

ШЛЯХИ РОЗВИТКУ ЛОКАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Серов О.О.

Стаття присвячена нинішньому стану житлово-комунального господарства України. Розглянуто основні проблеми, які заважають продуктивному розвитку локальних ринків житлового господарства. Проаналізовано фактори, що впливають на розвиток ЖКГ. Запропоновано шляхи реформування підприємств, які надають послуги з обслуговування житлового фонду та прилеглої до нього території.

Постановка проблеми. Проаналізувавши нинішній стан ЖКГ можна зробити висновок, що воно вимагає негайного втручання як на вищих рівнях влади, так і на рівні місцевого самоврядування. Неякісні та дорогі комунальні послуги є причиною незадоволення громадян та погіршення їх повсякденного життя. Однією з найбільш поширених тем для дискусій є надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій (УБПТ).

Аналіз досліджень і публікацій. В деяких випадках органами місцевого самоврядування можуть затверджуватись компанії, які керують житлово-експлуатаційними конторами (ЖЕК). Наприклад, в Одесі існує житлово-комунальний сервіс (ЖКС), який є комунальним підприємством і безпосередньо підпорядковується департаменту міського господарства Одеської міської ради та виконує функцію керівництва виробничими дільницями, які виконують функцію ЖЕКа. На даний момент населення вкрай погано оцінює функціонування комунальних підприємств, у тому числі і ЖКС. Причиною такому ставленню стало невиконання багатьох обов'язків підприємствами. Ремонтується, в першу чергу, ті будинки, мешканці яких звертаються з проханням безпосередньо до найвищих міських чиновників. На жаль, обслужити весь житловий фонд не представляється можливим. У багатьох містах України тарифи на УБПТ затверджувались у 2008-2012 рр., що призводить до того, що діючи тарифи не є економічно-обґрунтованими. На балансі кожного комунального підприємства можуть знаходитись до 2500 будинків. Враховуючи особливості кожного будинку - неможливо приділити кожному належну увагу. Більш того необхідно звернути увагу на те, що незважаючи на необхідність затвердження тарифу на УБПТ окремо по кожному будинку на сесії міської ради, методика розрахунку тарифу затверджується Кабінетом Міністрів України [1]. На даний момент розрахунок тарифу по всій країні здійснюється згідно постанови КМУ № 869, яка, звичайно, не враховує особливості кожного окремого регіону, що

може призводити до неточного розрахунку [2]. Крім того норми часу на виконання всіх видів робіт, потрібних для виконання функцій комунальними підприємствами затверджуються Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального розвитку України та також не враховують особливості кожної області [3]. Результатом усіх цих проблем є загальне незадоволення мешканців міста, зниження їх рівня життя і небезпека аварій в основних системах і конструкціях житлових будинків.

Ринок житлово-комунальних послуг – один з найважливіших локальних ринків, які контролюються адміністративно [4]. Ринки ЖКГ розподіляються на:

- житлово-комунальні сервіси;
- приватні ЖЕКи;
- ОСББ;
- керуючі компанії.

Після розпаду СРСР поряд з ЖЕКами почали з'являтися керуючі компанії, приватні ЖЕКи, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Приватні ЖЕКи відрізняються від державних тільки тим, що не регулюються виконавчим комітетом, що, в свою чергу, може бути як плюсом, так і мінусом.

Мета дослідження. Метою дослідження є визначення шляхів розвитку локального ринку житлово-комунального господарства.

Виклад основного матеріалу. Досвід керуючих компаній широко використовується за кордоном та є найбільш розповсюдженим видом домогосподарства у таких країнах як Америка, Німеччина та ін. Керуюча компанія – юридична особа, створена для управління та / або експлуатації, технічного та санітарного утримання багатоквартирних будинків. Метою діяльності керуючої компанії є підтримання нормального технічного стану загального майна багатоквартирних житлових будинків та їх складових частин, а також забезпечення можливості використання загального майна за його призначенням.

З організаційної точки зору керуюча компанія є посередником між безліччю власників багатоквартирного житлового будинку та особами, що надають послуги з утримання та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, а також з постачання комунальних ресурсів. Основною функцією керуючої компанії є виконання функцій єдиного замовника, діючого в якості консолідованого представника всіх власників, перед постачальниками та підрядниками і, одночасно, консолідованого представника всіх осіб, які надають послуги з постачання комунальних ресурсів та послуг перед обличчям власників будинку. У даному аспекті створення керуючої компанії зумовлено неможливістю укладення та виконання безлічі договорів кожним власником з кожним постачальником і підрядною організацією.

З точки зору економіки, керуюча компанія здійснює акумулювання грошових коштів власників багатоквартирного житлового будинку, які спрямовуються на розрахунки з постачальниками, утримання і ремонт, а

також організовує управління грошовими потоками. Однією з основних функцій керуючої компанії є облік, контроль і організація розрахунків з постачальниками та підрядниками, включаючи постачальників комунальних ресурсів.

З технічної точки зору керуюча компанія – організація, яка здійснює роботи в області обслуговування спільного майна, планування та здійснення заходів експлуатації та ремонту. Керуюча компанія накопичує інформацію про об'єкт, що вона обслуговує, в тому числі веде облік зносу, амортизації і накопичення майнових та технічних фондів необхідних для відновлювального ремонту амортизованого майна, планує і організовує заходи з відновлення амортизованого майна, здійснює зберігання та актуалізацію технічної документації на об'єкт нерухомості (включаючи інструкцію з експлуатації та проект), розробляє проект експлуатації та технологічні карти, виконує функції замовника (забудовника та технічного нагляду) будівельного контролю в процесі капітального та поточного ремонту, здійснює аварійно-відновлювальний ремонт, є замовником заходів обстеження технічного стану, підтримує технічний стан об'єкта на рівні передбаченому проектом з урахуванням зносу.

Однак для наймання керуючої компанії, спочатку треба створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та підписати договір на обслуговування між об'єднанням та керуючою компанією.

ОСББ - юридична особа, створена власниками для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного та загального майна, забезпечення своєчасного отримання коштів для оплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Метою їх створення було надання альтернативного способу обслуговування для мешканців. Однак, спроба піти від монополізованого сегмента ринку завершилася невдачею, оскільки для передачі будинку на баланс приватного підприємства було потрібно провести капітальний ремонт будівлі, що часто вимагало великих витрат, які міська громада собі дозволити не могла.

Можливістю створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку успішно почали користуватися будівельні компанії, які при здачі нового будинку не зверталися до центральних органів влади з проханням про обслуговування житлового будинку, а реєстрували ОСББ і займалися цим самостійно.

Проаналізувавши поточний стан житлово-комунального господарства можна сказати, що воно знаходиться в тому стані, в якому практично неможливо приносити користь місту. Тарифи, які були затверджені ще в 2008-2012 рр. не відповідають сьгоднішнім цінам на матеріали, розмірам заробітної плати працівників і платі за комунальні послуги. Сьгоднішні тарифи на УБПТ, в основному, включають в себе наступні пункти [5]:

- прибирання сходових клітин;

- прибирання прибудинкової території;
- прибирання підвалів, технічних приміщень та горіщ;
- технічне обслуговування ліфтів;
- обслуговування систем диспетчеризації, підтримання в робочому стані систем у ліфтах, біля входу до ліфта та біля телефону диспетчера;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж, тепло-, водопостачання, водовідведення та зливної каналізації, несучих і захисних конструкцій, столярних виробів;
- дератизація;
- дезінсекція;
- обслуговування димовентканалів;
- поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього благоустрою;
- підготовка до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- експлуатація номерних знаків;
- освітлення місць загального користування, підвалів, підкачування води;
- електроенергія ліфтів;
- інші показники.

Виходячи з вищевказаних пунктів тарифу на УБПТ, можна сказати, що ЖКС повинен повністю своїми силами обслуговувати житловий будинок. Враховуючи те, що в кожному типі будинків є свої особливості, можна зробити висновок, що обслужити всі будинки однаково якісно не представляється можливим. Ми вважаємо за доцільне розділити підприємства, щоб зменшити чисельність обслуговуваного фонду, а також залишити на балансі однотипні будинки. Найбільш оптимальною кількістю будинків буде до 150 висотних будинків від 9 поверхів і вище, до 250 будинків від 5 поверхів і вище, або до 500 будинків до 5 поверхів.

Слід звернути увагу, що на даний момент фактичні витрати на утримання будинку та його прибудинкової території обходяться значно дорожче тієї суми, яка закладена в тариф. Причиною цього є те, що з моменту введення в дію тарифів, більш чим у два рази збільшилася мінімальна заробітна плата, зросла вартість енергоносіїв, матеріалів, послуг. Крім цього, комунальні підприємства несуть витрати при виконанні таких послуг як полив територій, вивезення великогабаритним сміття, прибирання територій, які не увійшли до розрахунків тарифу, але проводяться на підконтрольній підприємству території [6].

Виходячи з усього перерахованого вище можна зробити висновок, що реформування житлово-комунальної системи просто необхідно для того, щоб забезпечити нормальне функціонування, а також довгу службу житлового фонду. Першою сходинкою реформування має стати юридичне обґрунтування роботи ЖКС. На даний момент підприємства займаються виключно обслуговуванням житлового фонду, який перебуває у нього на

балансі. На наш погляд, існує необхідність переробити статут підприємства і його колективний договір таким чином, щоб мати можливість обслуговувати не тільки дома, а ще й тимчасові споруди, що знаходяться на території підприємства (такі як, наприклад, окремо розташовані дрібні продовольчі магазини, крамниці, кафе, ресторани і т.д.).

Ще одним болючим місцем підприємства є бездіяльність у випадках безконтрольного використання будинкових інженерних мереж сторонніми організаціями. Такі компанії як телефонні оператори, інтернет-провайдери, телевізійні компанії, використовуючи будинкові мережі, погіршують їх технічний стан. Вони проробляють отвори в сходових клітинах, даху та стінах будинків, прокладаючи кабелі. Горища та підвали вони нерідко використовують суто для своїх потреб, не звертаючи уваги на те, що це є колективною власністю мешканців будинку. Всі їх дії призводять до погіршення загального технічного стану будинку, що має ними компенсуватися. Розрахунок тарифу на використання внутрішньобудинкових мереж і приміщень сторонніми організаціями дозволить підприємству отримати додатковий дохід і використовувати ці гроші на благо будинку.

Також в підвалах нерідко встановлені насоси підкачки води, які знаходяться на балансі підприємства і обслуговуються його силами. З огляду на те, що в тариф водоканалів входить пункт, згідно якому сам водоканал відповідає за централізоване водопостачання, ми вважаємо за доцільне передати насоси на баланс підприємства, яке доставляє воду, або укласти з ним договір на обслуговування цього насоса і стягувати з водоканалу плату за це.

Оновлений статут також повинен передбачати можливість отримання підприємством прибутку шляхом додавання рентабельності до складу тарифу. Це, безсумнівно, сприятливо позначиться на добробуті підприємства та дозволить з часом купити таку необхідну для роботи техніку, як: екскаватор, вишку, вантажні машини і т.д. Купівля підприємством додаткового обладнання дозволить в подальшому економити гроші і не використовувати субпідрядні організації для підпилювання дерев, вивезення листя і багатьох інших необхідних робіт.

Більш того, на наш погляд, необхідно розраховувати всі тарифи на УБПТ індивідуально для кожного будинку. Це можна зробити за допомогою проведення роз'яснювальної роботи з мешканцями, які будуть в змозі на загальних зборах будинку вирішити, які саме пункти тарифу їм потрібні. Це підвищить ступінь довіри обслуговуючому підприємству.

Ще однією суттєвою проблемою ЖКС є чисельність і фонд оплати праці його співробітників. На даний момент двірники отримують, без урахування податків не набагато більше 1 500 грн. за шестиденний робочий тиждень, щодня прибираючи територію близько 6 000 м². З огляду на нові норми, які будуть використані при розрахунку нового тарифу, зарплата двірника виросте, в середньому, на 30%. На жаль, на даний момент склалася така тенденція, що основна маса двірників -

неблагополучні люди, які, час від часу, можуть собі дозволити не вийти на роботу, або ж виконати її неякісно. Все це відбивається і на ставленні мешканців будинку до обслуговуючої організації. Найбільш доцільним, на наш погляд, виходом з даної ситуації є збільшення зарплат двірників, що можливо зробити, передбачивши при розрахунку тарифу премію двірникам в розмірі 100% від окладу. На кожен будинок необхідно прикріпити інформацію, за допомогою якої можна буде дізнатися ПІБ та телефони двірника і його безпосереднього начальника. В кінці місяця складається акт, де старший по будинку оцінює якість роботи двірника за наступними критеріями: періодичність, якість, своєчасність прибирання. Тільки на підставі цього акту двірнику виплачується його заробітна плата.

Ще однією нагальною проблемою ЖКС є те, що багато двірників не мають свого житла і живуть в підвалах житлових будинків, незаконно використовуючи електрику, опалення і водопостачання. З цієї причини ЖКС нерідко обкладається штрафом. На наш погляд, найбільш прийнятним виходом з ситуації, що склалася є офіційне поселення двірників в підвали, установка лічильників на водопостачання, електроенергію та опалення, і стягування плати за використання комунальних послуг.

Крім прибудинкової території, яка прибирається двірниками щодня, є також дуже великі території, які не входять до прибудинкову територію, проте знаходяться на підконтрольній підприємству території - так звані безхазяйні території. Авжеж, чистота на ввіреній території є обов'язковою, тому двірники змушені прибирати дані території щодня. Турбота про оплату прибирання даних територій лягає на плечі ЖКС, хоча в тариф це не входить і територія є власністю міської громади. Спеціально для таких потреб в бюджеті міста повинні закладатися цільові дотації підприємствам, що обслуговують житловий фонд, для покриття їх витрат на прибирання території міста. Альтернативним виходом зі сформованої ситуації є створення спеціального комунального підприємства, яке буде відповідально за ті території, які не входять до прибудинкових. Однак це обійдеться міській раді значно дорожче дотацій спеціалізованим підприємствам. Варто відзначити, що в такі території входять площі занедбаних заводів, військових частин, районні адміністрації міста, бордюри і т.д.

На даний момент в штатних розписах ЖКС є сотні робочих, які займаються як технічним обслуговуванням, так і поточним ремонтом житлового фонду. Однак, для успішного реформування ЖКС потрібно глобальне скорочення. На нашу думку, в штаті підприємства повинні знаходитися тільки ті робочі, які виїжджають на термінові виклики - так звана аварійна бригада, яка обслуговує певну кількість будинків. Саме цю бригаду і варто закладати до статті тарифу «технічне обслуговування»

Найбільш спірною статтею є «поточний ремонт». На наш погляд, найбільш результативно буде повністю виключити її зі складу тарифу. Це дозволить нам скоротити всіх робочих, які в даний момент закріплені за виробничими ділянками. Всі роботи щодо ремонту житлового фонду

повинні проводитися субпідрядними організаціями після технічного огляду будинку або аварійної ситуації на підставі кошторису. Оплачуються дані роботи додатково і мають періодичний характер.

Також хотілося б звернути увагу на т.зв. планово-попереджувальний ремонт, який був незаслужено забутий після розвалу СРСР. Метою даного виду ремонту є завчасне усунення дрібних поломок, щоб не виникало великих аварій. У нашому випадку ми вважаємо за доцільне спрямовувати спеціальну групу, що складається з кваліфікованих слюсаря-сантехніка та електрика на обстеження житлового фонду. Періодичність обстеження може бути різна, проте ми вважаємо, що найбільш оптимальна періодичність - 2 рази на рік. Перевірка всіх систем в кінці літа дозволить виявити неполадки і не допустити аварійних випадків під час опалювального сезону, а перевірка навесні дозволить перевірити працездатність всіх елементів системи будинку після опалювального сезону. Варто відзначити, що при виявленні неполадки будинку слід негайно скласти «дефектний» акт і запропонувати мешканцям будинку скласти кошторис для усунення проблеми. При позитивному рішенні мешканців будинку всю подальшу відповідальність за системи несе підприємство, при негативному – якщо проблема проявить себе в подальшому і призведе до аварії, мешканці повинні будуть додатково оплачувати виклик аварійної бригади.

Відносно електроенергії, яка використовується для освітлення місць загального користування, слід сказати, що необхідна модернізація ламп розжарювання. Заміна існуючих ламп енергозберігаючими лампами дозволить заощадити більше 90% використаної електроенергії. Незважаючи на високу вартість однієї лампи, яка буде включатися і вимикатися в потрібний час, вже через 9 місяців її використання буде отримана економія. Варто також відзначити, що вкрасти лампу буде можливо, але безглуздо – вона не підійде в жоден патрон. Що ж стосується електроенергії ліфтів – нарахування людям необхідно виставляти за фактом витраченої енергії в кінці місяця.

Окрему увагу варто приділити дератизації та дезінсекції підвальних і горищних приміщень. На даний момент дератизація проводиться 4 рази на рік, дезінсекція – 1 раз. При цьому графік проведення таких робіт складається в кінці попереднього року на весь наступний. Мінусом даного методу є те, що появи щурів та комах в підвалі неможливо спрогнозувати жодним чином. При цьому, якщо дезінсекція була проведена навесні – комахи можуть з'явитися восени, однак до складу тарифу друга дезінсекція не входить. Рішенням даної проблеми, на наш погляд, є оплата даної послуги за фактом проведення дератизаційних або дезінсекційних робіт не за графіком, а на вимогу мешканців будинку.

У таблиці 1 наведено порівняльну характеристику запропонованої реформи.

Таблиця 1

Порівняльна характеристика запропонованої реформи

Критерій	До реформи	Після реформи
Зміна уставу	Неприбуткова організація, яка обслуговує будинки	Прибуткова організація, яка обслуговує різні архітектурні форми на підконтрольній території
Кількість домів на обслуговуванні	До 2 500 на балансі	Розбивання за поверховістю. 1-поверхові – від 500; 2-3 поверхові – від 200; 4-6 поверхові – від 100; 9- поверхові и вище – від 50.
Прибирання прибудинкової території	Маленькі зарплати, незаконне заселення будинкових приміщень, погане прибирання.	Грошові заохочення, законне житло, контрольоване прибирання.
Дератизація	По графіку 4 рази на рік	При необхідності
Дезінсекція	По графіку 1 раз на рік	При необхідності
Технічне обслуговування	Сантехник, який зрідка заходить в будинок	Планові огляди два рази на рік, цілодобово функціонує аварійна бригада
Поточний ремонт	Вкрай рідко проводиться невеликий ремонт систем будинку силами ЖКС	Професійний ремонт підрядною організацією при першій необхідності і готовності його оплатити
Освітлення	Великі витрати на освітлення лампами	Енергозберігаючі лампи, які економлять більше 90% електроенергії
Електроенергія ліфтів	Закладена в тариф планова сума, яка може бути більше	Оплата мешканцями за фактом використання

Висновки. Враховуючи вищезазначене можна звернути увагу на те, що без підтримки органів місцевого самоврядування реформування не є можливим. На даний момент роботою підприємств житлово-комунального господарства не задоволена більшість громадян. Однак, якщо підвищити рівень довіри до таких підприємств шляхом відкритої співпраці, можна буде розраховувати на те, що багато будинків буде заключати договори на обслуговування житлового фонду саме із такими підприємствами.

Найбільшою проблемою на шляху до виконання вищезазначеної реформи стає міська рада. Відкрита співпраця із людьми призведе до розрахунку раціонально тарифу на кожен будинок в різний термін – не можливо охопити все місто одразу ж. Але кожен тариф повинен бути затверджений виконавчим комітетом міської ради, яка може не погодити тариф без таких пунктів як поточний ремонт, дезінсекція та ін. Крім того, сесія виконавчого комітету зазвичай проводиться раз на місяць, що може бути не достатньо та призведе до дуже довгої процедури затвердження тарифів. Виходом із цієї ситуації може стати покладання обов'язків на затвердження тарифів на профільні департаменти – департамент міського господарства або департамент економічного розвитку.

Із допомогою цієї реформи, на наш погляд, може бути досягнуто стабільну роботу житлово-комунального господарства будь-якого міста.

Література

1. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 01 червня 2011 р. № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-п>
3. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального розвитку України від 25 грудня 2013 р. № 603 «Про затвердження Норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-п>
4. Серов О., Аналіз локальних ринків та їх проблем в умовах економічного кризису в Україні./О. Серов// Економічні інновації. – 2015.– №60. – с. 171-180.
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 529 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-п>
6. Серов О., Проблеми житлово-комунального господарства у світлі сучасних реформ економіки України./О. Серов// Економічні інновації. – 2015.– №62. – с. 148-156.
- 7.

References

1. Zakon Ukrainy “Pro zhitlovo-komunalni poslugi” [The law of Ukraine “About utilities”] Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1875-15> [in Ukrainian].

2. Postanova Kabinetu Ministriv Ukraini vid 1 chervnia 2001 r. № 869 “ Pro zabezpechennia edynogo pidkhodu do formuvannia tarifiv na zhitlovo-komunalni poslugi” [The decree of Cabinet of Ministers of Ukraine of 1 June, 2001 N 869 “About providing a unified approach to the formation of tariffs for housing services”] Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-п> [in Ukrainian].

3. Nakaz Ministerstva regionalnogo rozvitku, budivnytstva ta zhitlovo-komunalnogo rozvytku Ukrayini vid 25 grudnia 2013 r. № 603 “Pro zatverdzhennia norm chasu ta materialno-tekhtichnykh resursiv, norm obslugovuvannia dlia robitnikov pri utrymanni budinkiv, sporud ta pribudynkovykh territorii” [Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine of 25 december, 2013 N603 “About approval of the rules of time and material resources, standards of care for workers in the maintenance of buildings, structures and adjoining areas”] Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-п> [in Ukrainian].

4. Serov, O.O. (2015). Analiz lokalnykh rynkiv ta vikh problem v umovah ekonomichnogo krizisu v Ukrayini [Analysis of local markets and their problems in the conditions of economic crisis in Ukraine] Ekonomichni innovatsii - Economic innovations, 60, 171-180 [in Ukrainian].

5. Postanova Kabinetu Ministriv Ukraini vid 20 travnia 2009 r. № 529 “Pro zatverdzhennia typovogo dogovoru pro nadannia poslug z utrymannia budinkiv, sporud ta pribudynkovykh territorii” [The decree of Cabinet of Ministers of Ukraine of 20 May, 2009 N 529 “about approval of the typical contract for serviced of maintenance of houses abd buildings and adjacent territories] Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-п> [in Ukrainian].

6. Serov, O.O. (2015). Problemy zhitlovo-komunalnogo gospodarstva u svitli suchasnikh reform ekonomiky Ukrainy [Problems of utilities during economic reforms of Ukraine] Ekonomichni innovatsii - Economic innovations, 60, Vol. 2, 148-156 [in Ukrainian].

Abstract

A.O.Serov

The ways of development of local markets of utilities (on the example of Odessa).

The article is devoted to the current state of housing and communal services of Ukraine. The main problems that hinder productive development of local housing markets are known. Factors affecting the development of housing are analyzed. The ways of reforming the companies providing services for housing and surrounding areas are proposed.