

УДК 005.2:332.822

DOI: 10.31891/2307-5740-2021-294-3-37

СМОЛІНСЬКА Н. В.

ORCID: 0000-0001-5642-4134

СОКІЛ В. І.

ORCID: 0000-0003-0691-1561

Національний університет "Львівська політехніка"

## НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

*Дослідження спрямовано на удосконалення теоретико-методичних і прикладних основ діяльності комунальних підприємств. Проведено аналіз реформування ЖКГ та розвиток ОСББ в Україні, а також існуючі проблеми їх функціонування. Розглянуто зарубіжний досвід впровадження заходів щодо вдосконалення організаційно-економічного механізму управління житлово-комунальним господарством. Здійснено аналіз житлового фонду Львова та діяльності ЛКП «Житловик – С». Визначено стратегічні напрями розвитку щодо підвищення ефективності функціонування комунальних підприємств, їх відкритості та прозорості у діяльності.*

*Ключові слова:* житлово-комунальне підприємство, удосконалення діяльності комунального підприємства; розвиток.

NATALIA SMOLINSKA, VOLODYMYR SOKIL

Lviv Polytechnic National University

## DIRECTIONS OF IMPROVEMENT OF ACTIVITY OF HOUSING AND COMMUNAL ENTERPRISES

*The purpose of this study is to analyze the theoretical foundations of management and trends in housing and communal services, to develop recommendations for tariffs formation for maintenance services of buildings and adjacent areas. To achieve the objectives of the article, the authors used a set of scientific methods that ensure the conceptual integrity of the study, in particular: methods of statistical and comparative analysis, which allowed to assess the dynamics of change in the housing sector objectively; induction, deduction, theoretical generalization to explore foreign experience in the management of housing and communal services; historical and logical - for the study of housing reform; methods of dialectical logic, induction, deduction - to substantiate the strategic directions of development of utilities; comparative and statistical analysis - to study the effectiveness of housing and communal services; economic and mathematical - to improve the tariff payment system for utilities and forecasting individual indicators. The hypothesis is proved that transparency and close interaction with consumers of utility services and improvement of the services tariff will contribute to the efficient operation of utility companies and increase the quality of services provided. The results of this study, considering the world experience and the proposed recommendations, are of interest to housing and communal services, which are trying to strengthen their competitive position in the market by increasing the confidence of their customers and improving the quality of services. The given study contains a description of the main parameters of managing the financial stability of the enterprise by levels of management; reveals the characteristics of modern small restaurant business and the problems that arise during the management of its financial stability; proposals are made to ensure the financial stability of a small enterprise, namely, the proposal is given to pay attention to three main components: the efficiency of use and increase of equity; ensuring solvency by regulating the size and structure of property and capital of the enterprise; ensuring liquidity of assets. Despite numerous publications on housing reform and management of housing and communal enterprise in Ukraine, there is virtually no research in academic practice that aims to consider the reasons for the low quality of services in this area. Improving the competitiveness of Municipal Enterprises can substantiate strategic priorities for their reforming and development. The conducted study aims to reveal these issues.*

*Key words:* housing and communal enterprise, improvement of communal enterprise activity; development.

### Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями

Діяльність комунальних підприємств є однією із важливих галузей невиробничої діяльності, оскільки саме вони забезпечують якісні та комфортні умови життя населення. Реалії сьогодення нажалі показують нам тенденції до зниження рівня якості їх господарської діяльності, незважаючи на численні реформи цього сектору. Першопричиною таких тенденцій є величезні борги населення перед цими підприємствами, що в більшості випадків призводить до збиткової їх діяльності. Також існують певні проблеми щодо недосконалості та прозорості в управлінні житлово-комунальними підприємствами, низьким рівнем оплати праці їх працівників, які надають послуги, недостатнім фінансовим забезпеченням та багатьма іншими чинниками, що комплексно впливає на рівень якості життя населення.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Дослідженню діяльності комунальних підприємств присвячені наукові праці таких науковців, як Кириленко О. П. [4], Кіндзюр О. С. [5], Поважний О. С., Попов О. П., Запатріна І. В., Волков В. П. [17], Килимник І. І. [7], Жулин О. В., Зелениук-Джунь Л. В. [5], Шаповал Л. П. [6], Топчий О. О. [7] та інших. Погорелов В. С., Phelps N., Ozawa T. [25], Voorn B. [23]. Питанням створення та перспектив функціонування діяльності ОСББ в Україні присвячені праці наступних вчених-економістів, а саме М. К. Сухонос, Т. Г. Молодченко [24], Н. О. Гура, І. М. Кучеренко [20], Є. О. Суханов, П. В. Крашенінніков та ін.

Вченими зроблено вагомий внесок у дослідження діяльності підприємств комунального

господарства, і зокрема житлово-комунального господарства, однак питання прозорості їх функціонування та обґрунтованості встановлених тарифів на їх послуги, зумовлює необхідність додаткових наукових пошуків і досліджень. Однак в існуючих дослідженнях знайшли своє відображення не всі проблеми управління експлуатацією та утриманням житла, регулювання безпосередньої діяльності житлово-комунальних підприємств та ОСББ.

#### **Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується стаття**

Незважаючи на достатню кількість досліджень у сфері житлово-комунального господарства, все ж залишаються до кінця не розкритими питання прозорості та контролю за їх діяльністю та безпосереднього контролю споживачів їхніх послуг за пріоритетністю спрямування коштів на першочергові потреби щодо розвитку та благоустрою населення.

#### **Формулювання цілей статті**

Автори гіпотетично припускають, що прозорість та тісна взаємодія зі споживачами комунальних послуг та удосконалення тарифу на ці послуги сприятиме ефективній діяльності комунальних підприємств та зростанню якості наданих послуг. Мета даної статті – дослідження житлово-комунального господарства України та визначення можливих перспектив їх розвитку та удосконалення діяльності.

#### **Виклад основного матеріалу**

Провівши аналіз проведених реформ житлово-комунального сектору в Україні, можемо сказати про їх точковість та непослідовність. Станом на 2020 рік в Україні створено лише приблизно 10 %. Такий низький відсоток сформованих ОСББ пояснюється відсутністю мотиваційного обґрунтованого підґрунтя для їх масового створення. Обіцянки з боку держави про проведення першого капітального ремонту житлового фонду відіграли негативну роль у реформуванні ЖКГ. Відсутність досвіду в управлінні ОСББ, співпраці з іншими комунальними службами призвела до мінімального рівня утворення цих об'єднань, що в свою чергу і поставило всю реформу житлового господарства під загрозу [24].

Коротко проаналізуємо стан житлово-комунального господарства в Україні та Львівській області зокрема. За даними Державної служби статистики, кількість зареєстрованих ОСББ в Україні станом на грудень 2020 року становить 32 408. Зареєстровано 34 104 об'єднань, інші припинили або на стадії припинення своєї діяльності [22].

Втім, за результатом аналізу діючих ОСББ на сьогодні 32 982. Інші припинили свою діяльність, знаходяться в стані припинення або не завершили державну реєстрацію. Найбільшу кількість ОСББ в Україні зареєстровано у Донецькій та Дніпропетровській (відповідно 4 214 та 3 279 об'єднань), третє місце посідає львівська область – 2912 об'єднань.

Процес реформування в Україні ЖКГ намагаються поступово удосконалити, але недосконалість управління цим сектором суттєво відображається на споживачах цих послуг. Значне підвищення тарифів, що в основному зумовлене зі щорічним збільшенням аварійних та ветхих будівель, зношенням мереж теплопостачання, водопостачання та водовідведення, призводить до збільшення заборгованості на отримані послуги. Разом з тим, відповідно погіршується фінансовий стан підприємств надавачів даних послуг.

У лютому 2021 році населенням України сплачено за житлово-комунальні послуги 24,9 млрд грн – 91,3% нарахованих за цей період суми [22]. На кінець лютого 2021 року загальна заборгованість населення за ЖКП склала 82,1 млрд грн. З них за управління багатоквартирним будинком – 5,4 млрд грн та за надання послуг із вивезення побутових відходів – 1,1 млрд грн, що відповідно становить 6,5% та 1,3% від загальної суми заборгованості.

Що стосується житлового фонду Львова, то тут відбувається тенденція старіння житлового фонду, який здебільшого перебуває у незадовільному технічному стані. Критичною є ситуація у центральній частині міста, де розташовано 960 будинків, з яких 65 % є житловими, у тому числі 625 перебувають у незадовільному технічному стані. Для приведення будинків до належного технічного стану у місті щорічно необхідно ремонтувати не менше 600 житлових будинків, на ремонт яких необхідно у середньому 70 млн грн на рік.

Проведемо аналіз діяльності житлово-комунального господарства на прикладі Львівського комунального підприємства «Житловик – С». Львівське комунальне підприємство «Житловик – С» на сьогодні займає 1/7 від загальної кількості наданих послуг у сфері житлово-комунального господарства, створене Львівською міською радою згідно з ухвалою міської ради від 22.11.2001 р. № 1313 та підпорядковане Сихівській районній адміністрації, що є представником Власника – територіальної громади м. Львів і є органом, до сфери управління якого входить комунальне підприємство.

Загалом у місті Львові є 1436 об'єднань співвласників у 1533 будинках. У 2017 році було створено 128 ОСББ, а у 2019 – 231 ОСББ. Загалом у 2020 році створено 45 ОСББ. Оскільки зараз час карантину, і збори з мешканцями не проводяться.

Проведемо аналіз фінансової діяльності ЛКП «Житловик – С», динаміку активів та пасивів поданих у табл. 1. Аналіз балансу даного підприємства, ще раз підтверджує негативні тенденції в українських підприємствах даної сфери.

Різке зниження необоротних активів у 2020 році у порівнянні з 2017 та 2018 роком в середньому на - 6118,5%. Це відбулось на основі виставлення необоротних активів на аукціон (їх продаж), та відмова споживачів окремих помешкань (будинків) від наданих раніше послуг та їх формування у ОСББ громад. У

2020 році у порівнянні з 2019 роком зниження необоротних активів склало 1645,6%. Причини такого зниження такі ж, як і попередніх років.

Таблиця 1

**Аналіз фінансового стану ЛКП «Житловик – С» за 2017–2020 рр.**

	Аналізований період (роки)				Відносне відхилення, %		
	2017	2018	2019	2020	2020/ 2017 рр.	2020/ 2018 рр.	2020/ 2019 рр.
Необоротні активи	502574	513720	142637	8171	-6050,7	-6187,1	-1645,6
Оборотні активи	5325	4734	5586	7843	32,1	39,6	28,8
Власний капітал	502674	514284	143760	11687	-4201,1	-4300,5	-1130,1
Довгострокові зобов'язання та забезпечення	-	-	-	-	-	-	-
Поточні зобов'язання та забезпечення	5225	4170	4463	4327	-20,8	3,6	-3,1
Баланс	507899	518454	148223	16014	-3071,6	-3137,5	-825,6

Джерелом надходження коштів на оплату праці працівників ЛКП «Житловик – С» є частина доходу, отриманого в результаті господарської діяльності підприємства. Резервний фонд ЛКП «Житловик – С» формується не більше 15% фонду споживання та фонду призначається для погашення витрат, які пов'язані з відшкодуванням збитків та позапланових витрат підприємства.

Джерело формування фінансових ресурсів даного підприємства – чистий прибуток, амортизаційні відрахування, кредити та інші кошти, передбачені чинним законодавством.

Проведемо аналіз звіту про фінансові результати та оцінку основних показників діяльності ЛКП «Житловик – С», наведених у табл. 2.

Таблиця 2

**Аналіз звіту про фінансові результати ЛКП «Житловик – С» за 2018–2020 роки**

Стаття	Значення 2017 року	Значення 2018 року	Значення 2019 року	Значення 2020 року	Відносне відхилення, %		
					2020/ 2017 рр.	2020/ 2018 рр.	2020/ 2019 рр.
Чистий дохід від реалізації продукції	19088	23800	23109	36723	48,0	35,2	37,1
Собівартість реалізованої продукції	18031	22183	20944	32950	45,3	32,7	36,4
Валовий прибуток	1057	1617	2165	3773	72,0	57,1	42,6
Адміністративні витрати	1049	1574	2041	3751	72,0	58,0	45,6
Інші операційні витрати	-	33	113	-	-	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності	8	10	11	22	63,6	54,5	50,0
Фінансовий результат до оподаткування	8	10	11	22	63,6	54,5	50,0
Витрати (дохід) з податку на прибуток	1	1	2	6	83,3	83,3	66,7
Чистий фінансовий результат Прибуток (збиток)	7	9	9	16	56,3	43,8	43,8

З проведеного аналізу звіту про фінансові результати спостерігаємо прибуток у аналізованого підприємства та незначне його зростання, що є вже позитивним явищем сьогодення. Левова частка доходу від реалізованих послуг проїдається за рахунок великої собівартості та адміністративних витрат, тому підприємству залишається незначний прибуток, а саме: у 2017 році він склав 7 тис. грн, у 2018 та 2019 роках – 9 тис. грн, а у 2020 році – 16 тис. грн., або (43,8%) зростання по відношенню до 2017 року.

На жаль, виходячи з фінансових показників, спостерігаємо незадовільний фінансовий стан підприємства, оскільки усі вище перераховані показники мають нижче значення відповідно до нормативних значень. Окрім показників швидкої ліквідності що лежить в межах норми (1.5-0.8), коефіцієнта покриття розрахункове значення 1,81 (нормативне >1), коефіцієнта автономії – розрахункове 0,73 (нормативне > 0,5).

Знизився прибуток підприємства через ситуацію з Covid, оскільки багато орендарів відмовились від своєї оренди у зв'язку із впровадженням жорстких карантинних обмежень.

Так, у 2018 році ЛКП «Житловик – С» надавало в оренду – 4542,9 кв. м, у 2019 році – 3487,4 кв. м, а у 2020 році – 3291,3 кв. м. У 2020 році виставлено на аукціон нежитлового приміщення в розмірі 145,6 кв. м. Кризові явища також відбилися і на діяльності підприємства, оскільки підприємці банкрутують, і відповідно нежитлових приміщень для оренди стає все більше. Можливо підприємство потрібно вжити певних заходів, а саме на час нокдауну скасовувати орендну плату або робити її у 50%, щоб не втрачати орендарів.

Підводячи підсумки попереднього аналізу діяльності та перспектив розвитку ЛКП «Житловик – С», виявлено багато негативних причин, які формують слабкі аспекти діяльності підприємств. Система функціонування житлово-комунального комплексу залишається неефективною, оскільки забезпечити здійснення модернізації житлового фонду і припинити зростання негативних тенденцій у галузі не вдається

на рівні держави, яка не звертає на це особливу увагу. Відсоток аварій і порушень у роботі комунальних об'єктів збільшилась за останні десять років у 5 разів, через несправні системи комунікацій, термін експлуатації яких давно вийшов. Ще одна з причин неефективності функціонування ЖКГ – диспропорції в економіці України та недооцінка фактора праці. Це проявляється у невідповідності між темпами зростання цін на ресурси і на послуги, які надає ЛКП «Житловик – С» і рівнем доходів населення.

Також потрібно відзначити позитивні моменти у діяльності підприємства. Потенціалом формування альтернативних форм управління житловим фондом і ефективних форм власності в ЛКП «Житловик – С» є створення різних форм об'єднань власників, зокрема, об'єднань мешканців у товариства власників житла, які зможуть контролювати і витрати грошових коштів, і весь процес комунального обслуговування, вибирати структуру, яка надасть їм найбільш вигідні умови комунального обслуговування населення.

На жаль, основними джерелами надходження фінансів у ЖКП є грошові надходження з боку державного та місцевих бюджетів, фізичних і юридичних осіб за сплату ЖК послуг, інвестиції і кредити, кошти, що виділяються по лінії міжнародних фінансових організацій, які в умовах дефіциту бюджетних коштів вносять значний вклад у фінансування галузі та приділяють значну увагу проектам, пов'язаним із енергоефективністю та енергозбереженням.

Працівникам ЛКП «Житловик – С» потрібно проводити інформативні та роз'яснювальні зустрічі з мешканцями старих забудов щодо наявних та доступних програм із енергозбереження, для активної її реалізації. Це дасть спільний ефект для мешканців – менша плата за теплопостачання, для ЛКП «Житловик – С» – зменшення заборгованості за комунальні послуги.

Реформування житлово-комунального господарства, як показує світовий досвід, доцільно здійснювати шляхом повної приватизації житла, формування цивілізованих ринкових відносин у даній галузі. План розвитку житлово-комунального господарства міста або іншого населеного пункту необхідно пов'язувати з розвитком підприємств і організацій будь-яких форм власності, що повинні в пайовому порядку брати участь у фінансуванні будівництва, розширенні і реконструкції комунальних об'єктів та інженерних мереж. Для житлово-комунального господарства необхідне розширення організаційно-господарської самостійності підприємств і організацій, збільшення конкретного вкладу інвестицій у розвиток галузі.

У Львові діє багато програм співфінансування, якими можуть скористатися ОСББ. Зокрема: програма підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім»; програма відшкодування частини кредитів, отриманих фізичними особами на впровадження заходів з енергозбереження, реконструкції і модернізації житлових квартир та малоквартирних будинків у Львові на 2017–2025 роки («Енергоефективна оселя»).

Проблемою реформування комунальних підприємств є відсутність власних фінансових коштів, а також відсутність мотивації до зниження витрат та підвищення зацікавленості у впровадженні нових моделей забезпечення ресурсної ефективності. Приділяється недостатня увага до політики технічного розвитку комунальних підприємств на регіональному та державному рівнях, а також до впровадження економічних механізмів залучення інвестицій, разом із застарілою системою управління перешкоджають подальшому ефективному розвитку цього сектору економіки. З метою подолання цієї негативної ситуації необхідно значно збільшити обсяг фінансових ресурсів, направляючи їх на модернізацію комунальних підприємств.

Станом на 1 січня 2020 року у Львові функціонують лише 17 комунальних управляючих компаній з 39. Тобто зменшили кількість управляючих компаній на 56%. Також діє 12 приватних управляючих компаній і ЛКП «РАП» — аварійна служба обслуговування будинків.

У перспективі з 17 управляючих компаній має залишитися лише 6, тобто буде 1 компанія в кожному районі. Зокрема, у Личаківському районі з початку року працює лише одна управляюча компанія, адже цей район був пілотним, і найшвидше розпочав реформу щодо укрупнення ЛКП.

Реформою ЖКГ місто прагне, щоб було відновлено відчуття власності та відповідальності у співвласників будинку, щоб мешканці розуміли, що саме вони є відповідальні за свій будинок — вони визначають розмір квартирної плати і що потрібно зробити у будинку і яка черговість виконання цих робіт.

Незважаючи на велику кількість КП, діяльність багатьох із них не оприлюднюється в офіційній звітності. В умовах діджиталізації недостатнє оприлюднення даних деякими КП негативно впливає на загальну прозорість їх фінансово-господарської діяльності і в цілому місцевих фінансів.

Провівши оцінку відкритості та прозорості діяльності ЛКП «Житловик – С», можемо окреслити наступне:

- інформаційна сторінка ЛКП «Житловик – С» існує – <https://city-adm.lviv.ua/lmr/utilities/sykhivskyiraion/lkp-zhytlovyk-s>, в межах інформаційного поля міста Львів – <https://city-adm.lviv.ua>.

- сторінка містить загальні відомості про керівництво ЛКП «Житловик – С», статут, фінансову звітність та відомості про нерухоме майно, що перебуває на балансі підприємства.

Це абсолютно не дає можливості пересічному споживачеві послуг що надає підприємство побачити суму коштів, що є на балансі підприємства, пріоритетні напрями використання і т.ін.

Тому для підвищення якості роботи ЛКП «Житловик – С» пропонується наступне:

- формування власної Інтернет-сторінки підприємства;
- запровадження досвіду відкритості та прозорості щодо діяльності та її пріоритетних напрямів;

- формування «вікна сервісного обслуговування» та «екстренного вікна сервісного обслуговування» споживачів.

Пропонується сформувати загальний сайт підприємства та на базі основного – вікно сервісного та екстреного сервісного обслуговування, сновною метою якого має бути наступне:

- організація надання послуг споживачеві у найкоротший термін;
- можливість запису на послуги в он-лайн режимі;
- відслідковування часу та дати виконання чи усунення несправностей (проблемного питання) працівниками ЛКП «Житловик – С»;
- можливість запиту про екстрені випадки та отримання інформації щодо часу їх усунення;
- можливість оцінки якості наданих послуг;
- отримання інформації про бачення споживачами основних та першочергових переліків робіт на території ЛКП «Житловик – С».

Що стосується підтримки та забезпечення якісного управління житловим фондом та проведення капітальних ремонтів, доцільно врахувати досвід країн Східної Європи та Балті, який показує наступні результати:

- підприємства житлового господарства на належному рівні представляють інтереси та захищають права громадян і здатні виступати грамотним виконавцем робіт і послуг в інтересах власників;
- проведення капітального ремонту багатоквартирних будинків підприємствами житлового господарства відбувається на якісному рівні та організовано найкращим чином, якщо переходить зі сфери відповідальності держави та/або муніципалітетів у сферу відповідальності власників житла; комерційні банки розглядають кредитування квартирних товариств на цілі капітального ремонту як привабливий і низько ризиковий бізнес;
- державні заходи з підтримки підприємств житлового господарства при проведенні ними капітального ремонту житла у формі гарантій по кредитах знижують ризики банків і підвищують доступність кредитування;
- заходи підтримки підприємств житлового господарства у формі компенсацій частини понесених витрат на ремонт заохочують власників самостійно приймати рішення щодо вибору виконавця із існуючого переліку підприємств ЖКГ, організації та фінансування капітального ремонту, дозволяють збільшити обсяг залучених для цього кредитних ресурсів, сприяють підвищенню якості житла, зниженню енергоспоживання в багатоквартирних будинках.

Управління потенціалом розвитку підприємств у сфері комунального господарства є формування ефективної тарифної політики. Вироблення гнучкої та ефективної тарифної політики в житлово-комунальній сфері на сучасному етапі реформування житлово-комунального господарства потребує адаптації світового досвіду. Слід зазначити, що у більшості регіонів України тарифи на ринку послуг житлово-комунального господарства не покривали операційних витрат.

Проте наразі спрямування в напрямку європейських стандартів вплинуло на значне зростання тарифів, що, з одного боку, відкриває можливості підприємств ЖКГ до нарощення потенціалу розвитку, але, з іншого – ставить під сумнів справедливість їх вартості. Так, актуальним питанням залишається визначення такої собівартості послуг, яка б, з одного боку, забезпечувала розширене відтворення підприємств ЖКГ, а з іншого – мінімізувала фінансовий дискомфорт споживачів щодо комунальних платежів. Зокрема, в Україні оплата комунальних послуг становить 40% від середньої зарплати по країні, у Латвії цей показник не перевищує 30%, а в Німеччині та США – не більше, ніж 10% [2; 4; 6]. Так, враховуючи, що середня зарплата в Німеччині становить приблизно €3450 за місяць (після сплати податків €2000–2400), а на оплату комунальних послуг витрачається в середньому €150–200, то це складає не більше, ніж 10% від середньої зарплати і приблизно 15% від середньої пенсії (яка становить €1250) [16].

Водночас на основі дослідження особливостей нарахування плати за житлово-комунальних послуг, слід зазначити, що в Німеччині, як і в більшості європейських країн, комунальні послуги надає безліч фірм, що підвищує демонополізацію комунального ринку та дає можливість мешканцям самостійно вибирати підприємство для співпраці та укладання контракту залежно від вартості комунальних послуг та інших особливостей (обслуговуючі компанії пропонують різні тарифи).

Особливістю оплати комунальних послуг у Великобританії є сплата додаткового податку – Council Tax. Він залежить від місця проживання, кількості мешканців і розміру житла, тому відрізняється в різних регіонах. Даний податок має цільове призначення та використовується на прибирання вулиць, ремонт доріг, утримання поліцейських і пожежних відділків тощо. Середня зарплата у Великобританії становить приблизно £2500 за місяць, а на оплату комунальних послуг жителі витрачають не менше, ніж £200, що становить близько 8% від заробітної плати. У США тарифи за комунальні послуги є достатньо диференційованими залежно від штату та нараховуються по-різному. Наприклад, у північних штатах узимку опалення коштуватиме приблизно \$100 за місяць, а на півдні цієї послуги взагалі не передбачено. Крім того, у США також введено податок на нерухомість (13% від вартості житла), що замінює квартирну плату. Оскільки середня зарплата в США становить приблизно \$3300 за місяць, а середня пенсія – \$1335 за місяць, то на оплату комунальних послуг мешканці витрачають близько 7% від зарплати і 15% від пенсії (вартість ЖКП близько \$200).

Проводячи порівняльний аналіз світового досвіду формування тарифної політики із українським, відзначимо, що середня заробітна плата в Україні, згідно з даними Державного комітету статистики, складає 6000 грн (станом на початок 2017 р.), а середня пенсія становить 2000 грн. Ураховуючи те, що на комунальні платежі витрачається близько 2500 грн, то це складає 35–40% від середньої зарплати та 125% від середньої пенсії. Задля справедливості слід зазначити, що в країні діє державна підтримка малозабезпечених сімей, що передбачає часткове компенсування обсягів житлово-комунальних послуг за рахунок надання субсидії у випадку, якщо плата за житлово-комунальні послуги перевищує 10–15% сукупного місячного доходу сім'ї. Важливо, що сучасними тенденціями в реалізації потенціалу підприємств ЖКГ зарубіжних країн є впровадження заходів енергоефективності. Енергоефективні будівлі можуть забезпечити істотну економію енергії для власників будівель та зменшити витрати підприємств ЖКГ [16].

На основі проведеного детального зарубіжного аналізу нами сформовано ряд рекомендацій щодо формування тарифу на послуги утримання будинків та прибудинкових територій. Детально розглянемо процедуру формування ціни на житлово-комунальні послуги.

Розрахунки тарифів з підтверджуючими матеріалами та документами подаються на затвердження до органів, які уповноважені встановлювати тарифи. На сьогодні це НКРЕКП (Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики та комунальних послуг) та органи місцевого самоврядування (Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про житлово-комунальні послуги», закон України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг»).

Ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги в Україні:

1. Ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги встановлюються за домовленістю сторін, крім випадків, коли відповідно до закону ціни (тарифи) є регульованими.

2. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Проведемо аналіз складових тарифу на житлово-комунальні послуги, табл. 3.

Таблиця 3

**Складові тарифу на житлово-комунальні послуги (комунального підприємства та ОСББ)**

Складові тарифу	ЖКП	ОСББ
Управління будинком	6,07 (м <sup>2</sup> )	6,035 (м <sup>2</sup> )
Вивезення побутових відходів	1,14	Входить в тариф
Витрати на дератизацію	0,01168	Входить в тариф
Обслуговування систем водопостачання та водовідведення	1,28633	Входить в тариф
Обслуговування димо-вентиляційних каналів	0,21985	Одноразова річна організована перевірка здійснюється за рахунок власника квартири у сумі 60 грн. Вразі відмови власника квартири здійснювати перевірку, всі подальші витрати з наслідків несе самостійно.
Обслуговування поточного ремонту	0,6	Входить в тариф
Витрати на освітлення МЗК	0,08495	Входить в тариф
Прибирання прибудинкової території	0,53717	Входить в тариф.
Прибирання сходових кліток	0,92	Місячна ЗП прибирання становить 2800,00 грн Двотижневе прибирання п'ятиповерхового одно під'їзного будинку та прибудинкової території 250 м кв.
Електроенергія місць загального користування	0,13970	Входить в тариф
Утримання ліфтових шахт	Не включає	Входить в тариф

Пропонується такі складові ЖКП, як прибирання прибудинкової території та сходових кліток винести із переліку послуг, та забезпечити гідну оплату праці за ці послуги як окрему категорію.

Натомість внести складову заміна дахової покрівлі. Оскільки гостро постає питання ремонту та заміни дахової покрівлі. Як правило, на це коштів у ЖКГ не вистачає. Мешканцям багатоповерхових будинків доводиться виконувати ці роботи самостійно або ж очікувати довгі роки на часткову компенсацію за виконані роботи.

Проведемо розрахунок вартості заміни/реконструкції дахової покрівлі на м/кВ житлової площі (встановлення тарифу) виходячи з наступних даних. Площа дахової покрівлі – 300 м<sup>2</sup>. Термін експлуатації мін. – 30 років. П'ятиповерховий однопід'їзний будинок житловою площею 1410 м<sup>2</sup> Загальну площу покрівлі 300 м<sup>2</sup> \* 400 грн/м<sup>2</sup> (вартість улаштування покрівлі з метало черепиці / профнастила) = 120000 грн.

Тариф за витрати на обслуговування поточного/кап. Ремонту дахової покрівлі становитиме з урахуванням щорічної інфляції 0,255 грн/м<sup>2</sup>.

Кошти із такої складової статті витрат необхідно акумулювати на окремому рахунку для настання завершення терміну експлуатації дахової покрівлі використати за призначенням. Протягом усього корисного терміну покрівлі кошти можна вміло вкладати у фінансові проекти з метою їх примноження.

Це дасть змогу мешканцям не шукати кошти чи очікувати на міські проекти, а вимагати в управителів комунальних господарств негайної заміни дахової покрівлі для подальшого комфортного життя.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі**

Житлово-комунальному господарству відводиться провідна роль у виконанні завдань щодо реалізації практичних питань удосконалення галузей соціальної інфраструктури. Процес створення ОСББ в Україні часто ускладнений, але на сьогоднішній день іншого ефективного шляху управління житлом в багатоквартирному будинку не існує. Незважаючи на певні спроби стимулювання формування ОСББ, відсоток їх з кожним роком все нижчий. Така ситуація викликана низьким рівнем досвіду щодо управління житловим фондом та методичного забезпечення створення і розвитку ОСББ.

Система функціонування житлово-комунального комплексу залишається неефективною, оскільки забезпечити здійснення модернізації житлового фонду і припинити зростання негативних тенденцій у галузі не вдається на рівні держави, яка не звертає на це особливу увагу.

На основі проведеного детального аналізу зарубіжного досвіду управління житлово-комунальними підприємствами, нами сформовано ряд рекомендацій щодо формування тарифу на послуги утримання будинків та прибудинкових територій. Детально розглянуто процедуру формування ціни на послуги комунальним підприємством та ОСББ. Запропоновано такі складові ЖКП, як прибирання прибудинкової території та сходових кліток винести із переліку послуг та забезпечити гідну оплату праці за ці послуги як окрему категорію. Натомість внести складову заміна/ремонт дахової покрівлі. Оскільки мешканцям приходится виконувати ці роботи самостійно або ж очікувати довгі роки на часткову компенсацію за виконані роботи.

**Перспективи подальших досліджень**

Перспективи подальших досліджень вибраної тематики вбачаються у теоретичній площині. Зокрема, доцільно дослідити залежності між підвищенням тарифів на утримання багатоквартирних будинків та зміною отримання чистого прибутку комунальними підприємствами, враховуючи тенденції заборгованості населення перед цими підприємствами.

**Література**

1. Безус В. О., Чикаренко І. А. (2018). Розвиток житлово-комунального господарства та інфраструктури міста: теоретико-концептуальний аспект. Державне управління та місцеве самоврядування. № 2. С. 137–141.
2. Бізониц Д. В. (2021). Фінансові ресурси підприємств житлово-комунального господарства в умовах децентралізації сучасної України. Інвестиції: практика та досвід. № 11. С. 90–97. URL : <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2021.11.90>
3. Войт Д. С., Топчий О. О. (2020). Методологічні підходи щодо ефективності розвитку житлово-комунального господарства міських агломерацій. Економіка та держава. № 5. С. 127–132.
4. Кириленко О. П. (2015). Фінансове забезпечення підприємств водопостачання та водовідведення в умовах бюджетної децентралізації. Фінанси України. № 3. С. 88–101.
5. Кіндзюр О. С. (2017). Регулювання інвестиційного розвитку житлово-комунальної сфери України : дис. ... кандидата економічних наук : 08.00.03. Львів.
6. Житловий сектор України: правові, регуляторні, інституційні, технічні та фінансові аспекти : фінальний звіт (підготовлено для Європейського банку реконструкції та розвитку). 2011. URL : [http://www.teplydim.com.ua/static/storage/files/files/Market\\_Assessment\\_Report\\_%20-%20Final\\_UKR\\_2011-08-31.pdf](http://www.teplydim.com.ua/static/storage/files/files/Market_Assessment_Report_%20-%20Final_UKR_2011-08-31.pdf)
7. Загірняк Д. М., Глухова В. І., Кравченко Х. В. (2021). Діяльність комунальних підприємств і їх фінансове забезпечення в умовах децентралізації. Ефективна економіка. № 1. URL : <http://doi.org/10.32702/2307-2105-2021.1.12>.
8. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки : Закон України від 24.06.2004 р. № 1869-7 (станом на 17.11.2012). URL : <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>
9. Захаренко Н. С. (2017). Аналіз стану та перспективи розвитку житлово-комунального господарства України. Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності [Theoretical and Practical Aspects of Economics and Intellectual Property] : збірник наукових праць. ДВНЗ «ПДТУ». Маріуполь. Вип. 15. С. 188–194. URL : <http://eir.pstu.edu/handle/123456789/15926>
10. Качала Т. М. (2008) Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу. К. : Наукова думка, 416 с.
11. Крумеліс Ю. В., Штепа Ю. В. (2010). Врахування закордонного досвіду при вирішенні проблем житлово-комунального господарства України. Містобудування та територіальне планування. № 37. С. 244–250.
12. Лега Ю. Г., Качала Т. М., Чечетова Н. Ф. (2003). Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки : монографія. ЧДТУ, 220 с.
13. Лук'янов В. І. (2017). Аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку житлово-комунального господарства регіонів України. Проблеми економіки. № 4. С. 206–211.
14. Лук'янов В. І. (2017) Аналіз факторів впливу на розвиток житлово-комунального господарства регіонів України. Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія:

Економічні науки. № 49. С. 106–115.

15. Онищук Г. (2001). Економіка житлово-комунального господарства: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики. *Економіка України*. № 7. С. 22–28.

16. Педченко Н. С. (2018). Адаптація зарубіжного досвіду управління потенціалом розвитку підприємств житлово-комунального сектора до української практики. *Бізнес Інформ*. № 6. С. 59–68. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf\\_2018\\_6\\_8](http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2018_6_8).

17. Полуянов В. П., Попович Н. С. (2010). Аналіз стану житлово-комунального господарства України. *Донбас-2020: перспективи розвитку очима молодих вчених : матеріали V науково-практичної конференції*, м. Донецьк, 25–27 травня 2010 р. Донецьк : ДонНТУ Міністерства освіти і науки. С. 758–764. URL : [http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/bitstream/123456789/3878/1/s8\\_13\\_poluy.pdf](http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/bitstream/123456789/3878/1/s8_13_poluy.pdf)

18. Реформи ринку ЖКП та енергоефективності: поточні досягнення та подальші кроки. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. URL : <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/02/Reforma-rynku-ZHKP-ta-energoeffektivnostipotochni-dosyagnennya-ta-podalshi-kroki.pdf>

19. Сайт Державної служби статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua/>

20. Солодкий В. О. (2019). Тенденції та стратегічні напрямки розвитку житлово-комунального господарства. *Вісник НУВГП. Серія «Економічні науки»*. № 1(85). С. 173–181.

21. Сороківська О., Потюк В. (2017). Дослідження європейського досвіду реформування системи ЖКГ (на прикладі Польщі). *Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «ОСББ: досвід, виклики, перспективи»* (Тернопіль, 30 січня 2017 р.). Тернопіль : ТНТУ імені Івана Пулюя, 2017. С. 32–33.

22. Бригілевич В., Гюллер К., Шрек-кенбах Л., Яницький Т. *Термомодернізація житлового фонду: організаційний, юридичний, соціальний, фінансовий і технічний аспекти : практичний посібник*, заг. ред. Бригілевича В. Львів : ФОП П'ятаков Ю. О. 2012. 262 с.

23. Nair, G., Azizi, Sh., and Olofsson, Th. (2017). A management perspective on energy efficient renovations in Swedish multifamily buildings. *Energy Procedia*. Vol. 132. P. 994–999.

24. Ruzhynska, N., Sadchenko, O., Lagodiienko, V., Novykova, I., Bogdanov, O. (2020). Marketing Tools in Stimulating Innovative Activity of Enterprises *International Journal of Management (IJM)* – Scopus Indexed. Volume 11, Issue 6, June, Pages 241–251. URL: [www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57219234229](http://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57219234229).

## References

1. Bezus V. O., Chykarenko I. A. (2018). Rozvytok zhytlovo-komunalnoho hospodarstva ta infrastruktury mista: teoretyko-kontseptualnyi aspekt. *Derzhavne upravlinnia ta mistseve samovriaduvannia*. № 2. S. 137–141.
2. Bizonych D.V. (2021). Finansovi resursy pidpriemstv zhytlovo-komunalnoho hospodarstva v umovakh detsentralizatsii suchasnoi Ukrainy. *Investytzii: praktyka ta dosvid*. № 11. S. 90–97. URL : <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2021.11.90>
3. Voit D. S., Topchii O. O. (2020). Metodolohichni pidkhody shchodo efektyvnosti rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva miskykh ahlomeratsii. *Ekonomika ta derzhava*. № 5. S. 127–132.
4. Kyrylenko O. P. (2015). Finansove zabezpechennia pidpriemstv vodopostachannia ta vodovidvedennia v umovakh biudzhetnoi detsentralizatsii. *Finansy Ukrainy*. № 3. S. 88–101.
5. Kindziur O. S. (2017). Rehuliuвання investytsiinoho rozvytku zhytlovo-komunalnoi sfery Ukrainy : dys. ... kandydata ekonomichnykh nauk : 08.00.03. Lviv.
6. Zhytlovyi sektor Ukrainy: pravovi, rehuliatorni, instytutsiini, tekhnichni ta finansovi aspekty : finalnyi zvit (pidhotovleno dlia Yevropeiskoho banku rekonstruktsii ta rozvytku). 2011. URL : [http://www.teplydim.com.ua/static/storage/files/files/Market\\_Assessment\\_Report%20-%20Final\\_UKR\\_2011-08-31.pdf](http://www.teplydim.com.ua/static/storage/files/files/Market_Assessment_Report%20-%20Final_UKR_2011-08-31.pdf)
7. Zahirniak D. M., Hlukhova V. I., Kravchenko Kh. V. (2021). Diialnist komunalnykh pidpriemstv i yikh finansove zabezpechennia v umovakh detsentralizatsii. *Efektivna ekonomika*. № 1. URL : <http://doi.org/10.32702/2307-2105-2021.1.12>
8. Pro Zahalnodержавnu prohramu reformuvannia i rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva na 2009–2014 roky : Zakon Ukrainy vid 24.06.2004 r. № 1869-7 (stanom na 17.11.2012). URL : <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>
9. Zakharenko N. S. (2017). Analiz stanu ta perspektivy rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy. *Teoretychni i praktychni aspekty ekonomiky ta intelektualnoi vlasnosti [Theoretical and Practical Aspects of Economics and Intellectual Property]* : zbirnyk naukovykh prats. DVNZ «PDTU». Mariupol. Vyp. 15. S. 188–194. URL : <http://eir.pstu.edu/handle/123456789/15926>
10. Kachala T. M. (2008). Zhytlovo-komunalne hospodarstvo v systemi miskoho kompleksu. K. : Naukova dumka, 416 s.
11. Krumelis Yu. V., Shtepa Yu. V. (2010). Vrakhuвання zakordonnoho dosvidu pry vyrishenni problem zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. № 37. S. 244–250.
12. Leha Yu. H., Kachala T. M., Chechetova N. F. (2003). Vdoskonalennia upravlinnia zhytlovo-komunalnym kompleksom Ukrainy v suchasnykh umovakh rozvytku natsionalnoi ekonomiky : monohrafiia. ChDTU, 220 s.
13. Lukianov V. I. (2017). Analiz suchasnoho stanu ta tendentsii rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva rehioniv Ukrainy. *Problemy ekonomiky*. № 4. S. 206–211.
14. Lukianov V. I. (2017). Analiz faktoriv vplyvu na rozvytok zhytlovo-komunalnoho hospodarstva rehioniv Ukrainy. *Zbirnyk naukovykh prats Cherkaskoho derzhavnoho tekhnolohichnoho universytetu. Seriya: Ekonomichni nauky*. № 49. S. 106–115.
15. Onyshchuk H. (2001). *Ekonomika zhytlovo-komunalnoho hospodarstva: novi pidkhody u formuvanni tsinovoi i taryfnoi polityky*. *Ekonomika Ukrainy*. № 7. S. 22–28.
16. Pedchenko N. S. (2018). Adaptatsiia zarubizhnogo dosvidu upravlinnia potentsialom rozvytku pidpriemstv zhytlovo-komunalnoho sektora do ukraïnskoi praktyky. *Biznes Inform*. № 6. S. 59–68. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf\\_2018\\_6\\_8](http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2018_6_8).
17. Poluanov V. P., Popovych N. S. (2010). Analiz stanu zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy. *Donbas-2020: perspektivy rozvytku ochyma molodykh vchenykh : materialy V nauково-praktychnoi konferentsii*, m. Donetsk, 25–27 travnia 2010 r. Donetsk : DonNTU Ministerstva osvity i nauky. S. 758–764. URL : [http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/bitstream/123456789/3878/1/s8\\_13\\_poluy.pdf](http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/bitstream/123456789/3878/1/s8_13_poluy.pdf)
18. Reformy rynku ZhKP ta enerhoeffektyvnosti: potochni dosiahnennia ta podalshi kroky. Ministerstvo rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva. URL : <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/02/Reforma-rynku-ZHKP-ta-energoeffektivnostipotochni-dosyagnennya-ta-podalshi-kroki.pdf>



- 
19. Sait Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
20. Solodkyi V. O. (2019). Tendentsii ta stratehichni napriamky rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva. Visnyk NUVHP. Seriiia «Ekonomiczni nauky». № 1(85). S. 173–181.
21. Sorokivska O., Potiuk V. (2017). Doslidzhennia yevropeiskoho dosvidu reformuvannia systemy ZhKH (na prykladi Polshchi). Materialy Mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii «OSBB: dosvid, vyklyky, perspektyvy» (Ternopil, 30 sichnia 2017 r.). Ternopil : TNTU imeni Ivana Puliuia, 2017. S. 32–33.
22. Bryhilevych V., Holler K., Shrek-kenbakh L., Yanytskyi T. Termomodernizatsiia zhytlovoho fondu: orhanizatsiinyi, yurydychnyi, sotsialnyi, finansovyi i tekhnichnyi aspekty : praktychnyi posibnyk, zah. red. Bryhilevycha V. Lviv : FOP Piatakov Yu. O. 2012. 262 s.
23. Nair, G., Azizi, Sh., and Olofsson, Th. (2017). A management perspective on energy efficient renovations in Swedish multifamily buildings. Energy Procedia. Vol. 132. P. 994–999.
24. Ruzhynska, N., Sadchenko, O., Lagodiienko, V., Novykova, I., Bogdanov, O. (2020). Marketing Tools in Stimulating Innovative Activity of Enterprises International Journal of Management (IJM) – Scopus Indexed. Volume 11, Issue 6, June, Pages 241–251. URL: [www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57219234229](http://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57219234229).

Надійшла / Paper received : 03.02.2021

Надрукована / Printed : 10.03.2021