

**ОСОБЛИВОСТІ СУЧАСНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ ПОСЛУГ  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Ринкова економіка характеризується наявністю конкурентних відносин між окремими економічними суб'єктами. У конкурентній боротьбі серед підприємств, які пов'язані із задоволенням життєво необхідних потреб людини, мають брати участь і підприємства системи житлово-комунального господарства, які займаються наданням житлово-комунальних послуг. Система житлово-комунального господарства, яка є елементом соціально-побутової інфраструктури, забезпечує необхідні умови для життя та діяльності людини і тому має значний вплив на розвиток і функціонування соціально-економічної інфраструктури як окремого регіону, так і держави в цілому.

У сучасних умовах житлово-комунальна сфера міського господарства є одним із пріоритетних напрямів дослідження як в нашій країні, так і у країнах, що знаходяться в умовах формування ринкової економіки. Проблеми функціонування ринку житлово-комунальних послуг як особливих благ, необхідних в будь-яких умовах і на будь-якому рівні розвитку соціально-економічної системи суспільства, сьогодні стають особливо значущими. Саме це робить аналіз даних проблем сьогодні актуальним.

*Метою даної статті є визначення поняття ринку житлово-комунальних послуг і встановлення переваг і недоліків надання житлово-комунальних послуг підприємствами системи житлово-комунального господарства України.*

Ринок житлово-комунальних послуг є невід'ємною складовою ринкової системи господарювання. Значний науковий внесок у дослідження проблем функціонування ринків послуг, зокрема маркетингу послуг, зробили такі вітчизняні та зарубіжні вчені: Є. В. Крикавський, С. І. Кубів, Н. С. Косар [1], О. В. Пашук [2], Л. В. Ткаченко [3], М. В. Вачевський, В. Г. Скотний [4], Ф. Котлер [5]. Так, у Ф. Котлера можна знайти загальновідоме визначення поняття «послуги» та відповідну класифікацію послуг. У працях О. В. Пашук розглянуто загальну концепцію маркетингу послуг, особливості його викорис-

тання в різних галузях промисловості, торгівлі та сфері сервісу. Л. В. Ткаченко досліджує особливості ринку послуг, попиту на цьому ринку, зміст і застосування маркетингу послуг. М. В. Вачевський та В. Г. Скотний характеризують сферу послуг у харчуванні, готелях, некомерційній діяльності, рекреаційній індустрії та напрями розвитку маркетингу в цій сфері. Питання значення та місця житлово-комунального господарства в економіці, його особливостей розкрито Н. О. Гурою [6]. Особливі характеристики, притаманні логістичним послугам розглянуто Є. В. Крикавським [7], а банківським послугам — С. І. Кубовим та Н. С. Косар. З вищенаведеного можна побачити, що понятійні питання у сфері послуг і маркетингу послуг виникли давно і знайшли своє відображення у працях багатьох вчених. Однак довгий час послуги розглядалися лише з теоретичного погляду. А для вирішення нагальних проблем функціонування та реформування діяльності у сферах послуг, зокрема у природо-монопольній сфері житлово-комунального господарства, необхідно встановити особливості функціонування відповідного ринку, а також негативні та позитивні риси існування житлово-комунальних послуг в Україні.

Як відомо, під ринком житлово-комунальних послуг розуміють сферу суспільно-економічних відносин щодо просування житлово-комунальних послуг від їхніх виробників до споживачів. Підприємства системи житлово-комунального господарства є складовою матеріально-побутової сфери соціальної інфраструктури і забезпечують процес реалізації суспільних і особистих потреб населення шляхом надання житлово-комунальних послуг. Згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги» [8] ці послуги є результатом господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Під послугами житлово-комунального господарства треба розуміти результат діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, пов'язаний із задоволенням конкретної матеріально-побутової потреби індивідуального замовника у прийнятних умовах життєдіяльності.

Замовниками в такому разі є домогосподарства, яким надаються послуги, а саме населення, яке проживає або працює у приміщеннях, будівлях і спорудах. Споживачів житлово-комунальних послуг поділяють на фізичних і юридичних осіб, в залежності від чого змінюються тарифи на послуги, що надаються їм підприємствами системи ЖКГ. Виконавцями житлово-комунальних послуг є суб'єкти підприємницької діяльності (юридичні особи незалежно від форми власності та фізичні особи), які надають житлово-комунальні послуги замовникам.

Однією з особливостей послуг, що надаються підприємствами житлово-комунального господарства, є сезонність споживання різних видів житлово-комунальних послуг:

газопостачання і централізоване опалювання — обсяг споживання збільшується починаючи з жовтня і закінчуючи травнем, найбільший пік спостерігається в січні;

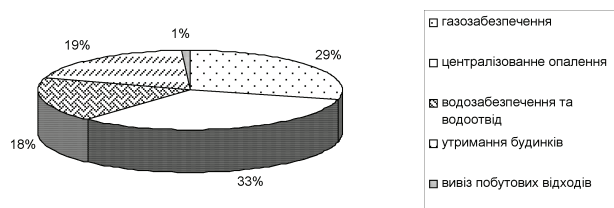
водопостачання і водовідведення — більший обсяг споживання в літній період;

утримання будинків і вивіз побутових відходів — протягом року особливо не змінюється.

Порядок надання житлово-комунальних послуг регламентується чинними державними та міждержавними законодавчими актами. До чинних державних актів належать: Закон України «Про житлово-комунальні послуги», Закон України «Про воду і питне водопостачання», Закон України «Про благоустрій населених пунктів», Закон України «Про електроенергетику», Закон України «Про теплопостачання».

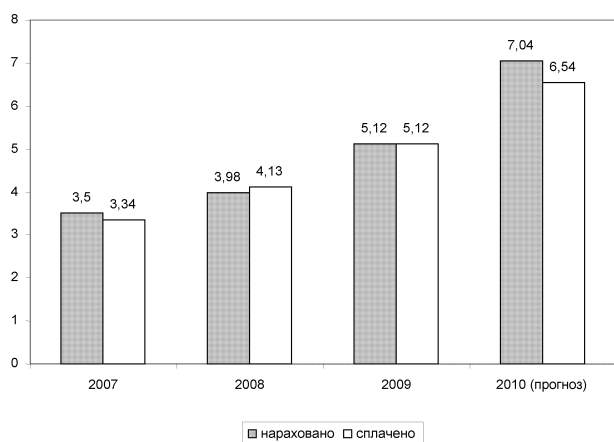
Інституційні зміни, які відбуваються в економіці, торкнулись і житлово-комунальних підприємств. Приватизація та роздержавлення надали змогу розпочати формування приватного сектора в межах системи підприємств житлово-комунального господарства, виробнича структура яких містять понад 16 видів діяльності, провідними є водопостачання і водовідведення, теплопостачання, експлуатація житла, зовнішній благоустрій тощо. Житлово-комунальні послуги класифікують за наступними видами: газопостачання, централізоване опалювання, водопостачання і водовідведення, утримання будинків і прибудинкових територій, а також вивіз побутових відходів.

Водночас ринок послуг житлово-комунального господарства відповідно до запропонованої класифікації послуг існує в єдності з товарним ринком продукції, яка задовольняє передусім фізіологічні потреби членів суспільства у воді, освітленні, тепловому комфорті та благоустрої об'єктів життєдіяльності. Водночас цей ринок функціонує не у всезагальному масштабі, а в локальному та є відповідно структурованим. Структура ринку житлово-комунальних послуг за видами послуг, що надаються за результатами 2009 р., наведена на рис. 1.



**Рис. 1. Структура ринку житлово-комунальних послуг за видами послуг, що надавалися у 2009 р.**

За підсумками 2009 р. обсяг сплачених житлово-комунальних послуг склав 5,12 млрд грн, що на 1,1 млрд грн, або на 28,7 % більше рівня 2008 р., в якому обсяг сплачених послуг склав 3,98 млрд грн. Величина нарахованої плати за житлово-комунальні послуги у 2009 р. склала 5,15 млрд грн, що на 1,02, або на 24,7 % більше рівня 2008 р. Динаміка розвитку ринку житлово-комунальних послуг України у 2007–2010 рр. наведена на рис. 2.



**Рис. 2. Динаміка нарахувань і сплати за житлово-комунальні послуги населенням України у 2007–2010 рр. (млрд грн)**

Однією з істотних особливостей житлово-комунальних послуг є те, що фізичні особи за їх допомогою реалізують як фізіологічні, так і соціальні потреби, потреби у визнанні статусу та у самороз-

витку. В умовах нерегульованого державою ринку житлово-комунальних послуг рівновага між попитом і пропозицією порушується через зниження якості послуг, відсутність конкуренції на ринку, загальне зростання цін, зниження попиту на послуги і скорочення пропозиції з боку виробників послуг. Стабільний розвиток ринку можливий при виконанні багатьох умов, однією з яких є підвищення якості житлово-комунальних послуг.

Разом з цим можна виділити наступні ключові проблеми вітчизняного ринку житлово-комунальних послуг: по-перше, ці проблеми виражені через недосконалість нормативно-правової регуляції діяльності підприємств даної сфери, зокрема, стосовно диверсифікації постачальників послуг, що призводить до високого рівня монополізації серед цих підприємств, результатом чого є низький рівень якості послуг, що надаються; по-друге, це високий рівень регіональної диференціації стану забезпеченості надання житлово-комунальних послуг, причиною чого є неефективна система управління та наявність розриву між споживачами та підприємствами, що надають ці послуги; по-третє, невідповідність наявних інфраструктурних потужностей вимогам і бажанням споживачів послуг, що обумовлено високим рівнем зносу основних фондів на підприємствах даної галузі та застарілістю використовуваних технологій, яка призводить до великих втрат (води, теплової енергії та ін.).

Експерти також окремо виділяють особу значущі проблеми ринку житлово-комунальних послуг у контексті розвитку його конкурентного потенціалу. Серед цих проблем можна виділити наявність значних бар'єрів входу на ринок житлово-комунальних послуг для нових учасників. Крім того, важливе значення має нерозвиненість, а подекуди і повний занепад загальнодержавної інфраструктури надання житлово-комунальних послуг. Високий рівень державної регуляції цін і тарифів на ринку житлово-комунальних послуг призводить до нерентабельності послуг, що надаються. Значною перевагою для підвищення платоспроможного попиту споживачів на високоякісні послуги та поліпшення фінансового стану ринку житлово-комунальних послуг є низький рівень доходів населення України та недостатність інвестиційних ресурсів для технологічного переоснащення підприємств учасників ринку.

Велику частину ринку житлово-комунальних послуг займають житлово-експлуатаційні контори (ЖЕКи). У даний час альтернативою комунальним ЖЕКам стали два типи експлуа-

туючих структур: компанії, що створюються забудовниками для обслуговування побудованих ними будинків, і об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСМД., за кордоном — кондомініуми), які формують жителі конкретного будинку. При цьому ОСМД створюються не тільки в новобудовах, але і в будинках, яким більше 10 років. Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів і дотримання їх обов'язків, належного змісту і використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження засобів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами. На 01.10.2009 р. в Україні числилося 9034 ОСМД.

Розгляд причин, які стримують процес формування конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, свідчить, що основні з них пов'язані з невмінням пристосуватися до ринкових відносин, створити відповідні ринкові інститути, узгодити інтереси учасників цього ринку, організувати інформаційну підтримку передового досвіду в цій життєво важливій сфері народного господарства. Загалом, можна зробити висновок, що конкурентне середовище на даному сегменті ринку формується повільно, а його стан досі не відповідає умовам ринкової економіки.

*Таким чином, можна зробити висновок, що сучасний стан ринку житлово-комунальних послуг характеризується наявністю організаційних проблем процесу його функціонування. Тому реформування житлово-комунального господарства, важливої соціальної галузі, яка забезпечує населення, підприємства та організації необхідними першочерговими послугами у прийнятних умовах життєдіяльності, зумовлює пошук альтернативних шляхів його розвитку, здійснення якого є неможливим без встановлення і урахування особливостей житлово-комунальних послуг.*

### Література

1. Кубів С. І. Маркетингова концепція формування привабливості комерційного банку : монографія / С. І. Кубів, Є. В. Крикавський, Н. С. Косар. — Львів, 2006. — 232 с.
2. Пашук О. В. Маркетинг послуг : підручник / О. В. Пашук. — К. : Вища школа, 2006. — 389 с.
3. Ткаченко Л. В. Маркетинг послуг : підручник / Л. В. Ткаченко. — Київ : Центр навчальної літератури, 2003. — 192 с.
4. Скотний В. Г. Маркетинг для менеджера / В. Г. Скотний, М. В. Вачевський, М. І. Долішній. — Стрий : Просвіта, 2003. — 139 с.

5. Котлер Ф. Маркетинговий менеджмент : підручник / Ф. Котлер, К. Л. Келлер, А. Ф. Павленко та ін. — К., 2008. — 720 с.

6. Гура Н. Облік цільового фінансування на підприємствах житлово-комунального господарства / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. — 2004. — № 2. — С. 45–50.

7. Крикавський Є. В. Логістичне управління : підручник / Є. В. Крикавський. — Львів, 2005. — 384 с.

8. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24 червня 2004 р. № 1875-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 47. — Ст. 514.

*Надійшла до редакції 12.01.2011 р.*