ніж за аналогічний період 2018 р. При цьому дві третини звернень припадають на міські домогосподарства. Щодо середнього показника витрат домогосподарства на комунальні послуги, то, за підрахунками фахівців, які простежили динаміку відповідного показника за останні 15 років (розрахунки здійснено за умов витрат сім'ї з двох дорослих та однієї дитини на оплату кому-

<sup>9</sup> Звіт про результати діяльності Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, у 2017 році : Постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 23.03.2018 р. № 360 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://www.nerc.gov.ua/data/filearch/Catalog3/Richnyi\\_zvit\\_NKREKP\\_2018.pdf](http://www.nerc.gov.ua/data/filearch/Catalog3/Richnyi_zvit_NKREKP_2018.pdf)

<sup>10</sup> Про оплату населенням житлово-комунальних послуг у жовтні 2019 року : експрес-випуск. Державна служба статистики України, 2019 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua/express/expr2019/11/166.pdf>

<sup>11</sup> Про надання населенню субсидій у грудні 2019 року : експрес-випуск. Державна служба статистики України, 2020 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua/express/expr2020/01/05.pdf>

нальних послуг, без урахування квартплати, для двокімнатної квартири площею 60 м<sup>2</sup>, ґрунтуючись на рівні грудневих тарифів, які діяли в Києві, та середньому рівні показників споживання послуг і доходів), його мінімальне значення в 6,1% спостерігалось у 2005 р. і було зумовлено підвищенням середнього доходу на 45% та незначним подорожчанням тарифів порівняно з 2004 р. Максимальне ж значення середнього показника витрат домогосподарства на комунальні послуги за двокімнатну квартиру, який дорівнював майже чверті доходів (3200 грн.) умовної київської родини, був зафіксований у 2016 р. та зумовлювався рекордною протягом проаналізованого періоду вартістю комунальних послуг. У 2017 р., поряд з незначним подорожчанням ЖКП (тарифи зросли на 4%), збільшилися також і доходи українських сімей, тому витрати на комунальні послуги становили майже 19%, тоді як у 2018 р. відбулося незначне скорочення проаналізованого показнику (до 15,5% від доходів родини). Утім, у 2019 р. середній показник витрат домогосподарства на комунальні послуги дорівнював 3815 грн. (+17%) за умови, що родина отримувала дохід у розмірі 21 454 грн.<sup>12</sup>

Заборгованість за отримані ЖКП також зумовлена необхідністю приведення тарифів до економічно обґрунтованого рівня, що визначено пріоритетом відповідної державної політики згідно з Угодою про асоціацію між Україною та ЄС<sup>13</sup>. Приведення тарифів до економічно обґрунтованого рівня може здійснюватись як інтенсивним, так і екстенсивним шляхом. Перший полягає в зменшенні собівартості за рахунок реалізації заходів з термомодернізації житлового фонду та підвищення енергоефективності будівель, заміни застарілих теплових пунктів сучасними та енергоефективними, залучення інвестицій, впровадження технічних інновацій і технологічної модернізації. Проте сьогодні, за існуючих умов кризового стану сфери ЖКП міст України, реалізація даного шляху є надскладним завданням. За підрахунками експертів НКРЕКП, орієнтовна вартість модернізації або реконструкції теплових мереж, які відпрацювали свій нормативний строк експлуатації, становить близько 56,3 млрд. грн. (з розрахунку 6000 грн. за 1 м трубопроводу), що у 141 раз перевищує обсяг коштів підприємств, які можуть бути використані для цілей відновлення основних засобів (близько 0,4 млрд. грн.)<sup>14</sup>. Цим зумовлено необхідність розширення джерел фі-

<sup>12</sup> Інфографіка: як змінювалися витрати на комунальні послуги за останні 15 років / Україна Комунальна, 2020 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/nfografka-jak-zmnjuvalisja-vitrati-na-komunaln-poslugi-za-ostann-15-rokv-58324>

<sup>13</sup> Угода про Асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони : ратифіковано із заявою Законом України від 16.09.2014 № 1678-VII // Офіційний вісник України. — 2014. — № 75. — Т. 1. — Ст. 2125; Про схвалення Концепції реалізації державної політики у сфері теплопостачання : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 18.08.2017 р. № 569-р // Офіційний вісник України. — 2017. — № 70. — Ст. 2127; Про схвалення Енергетичної стратегії України на період до 2035 року «Безпека, енергоефективність, конкурентоспроможність» : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 18.08.2017 р. № 605-р // Урядовий кур'єр. — 2017. — 8 вересня. — № 167.

<sup>14</sup> Звіт про результати діяльності Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, у 2017 році : Постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 23.03.2018 р. № 360 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://www.nerc.gov.ua/data/filearch/Catalog3/Richnyi\\_zvit\\_NKREKP\\_2018.pdf](http://www.nerc.gov.ua/data/filearch/Catalog3/Richnyi_zvit_NKREKP_2018.pdf)

нансування модернізації комунальної інфраструктури та впровадження енергозберігаючих технологій, включаючи кошти міжнародних фінансових організацій (зокрема, МБРР, ЄБРР, ЄІБ тощо), міжнародної технічної допомоги та зовнішньої допомоги ЄС. Певні конструктивні кроки в означеному напрямі вже зроблено. За даними Міністерства розвитку громад та територій України, у 41 місті країни реалізуються понад 50 інвестиційних проектів з модернізації підприємств міського господарства — виконавців ЖКП на загальну суму понад 3 млрд. євро [4]. Однак, зважаючи на те, що загальна кількість міст в Україні дорівнює 461, можна констатувати, що в даний час приведення тарифів на ЖКП до економічно обґрунтованого рівня здійснюється екстенсивним шляхом, який полягає в перерахунку (коригуванні залежно від ситуації) тарифу у відповідності із змінами економічно обґрунтованих витрат у складі собівартості послуг.

Окреслені проблеми функціонування сфери ЖКП міст України також зумовлені притаманними їй особливостями, які включають: трирівневу структуру управління (загальнодержавний, регіональний, міський рівні); подвійне підпорядкування (галузевим органам управління та органам місцевого самоврядування); техніко-технологічні, соціально-економічні, інституційно-правові, організаційно-просторові ознаки. Спираючись на дослідження вітчизняних і зарубіжних науковців [1—3; 5—8] і узагальнивши законодавчу та нормативно-правову базу та практику господарювання, з'ясуємо, яким є вплив ознак сфери ЖКП міста на економіко-правові аспекти її реформування (табл.).

Враховуючи особливості сфери ЖКП міста і вплив її ознак на економіко-правові аспекти реформування, основними завданнями слід визнати: підвищення фінансової забезпеченості, інституційної узгодженості, прозорості тарифоутворення, соціальної спрямованості, інноваційності підприємств, що надають ЖКП, забезпечення публічності та прозорості їх діяльності. При виконанні окреслених завдань реформування доцільно спиратися на зарубіжний досвід, зокрема, щодо формування ринкових інститутів, моделі організації ринку житлових та комунальних послуг, механізмів тарифоутворення і тарифорегулювання, використання партиципаторного бюджетування й просторового планування міжмуніципального співробітництва. Досвід організації ринку ЖКП за кордоном [1; 7] доцільно систематизувати за трьома основними моделями (рис. 1).

Слід зазначити, що кожна з наведених моделей по-різному впливає на розподіл відповідальності та ризиків між контрагентами ринку ЖКП, а також на вибір стратегії розвитку підприємств міського господарства і, відповідно, формування вартості та визначення ціни послуг, що надаються споживачам.

Просторове планування міжмуніципального співробітництва використовується для розвитку великих міст й агломерацій. Воно ґрунтується на функціональних зв'язках між громадами та їх територіями і спрямоване на поліпшення якості життя населення. В основу просторового планування розвитку більшості міст Франції, Великої Британії, Німеччини покладено «модель центральних місць» В. Кристаллера [9] і «модель економічного ландшафту» А. Льюша [10]. Тому для реформування сфери ЖКП у мегаполісах України (Києві, Дніпрі, Одесі, Харкові та Львові), на нашу думку, доцільно

**Вплив ознак сфери ЖКП міста на економіко-правові аспекти її реформування**

Ознаки	Склад	Характеристики впливу
Техніко-технологічні	Нерозривність або чітка послідовність процесів виробництва, надання та споживання послуг, що потребує безперервної поставки ресурсів. Метрологічний контроль за якістю та кількістю ЖКП. Сезонність постачання теплової енергії	Надання ЖКП повинно відповідати нормативам, нормам, стандартам, порядкам і правилам, що зумовлює необхідність поступового доведення відповідних показників до європейських вимог, удосконалення відповідного нормативно-правового забезпечення (приведення зазначених Державних будівельних норм, стандартів, нормативів, порядків і правил до вимог Директив ЄС), а також інноваційного розвитку підприємств — виконавців ЖКП і модернізації морально та технічно спрацьованих основних фондів, зовнішніх мереж і об'єктів комунальної інфраструктури, що дозволить усунути існуючу високу енерго- та ресурсомісткість ЖКП
Соціально-економічні	Структура ринку (природно-монопольний та потенційно конкурентний сегменти). Соціальна значущість ЖКП унаслідок задоволення першочергових потреб життєдіяльності. Неможливість відмови від отримання послуг на тривалий період, що зумовлює нееластичність попиту за тарифом	Відсутність сформованого ринку ЖКП, високий ступінь його монополізації зумовлюють потребу в удосконалених державному регулювання суб'єктів господарювання — природних монополістів (зокрема, в частині ціно- і тарифоутворення), його демонополізації та сприянні розвитку конкурентного середовища (у тому числі й шляхом «анбандлінгу») на потенційно конкурентних сегментах відповідного ринку в процесі реформування. Спрямованість удосконалення процесів ціно- і тарифоутворення на ЖКП у першу чергу на досягнення економічної обґрунтованості цін і тарифів за умов пошуку можливостей скорочення собівартості шляхом раціонального господарювання і ефективного управління витратами, а також забезпечення прозорості, залучення громадськості до прийняття рішень, реалізації дієвих механізмів захисту соціально вразливих верств населення
Інституційно-правові	Різноманітність організаційно-правових форм підприємств, що надають ЖКП, високий ступінь їх монополізації; нормативний характер інституційних угод, диференційованих методами регулювання на державному та місцевому рівнях	Багатогалузевий характер господарювання сфери ЖКП зумовлює складність відповідного законодавчого та нормативно-правового забезпечення регулювання, що потребує його вдосконалення в напрямі подальшого реформування децентралізації влади і відповідного розширення повноважень органів місцевого самоврядування щодо встановлення цін і тарифів на комунальні послуги (постачання теплової енергії, гарячої води, централізоване водопостачання і водовідведення, поводження з побутовими відходами), а також зумовлює необхідність змін в інституційному середовищі сфери ЖКП міста, зокрема, за рахунок активізації створення ОСББ та діяльності керуючих компаній (управителів багатоквартирних будинків), що, унеможливаючи монопольне становище ЖЕКів, розширює вплив споживачів на якісні параметри і вартісні характеристики послуг
Організаційно-просторові	Організаційно-територіальне поєднання підприємств комунального та житлового господарства. Ієрархічність (пов'язаність практично з усіма секторами економіки міста). Цілісність впливу складових на систему	Використання в технологічному процесі складної інженерної комунальної інфраструктури, яка характеризується територіальною локалізацією об'єктів і мереж, зумовлює залежність організації виробництва та надання послуг, потреби в потужностях і конкретних інженерних рішеннях від місцевих кліматичних умов, особливостей районування, забудови, густоти населення, рівня забезпеченості відповідними ресурсами, ландшафтної специфіки, що потребує пошуку можливостей нівелювання, усунення чи мінімізації існуючої регіональної диференціації стану забезпеченості та якості надання ЖКП шляхом удосконалення процесу планування та фінансування у зазначеній сфері

Джерело: складено авторами.





Рис. 1. Зарубіжний досвід організації ринку ЖКП

но адаптувати європейський досвід просторового планування з дотриманням принципів метрополізаційності, поліцентричності, багатоваріантності фінансування та стратегічності [11].

Формування ринкових інститутів у сфері управління житловим фондом, незважаючи на цілком сформовану правову площину<sup>15</sup>, в українських містах здійснюється уповільненими темпами. Так, нині налічується лише близько 20% будинків, де обрано управителів та сформовано ОСББ; у 50% будинків ще не визначено жодної форми управління; решта — будинки, в яких мешканці не провели загальних зборів і не обрали управителя. Водночас, наприклад, у Польщі діють 25 тис. управителів; 80—85% приватизованого житла мають професійне управління; в управлінні ж мешканців перебуває лише близько 20%, тоді як місцева влада в питання управління приватизованим житлом не втручається зовсім [8; 12]. Враховуючи досвід Польщі, швидкість змін, яких останнім часом зазнали умови господарювання у сфері ЖКП українських міст, та взаємовідносини між виконавцями і споживачами послуг, доцільним, на нашу думку, є проведення

<sup>15</sup> Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 р. № 2189-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2018. — № 1. — Ст. 1.; Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2015. — № 29. — Ст. 262.; Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 10. — Ст. 78.

інформаційно-роз'яснювальних кампаній щодо сутності, переваг, вигід та забезпечення прозорості процесу вибору виконавця житлової послуги (управителя багатоквартирного будинку).

Впровадження методології стимулюючого RAB-регулювання, яка значно поширена в більшості країн ЄС, а також у Канаді, США, Австралії [6], є важливим кроком у вдосконаленні тарифоутворення на ЖКП. Відмінною рисою RAB-регулювання є орієнтація на певні показники (здебільшого пов'язані з продуктивністю діяльності) з метою створення та використання в ціно- і тарифоутворенні стимулів до підвищення ефективності господарювання. Для визначення чинників ефективності у формулі стимулюючого регулювання використовуються методи порівняльного аналізу — бенчмаркінгу ефективності регульованих компаній. Бенчмаркінг виступає інструментом підвищення ефективності, оскільки передбачає систематичний пошук еталонного економічно найбільш ефективного підприємства-конкурента, його порівняння з власним підприємством та визначення можливостей адаптації методів роботи [5].

Однією з умов забезпечення прозорості процесів господарювання природних монополій у сфері ЖКП є поділ монопольних і потенційно конкурентних видів діяльності, при цьому доцільним є перерозподіл власності в процесі виокремлення сфер природної монополії. Тому в країнах ЄС поширений так званий анбандлінг власності (від англ. unbundling — розділення) в секторі централізованого теплопостачання, метою якого є відокремлення виробництва від транспортування, що передбачає повне юридичне, фінансове, функціональне та майнове розділення вертикально інтегрованої компанії-монополіста і в такий спосіб сприяє доступності існуючих мереж для незалежних виробників тепла [13]. Це також створює передумови поживлення конкуренції між суб'єктами господарювання і сприяє дотриманню принципу «кількість — якість — вартість послуг» у житлово-комунальній сфері.

Партиципаторне бюджетування являє собою процес прийняття рішень шляхом залучення громадськості до розподілу частки місцевого бюджету (бюджету участі) [14]. За рахунок бюджету реалізуються програми і проекти, які ініційовано, розроблено та підтримано громадянами. Формування й виконання партиципаторного бюджету є стимулом соціальної активності міського населення та сприяють задоволенню його потреб щодо безпосередньої участі в управлінні містом, а також дозволяють забезпечити співробітництво органів місцевого самоврядування та громади у вирішенні проблем міського розвитку, включаючи сферу житлових і комунальних послуг. У цьому аспекті доцільною, на нашу думку, є адаптація досвіду партиципаторного бюджетування міст і громад Франції, Німеччини, Польщі.

Проаналізовані зарубіжний досвід і напрями реформування сфери ЖКП українських міст дозволяють запропонувати шляхи вирішення окремих завдань з використанням економіко-правових інструментів, включаючи інституційно-інвестиційний підхід до поєднання зусиль учасників ринку ЖКП; формування умов дотримання принципу «кількість — якість — вартість послуг» згідно з реалізацією Закону України «Про ЖКП»; підвищення публічності та прозорості функціонування і розвитку. Забезпечен-

ню прозорості та публічності формування, зміни цін і тарифів на послуги та в цілому відкритості поточної діяльності підприємств міського господарства сфери ЖКП багато в чому сприяють розробка та легітимізація механізмів і способів поінформування споживачів про намір змінити ціни і тарифи на комунальні послуги з необхідним економічним обґрунтуванням (підкріпленим відповідними розрахунками та офіційними поясненнями) і залученням громадськості до відповідного обговорення і громадського контролю за об'єктивністю поданих розрахунків, а також у цілому розкриття фінансової звітності підприємствами, що надають ЖКП, забезпечення її достовірності, зокрема, через проведення незалежних експертиз і аудиторських перевірок. З метою забезпечення об'єктивності результатів зазначених перевірок їх доцільно проводити за рахунок бюджетних коштів, із залученням відповідних спеціалізованих міжнародних організацій і установ. Це зумовлює доцільність внесення відповідних змін і доповнень у відповідні Закони України<sup>16</sup>, а також у ряд наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України<sup>17</sup>, що дозволить забезпечити зрозумілість, публічність процесів тарифоутворення і тарифорегулювання ЖКП, сприятиме прозорості діяльності підприємств міського господарства, які надають ЖКП, створить передумови її позитивного сприйняття громадськістю і, як результат, дозволить підвищити платіжну дисципліну споживачів. Напрями, принципи, інструменти посилення публічності та прозорості діяльності сфери ЖКП українських міст узагальнено на рис. 2.

Інституційно-інвестиційний підхід створює передумови для збалансування та узгодження інтересів контрагентів сфери ЖКП міста при її реформуванні за рахунок переговорного процесу, формування комісій експертів, використання апарату теорії ігор та нечітких множин [15, с. 123]. Інституційно-інвестиційний підхід полягає у формуванні інституційних умов (наявність інституцій, які регулюють взаємодію учасників ринку ЖКП міста) для реалізації інвестиційних можливостей учасників ринку ЖКП (включаючи кошти державного та місцевого бюджетів, інвестиційну складову тарифу на послуги комунальних підприємств, кошти населення і бізнесу) в проектах модернізації житлової та комунальної інфраструктури міста.

---

<sup>16</sup> Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13.01.2011 р. № 2939-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 32. — Ст. 314; Про особливості доступу до інформації у сферах постачання електричної енергії, природного газу, теплопостачання, централізованого постачання гарячої води, централізованого питного водопостачання та водовідведення : Закон України від 10.12.2015 р. № 887-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2016. — № 4. — Ст. 42.

<sup>17</sup> Про затвердження Порядку інформування споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги з обґрунтуванням такої необхідності : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.06.2018 р. № 130 // Офіційний вісник України. — 2018. — № 54. — Ст. 1895; Про затвердження Змін до Порядку доведення до споживачів інформації про перелік ЖКП, структуру цін/тарифів, зміну цін/тарифів з обґрунтуванням її необхідності та про врахування відповідної позиції територіальних громад : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.09.2017 р. № 234 // Офіційний вісник України. — 2017. — № 86. — Ст. 2637.



Рис. 2. Напрями, принципи та інструменти підвищення публічності й прозорості сфери ЖКП українських міст

В основу реалізації принципу «кількість — якість — вартість послуг» покладено поняття «споживна вартість ЖКП», яке в межах даного дослідження пропонується визначати як очікувану споживачем цінність (корисність) певної послуги (сукупність її якісних та кількісних характеристик, здатних задовольнити відповідні потреби) при певному рівні ціни або тарифу (яку готовий сплатити споживач з урахуванням власного рівня платоспроможності) [16, с. 97].

Специфіка цього поняття полягає в тому, що, поряд з нееластичністю попиту на послуги за ціною або тарифом (зумовлює переважно неціновий

характер коливання споживання), важливою особливістю сфери ЖКП є залежність економічного стану підприємств міського господарства — виконавців послуг від можливості споживачів сплачувати встановлений тариф, тобто від рівня їхньої платоспроможності. Отже, формуванню підприємствами міського господарства — виконавцями ЖКП найкращої цінової або тарифної пропозиції значною мірою сприятиме дотримання принципу «кількість — якість — вартість послуг», пов'язане з досягненням оптимального співвідношенням «ціна (тариф) / споживна вартість», а отже, врахуванням при формуванні та встановленні цін (тарифів) на ЖКП як економічних, так і соціальних чинників (насамперед, платоспроможності та рівня задоволеності споживачів кількісними і якісними параметрами певної послуги), що, виступаючи нагальним завданням політики державного регулювання, повинно стати прерогативою діяльності суб'єктів господарювання сфери ЖКП і створити передумови для досягнення балансу інтересів споживачів і виконавців послуг.

Запропоновані шляхи вирішення окремих завдань реформування сфери ЖКП українських міст з використанням відповідних економіко-правових інструментів спрямовані на підвищення ефективності господарювання, задоволення потреб споживачів та зміцнення якості життя населення.

## ВИСНОВКИ

Вирішення завдань реформування сфери ЖКП українських міст і запровадження відповідних законодавчих і нормативно-правових актів стримуються низкою проблем, пов'язаних з високою спрацьованістю комунальної інфраструктури та житлового фонду, несплатою населенням за отримані послуги, дефіцитом фінансових ресурсів для розвитку підприємств міського господарства, використанням екстенсивного підходу для формування економічно обґрунтованих тарифів. Тому при розробці рішень щодо реформаційних змін у сфері ЖКП українських міст доцільно враховувати вплив виявлених проблем і техніко-технологічних, соціально-економічних, інституційно-правових та організаційно-просторових особливостей функціонування сфери ЖКП на економічні та правові аспекти її реформування, а також можливості адаптації зарубіжного досвіду планування, інституціоналізації ринку ЖКП, демонополізації, поглиблення конкуренції, тарифоутворення, залучення громадськості та підвищення публічності й прозорості. Зазначені рішення розробляються на основі використання відповідних інструментів, які дозволяють підвищити публічність і прозорість діяльності сфери ЖКП міста, забезпечити узгоджену взаємодію учасників ринку на засадах інституційно-інвестиційного підходу, сформувати економіко-правові умови для реалізації принципу «кількість — якість — вартість послуг» у житлово-комунальній сфері на підставі оптимального співвідношення тарифу та споживної вартості.

Підвищенню публічності та прозорості також сприятимуть розкриття фінансової звітності підприємств міського господарства, проведення незалежного аудиту, який дозволить замовникам послуг отримувати достовірну інформацію про реальний економічний стан їх надавачів. Прозорі механізми взаємодії споживача і надавача послуг також потребують узгодженості

між динамікою і рівнем реальних доходів населення та внесенням змін у тарифи на ЖКП, що, у свою чергу, сприятиме задоволенню інтересів як надавачів (щодо відшкодування витрат), так і замовників (щодо запобігання заборгованості) послуг. Зважаючи на те, що кризовий стан у сфері ЖКП українських міст зумовлений як високою спрацьованістю основних фондів, так і низькою платіжною дисципліною населення, на нашу думку, доцільними будуть, з одного боку, активізація заходів з модернізації інфраструктури для підвищення якості надання послуг, а з іншого — впровадження заходів, спрямованих на реструктуризацію заборгованості споживачів і посилення їх відповідальності за борги. Постановами Кабінету Міністрів України затверджено нормативно-правові акти з перевірки якості надання послуг, перерахунку їх вартості в разі потреби, розроблено типові договори за видами послуг, що є передумовою захисту інтересів споживачів і встановлення прозорих механізмів взаємодії споживача і надавача послуг. Отже, їх практична реалізація стає невід'ємною умовою дотримання принципу «кількість — якість — вартість послуг» у житлово-комунальній сфері, механізм реалізації якого на рівні законодавства також вимагає вдосконалення систем стандартизації та сертифікації послуг з урахуванням їх споживної вартості, а також дотримання екологічних норм при наданні послуг (зокрема, очищення стокових вод). На рівні територіальних громад доцільною є розробка нормативно-правових документів, які враховуватимуть техніко-технологічні та організаційно-просторові особливості надання послуг з водопостачання та водовідведення, а також регіональні можливості використання альтернативних джерел енергії для надання послуг з електро- і теплопостачання та стимулювання зазначених процесів.

Розглянуті економіко-правові інструменти прийняття рішень доцільно використовувати комплексно, з урахуванням ситуації, яка складається у сфері ЖКП українських міст, та можливостей адаптації європейського досвіду. При цьому на особливу увагу заслуговують питання фінансового забезпечення реформування сфери ЖКП міста, а також створення умов для інтенсивного підходу до формування тарифів на них, що зумовлює перспективи подальших досліджень.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Лециньський В.П.* Вирішення проблем місцевого і регіонального розвитку та реформування житлово-комунального господарства України // Вісник ХНАУ ім. В.В. Докучаєва. — Сер.: Економічні науки. — 2016. — № 1. — С. 176—184.
2. *Максименко О.С.* Реформування житлово-комунального господарства України: орієнтація на енергозбереження // Економіка і регіон. — 2015. — № 1. — С. 43—49.
3. *Мекишун Л.М.* Сучасні тенденції реформування управління житлово-комунальним господарством України в умовах децентралізації // Науковий вісник Полісся. — 2016. — № 1 (5). — С. 30—36.
4. *Хоцянівська Н.В.* Аналіз фінансово-економічного стану підприємств житлово-комунального господарства. Підсумки роботи за 2018 рік / Міністерство розвитку громад та територій України, 2020 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://novgadm.cg.gov.ua/old/web\\_docs/33/2017/04/docs/Презентація%201,2.pdf](http://novgadm.cg.gov.ua/old/web_docs/33/2017/04/docs/Презентація%201,2.pdf)
5. *Chung W.* Review of building energy-use performance benchmarking methodologies // Applied Energy. — 2011. — Vol. 88. — No. 5. — P. 1470—1479.

6. Nerovnya T.N., Oboimova N.T., Rodionova V.I., Dovlatyan G.P., Shapovalov V.A. Institutional Basics of Tariffs in Housing and Communal Services: Cross-Country Analysis // *Mediterranean Journal of Social Sciences*. — 2015. — Vol. 6. — № 3. — P. 26—35.
7. Апостолюк О.З. Адаптація міжнародного досвіду до реформування системи державного регулювання ринку житлово-комунальних послуг України // *Економіка та суспільство*. — 2017. — № 3. — С. 169—175 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.economyandsociety.in.ua/journal/13/28.pdf>
8. Олійник Н.І. Реформування житлового сектору України: алгоритм дій для органів місцевого самоврядування // *Вісник НАДУ*. — Сер.: Державне управління. — 2018. — № 3 (90). — С. 69—73.
9. Christaller W. *Central Places in Southern Germany*. — N. Y. : Englewood Cliffs, 1967. — 332 p.
10. Лёш А. *Пространственная организация хозяйства*. — М. : Наука, 2007. — 663 с.
11. Stefanovc N., Danilovc Hristic N., Milijic S. The implementation model of planning rules in spatial plans // *Spatium*. — 2015. — No. 33. — P. 62—68.
12. Худицький В. Комерційний інтерес: конкуренція між ОСББ і керуючими компаніями дедалі загострюватиметься // *Дзеркало тижня*. — 2019. — 14 грудня — 20 грудня. — № 48 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [https://dt.ua/business/kommerciyniy-interes-332869\\_.html](https://dt.ua/business/kommerciyniy-interes-332869_.html)
13. Олійник Є. Як працюють ринки теплової енергії в країнах ЄС / Україна Комунальна, 2019 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/jak-pracujut-rinki-teplovoji-jenergi-v-krajinah-jes-48089>
14. Sintomer Y., Herzberg C., Rocke A. Participatory Budgeting in Europe: Potentials and Challenges // *International Journal of Urban and Regional Research*. — 2008. — Vol. 32.1. — P. 164—178.
15. Мельникова М.В., Градобоева Є.С. Інституційно-інвестиційний підхід до узгодження інтересів учасників ринку житлово-комунальних послуг міста // *Економіка та право*. — 2018. — № 2 (50). — С. 117—125.
16. Мельникова М.В., Градобоева Є.С. Принцип «кількість — якість — вартість послуг»: економіко-правові умови реалізації у житлово-комунальній сфері міста // *Економіка та право*. — 2019. — № 4 (55). — С. 90—99.

Стаття надійшла 08.01.2020

## REFERENCES

1. Leszczynski V. Decision of problems of local and regional development and reformation of housing and communal services of Ukraine. *The Bulletin of the Kharkiv National Agricultural University of V.V. Dokuchaeva. Ser.: Economic Sciences*, 2016, No. 1, pp. 176—184 [in Ukrainian].
2. Maksymenko O. Reforming of Housing and Communal Services of Ukraine: Focus on Energy Efficiency. *Economy and Region*, 2015, No. 1, pp. 43—49 [in Ukrainian].
3. Mekshun L. Current trends of housing and communal services management reform under decentralization in Ukraine. *Scientific bulletin of Polissia*, 2016, No. 1 (5), pp. 30—36 [in Ukrainian].
4. Hotsyanivska N. Analysis of Financial and Economic State of Housing and Utilities Services Enterprises. Results of Work for 2018. Ministry of Communities and Territories Development, 2020, available at: [http://novgadm.cg.gov.ua/web\\_docs/33/2017/04/docs/Презентація%201,2.pdf](http://novgadm.cg.gov.ua/web_docs/33/2017/04/docs/Презентація%201,2.pdf) [in Ukrainian].
5. Chung W. Review of building energy-use performance benchmarking methodologies. *Applied Energy*, 2011, Vol. 88, No. 5, pp. 1470—1479.
6. Nerovnya T., Oboimova N., Rodionova V., Dovlatyan G., Shapovalov V. Institutional Basics of Tariffs in Housing and Communal Services: Cross-Country Analysis. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 2015, Vol. 6, No. 3, pp. 26—35.
7. Apostolyuk O. Adaptation of international experience to reforming the system of state regulation of the housing and communal services market in Ukraine. *Economy and Society*,

- 2017, No. 13, pp. 169—175, available at: [http://www.economyandsociety.in.ua/journal/13\\_ukr/28.pdf](http://www.economyandsociety.in.ua/journal/13_ukr/28.pdf) [in Ukrainian].
8. Oliinyk N. Housing sector reform in Ukraine: an action algorithm for local government bodies. *Bulletin of the NAPA. Ser.: Public Administration*, 2018, No. 3 (90), pp. 69—73 [in Ukrainian].
  9. Christaller W. *Central Places in Southern Germany*. New York, Englewood Cliffs, 1967.
  10. Lösch A. *The Economics of Location*. Moscow, Nauka, 2007 [in Russian].
  11. Stefanovc N., Danilovc Hristic N., Milijic S. The implementation model of planning rules in spatial plans. *Spatium*, 2015, No. 33, pp. 62—68.
  12. Khuditsky V. Commercial Interest: Competition Between Associations of Co-owners of Apartment Buildings and Managing Companies Will Intensify. *Mirror Weekly*, December 14 – 20, 2019, No. 48, available at: [https://dt.ua/business/komercyyniy-interes-332869\\_.html](https://dt.ua/business/komercyyniy-interes-332869_.html) [in Ukrainian].
  13. Oliynyk Ye. How Do the Heat Markets Work in EU Countries. *Communal Ukraine*, 2019, available at: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/jak-pracjuyut-rinki-teplovoji-jenergiji-v-krajinah-jes-48089> [in Ukrainian].
  14. Sintomer Y., Herzberg C., Rocke A. Participatory Budgeting in Europe: Potentials and Challenges. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2008, Vol. 32.1, pp. 164—178.
  15. Melnykova M., Gradoboieva Ye. Institutional and investment approach to the harmonization of interests of participants of city's housing and communal services market. *Economics and Law*, 2018, No. 2 (50), pp. 117—125 [in Ukrainian].
  16. Melnykova M., Hradoboyeva Ye. Principle «quantity — quality — cost of services»: economic and legal conditions of implementation in the housing and communal sphere of the city. *Economics and Law*, 2019, No. 4 (55), pp. 90—99 [in Ukrainian].

Received on January 8, 2020

Maryna Melnykova, Dr. Sci. (Econ.), Associate Professor,  
Leading Researcher of the Department on Problems of Urban and City Studies,  
Institute of Economic and Legal Studies of the NAS of Ukraine,  
2, Marii Kapnist St., Kyiv, 03057, Ukraine  
Olena Tarasevych, PhD (Econ.), Associate Professor,  
Head of the Department on Problems of Urban and City Studies,  
Institute of Economic and Legal Studies of the NAS of Ukraine,  
2, Marii Kapnist St., Kyiv, 03057, Ukraine  
Yelyzaveta Gradoboieva, PhD (Econ.),  
Senior Researcher of the Department on Problems of Urban and City Studies,  
Institute of Economic and Legal Studies of the NAS of Ukraine,  
2, Marii Kapnist St., Kyiv, 03057, Ukraine

#### ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS OF REFORMING HOUSING AND UTILITIES SERVICES IN UKRAINIAN CITIES

The problems of development of housing and utilities services sector of Ukrainian cities are investigated and proposals for its reform based on the use of economic and legal approaches are developed. The economic approaches are related to the development of the economy of the city's housing and utilities services sector taking into account market conditions. The legal approaches include the legal provision of regulation of relations in the process of economic development of the city's housing and utilities services sector. The technical-technological, socio-economic, institutional-legal, organizational-spatial features of the housing and utilities services sector are characterized, its status in Ukrainian cities is evaluated, problems that hinder its development and the solutions of which require reforms are identified. It is determined that the reform of the housing and utilities services sector of Ukrainian cities is aimed at improving financial security, strengthening institutional coherence, transparency of tariff formation, social



responsibility and innovativeness of activity. This implies the continuation of decentralization of power and extension of powers of local self-government bodies, demonopolization and deepening of competition in the housing and utilities services market, innovative development of municipal enterprises, modernization of utilities infrastructure, provision of information transparency and involvement of the public in decision-making. The foreign experience of reforming the housing and utilities services sector and the possibilities of its adaptation for Ukrainian cities is analyzed. In particular, the models of organization of the market of housing and utilities services, formation of market institutions (including interaction of associations of co-owners of apartment buildings and managing companies), mechanisms of tariff formation and tariff regulation, use of participatory budgeting and spatial inter-municipal cooperation. In order to solve specific problems of reforming the sector of housing and utilities services of the city, proposals on the use of economic and legal instruments are developed, which include: an institutional-investment approach to the consolidation of efforts of participants of the housing and utilities services market; formation of conditions for observance of the principle «quantity — quality — cost of services» in accordance with the implementation of the Law of Ukraine «On Housing and Communal Services»; ways to increase publicity and transparency of the housing and utilities services sector through the use of local initiatives, public-private partnerships, and public consultation with the public.

**Keywords:** *city; housing and utilities services sector; reforming; economic and legal instruments.*