

*Р. Д. Толстов,  
канд. екон. наук*

*R. D. Tolstov,  
Candidate of Econom. Sci.*

## **ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНЕ ГОСПОДАРСТВО УКРАЇНИ: ПРОБЛЕМИ ТА НАПРЯМИ ЇХ РОЗВ'ЯЗАННЯ**

**Abstract.** The author studies the condition of the development of the sphere of housing communal facilities and the housing building in Ukraine in the period of market transformations; characterizes the efficiency of the state's housing policy to ensure the population by dwelling; analyzes the sharp problems of the housing communal facilities; and offers some measures on both increasing its efficiency and solving the housing problem.

**Постановка проблеми.** Якість життя в тій чи іншій країні залежить насамперед від рівня економічного розвитку, а також історичних і культурних особливостей, національних традицій, соціальних настанов тощо. Однак у першу чергу якість життєдіяльності населення визначають житлові умови (поряд з їжею та одягом), які багато в чому обумовлюються станом розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ) та житлового будівництва. У зв'язку із цим в Україні за роки незалежності накопичено значний досвід у галузі розробки і здійснення урядової стратегії і програм, спрямованих на розв'язання житлової проблеми, надання населенню більш широкої можливості вибору комунальних послуг і сприяння на цій основі всебічному соціальному прогресу. Проте, як і раніше, сучасний етап розвитку розглядуваної сфери людської діяльності характеризується в основному застарілою технологічною базою, недосконалою організаційною структурою, високою ресурсомісткістю та енергозатратністю виробництв, їх збитковістю, низьким рівнем продуктивності праці та якості послуг. Все це є наслідком продовження радянської практики фінансування ЖКГ за "залишковим принципом", переважання механізму адміністративно-витратного ціноутворення, штучного гальмування розвитку різноманітних самоврядних утворень приватних власників житла, фактичного збереження галузю статусу монопольного утворення попри численні спроби її реформування на ринкових засадах тощо. Через це в останні роки проблеми прискорення ринкової трансформації житлово-комунальної сфери, її технологічного оновлення постійно знаходяться в центрі уваги представників соціогуманітарних і природничих наук, особливо в контексті необхідності максимального наближення галузі до європейських стандартів послуг та підвищення на цій основі якості життя населення.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій,** в яких започатковано розв'язання розглядуваної проблеми, свідчить про їх кількісне і якісне зростання. Зокрема, по-

мітний внесок у розробку і оцінку житлової політики, розгортання ринкового реформування житлово-комунальної сфери внесли такі українські автори як-от: С. Бандур, В. Венгер, Н. Гура, Б. Данилишин, О. Дацій, Т. Заяць, О. Іванілов, М. Корецький, В. Куценко, О. Лукьянченко, Е. Прутник, М. Тітенкова, Л. Чуйко та ін. Разом з тим, окремі аспекти комплексної взаємодії соціальних, економічних і екологічних чинників на хід і результати реформування житлово-комунальної сфери, вироблення засад державної житлової політики, як і раніш, потребують більш поглибленого вивчення і розуміння. Ліквідації дефіциту знань щодо сьогодення і перспектив розвитку цього важливого сектору національного господарства вимагає й високий рівень політизації суспільного життя країни. Тепер кожна з провідних партій намагається дати свій рецепт подолання житлової кризи і тим збільшити чисельність своїх прихильників. Зокрема, в передвиборній програмі Партії регіонів "Стабільність та добробут" передбачалися такі заходи щодо розв'язання житлової проблеми: проведення земельних аукціонів протягом 2008–2010 рр. та інвестування отриманих коштів у будівництво; пільги певним категоріям працівників бюджетної сфери (при укладанні ними трудового контракту на 20 років) – з викупом 75% вартості квартири; оренда на 10 років муніципального житла молодим сім'ям; надання житла молодим фахівцям на підприємствах – флагманах індустрії під державні фінансові гарантії. БЮТ у програмі стратегічного розвитку "Український прорив: до справедливої і конкурентоспроможної України" пропонує: "Будівельний прорив шляхом розвитку системи іпотеки та зниження вартості кредитів для купівлі житла до європейського рівня. Запровадження держзамовлень на соціальне житло. Податкове стимулювання зниження собівартості квадратного метра. Довгострокові кредити для молодих сімей на 25–35 років під 2–4% річних тощо". У програмі Нашої України – Народної самооборони ("НУ–НС") "Для людей – а не для політиків" запропоновано такі заходи щодо поліпшення житлових умов: "До 2010 року ліквідація черги на житло для військових. Підвищення доступності соціального житла шляхом виділення земельних ділянок для його масового будівництва, позачергове надання житла багатодітним сім'ям" [8, с. 8]. Аналіз передвиборних програм цих та інших партій показує, що в жодній з них не було розкрито реальний механізм задоволення потреб населення у житлі. Цілком ясно, що це не дозволив зробити не тільки формат програми, але й не недостатній рівень теоретичної розробки проблеми в науковій літературі.

**Метою даної статті** є вивчення сучасного стану справ в житлово-комунальній сфері, теоретичне і методологічне обґрунтування положень і практичних рекомендацій з удосконалення житлової політики для визначення основних можливих напрямів виходу з кризи.

**Виклад основного матеріалу.** З початку 90-х рр. ХХ ст. і дотепер в Україні триває ринкова трансформація економіки та суспільства. Проте в різних секторах економіки її результати мають дуже строкагу картину. Якщо одні з них подолали кризові явища і нарощують темпи економічного зростання, то інші так і не вийшли з кризи. На жаль, до числа останніх належить і житлово-комунальний сектор, незважаючи на всю його значущість у життєзабезпеченні населення й економіці в цілому.

Сучасне ЖКГ являє собою сукупність видів економічної діяльності, спрямованих на забезпечення житлових та комунально-побутових потреб споживачів (громадян, організацій, підприємств тощо), створення необхідних умов для нормальної життєдіяльності населення та функціонування населених пунктів. Як багатофункціональна галузь вона включає в себе різноманітні підприємства і організації: житлово-будівельні організації, житлово-експлуатаційні організації; санітарно-технічні служби (водогони, каналізації, підприємства із санітарної очистки); підприємства комунальної енергетики (теплові, електричні, газові мережі, котельні та ін.); різноманітні підсобні підприємства (ремонтні заводи, майстерні; установи, які забезпечують управління житловим і комунальним господарством; підприємства готельного господарства) [17, с. 183]. У 2005 р. в галузі було зайнято 5% працездатного населення України і сконцентровано 25% її основних фондів [15, с. 4]. Кілька тисяч комунальних підприємств надають населенню понад 40 видів послуг на суму більше 6 млрд. грн. щорічно. Проте, як і в радянські часи, коли громадяни сплачували лише 2% вартості фактично спожитих послуг, а решта – припадала на державу, галузь залишається збитковою. Багато в чому це результат недостатньої реалізації започаткованої в лютому 1994 р. програми реформування житлово-комунального господарства, яка, зокрема, передбачала поетапне запровадження повної оплати житлово-комунальних послуг сім'ями з достатніми доходами з тим, щоб основний фінансовий тягар на покриття витрат житлово-комунального сектора поступово перенести з держави на споживачів цих послуг. У 1998 р. було досягнуто 80-відсоткового рівня відшкодування витрат. У 2003 р. вдалося збільшити рівень оплати послуг ЖКГ населенням до 96,4%. Проте неухильне перевищення темпів зростання витрат житлово-комунальних підприємств над темпами зростання тарифів обумовлює збиткову роботу галузі і вимагає дотацій держави. За десять місяців 2007 р. збитки галузі становили 1,7 млрд. грн. Дебіторська заборгованість становила 8,7 млрд. грн., кредиторська – 9,1 млрд. грн. При збереженні досить високого рівня проплат населенням за послуги, суттєво зменшилася платіжна дисципліна інших споживачів. Значні суми заборгували не тільки бюджетні організації, а й суб'єкти підприємництва, які працюють незбитково. На початок 2008 р. також накопичилась 32-мільйонна заборгованість із зарплати працівникам галузі [12, с. 5].

Істотна провина за низький рівень проплат з боку населення і підприємств лежить на самій системі формування тарифів на послуги ЖКГ. Високий рівень монополізації ринку цих послуг призводить до невиправданого завищення цін. За збереження існуючого порядку функціонування ЖКГ альтернативою монопольним приватногосподарським інтересам у цій сфері має стати подальше державне регулювання цін і тарифів, а також максимально широке залучення громадських організацій. Державне регулювання цін на житлово-комунальні послуги було запроваджено постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1996 р. № 1548 "Про встановлення повноважень органів виконавчої влади та виконавчих органів міських рад щодо регулювання цін (тарифів)" [20, с. 9]. Згідно з додатком до цієї постанови, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська

міські державні адміністрації встановлюють, зокрема, тарифи на виробництво теплової енергії, послуги з теплопостачання, водопостачання та водовідведення, з прибирання, вивезення та знешкодження твердих побутових відходів і рідких нечистот, які надаються суб'єктами підприємницької діяльності незалежно від форми власності для всіх споживачів. Велике значення для вирішення питань утримання житлових будинків та розподілу квартирної плати мала також постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 р. № 939 "Про вдосконалення системи державного регулювання розміру квартирної плати та плати за утримання будинків та прибудинкових територій". Крім цих постанов повноваження органів виконавчої влади та установ місцевого самоврядування в цій царині встановлюються й іншими нормативно-правовими актами. Зокрема законами України "Про місцеві державні адміністрації", "Про місцеве самоврядування в Україні" та прийнятим 24 червня 2004 р. Верховною Радою України Законом України "Про житлово-комунальні послуги". Проте, через колізії нормативних актів у житловій сфері, і головне – неприйняття Верховною Радою нового Житлового кодексу країни, чіткого розподілу повноважень між сільськими, селищними і міськими радами та їх виконавчими комітетами, обласними, районними радами та місцевими державними адміністраціями щодо встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги не досягнуто й дотепер. В результаті під тиском виробників продовжується практика встановлення економічно необґрунтованих тарифів на житлово-комунальні послуги. Черговою спробою наведення порядку в цій справі стала організація влітку 2008 р. в Міністерстві з питань житлового господарства України нової структури – житлово-комунальної інспекції. Їй надано право контролювати правильність встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги, їх якість та захищати споживачів від свавілля працівників комунальних служб. Передбачається, що ця державна структура буде співробітничати з численними добровільними громадськими інспекторами.

В умовах відсутності чітких правових засад ціноутворення та недосконалості державного регулювання на ринку природних монополій нездатне до самофінансування житлово-комунальне господарство України не справляється зі своїми основними функціями. Зокрема, в останні 10–15 років фактично не здійснювався повноцінний ремонт житлового фонду та його інфраструктури. Річний обсяг капітального ремонту становив менше 1% (проти 3–4% відповідно до нормативних показників). 23% міського багатоквартирного фонду потребує заміни або реконструкції. Близько 7% його перебуває у ветхому або аварійному стані (50 тис. ветхих будинків загальною площею 5 млн. м<sup>2</sup>) [17, с. 198]. З року в рік старіє матеріально-технічна база ЖКГ. Так, майже 32% теплових мереж і близько 30% теплових пунктів перебувають у зношеному та аварійному стані. Четверта частина водогінних очисних споруд і кожна п'ята насосна станція відпрацювали нормативний термін амортизації, 30% водогінних і 27% каналізаційних мереж перебувають в аварійному стані, 48% сміттєзвалищ вичерпали свій ресурс і не відповідають нормативним вимогам, а майже 90% – нормам екологічної безпеки [7, с. 74].

Старіння засобів виробництва житлово-комунальних послуг та самого житлового фонду призводить до техногенних катастроф, пов'язаних з людськими втратами.

До останнього приводить й руйнація багатоквартирних будинків малосвідомими громадянами, які в ході незаконного перепланування часто густо видаляють несучі конструкції. У багатьох випадках адміністрація відповідних житлово-комунальних підприємств та районні державні адміністрації своєчасно не припиняють незаконні дії власників квартир, не переслідують порушників закону в судовому порядку. Отже, модернізацію галузі ускладнюють такі фактори, як-от: недостатність фінансування (низькі тарифи та ін.); збитковість комунальних підприємств; зношеність основних фондів; проблема власності на житло і землю; природна монополія постачальників (тепла, води, електроенергії); некомпетентність та тіньова поведінка функціонерів ЖКГ; заборгованість населення. За таких умов вельми проблематичним є виконання затвердженої у 2004 р. "Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004–2010 роки", спрямованої на підвищення ефективності та надійності його функціонування, забезпечення сталого розвитку для задоволення потреб населення і господарського комплексу в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів і національних стандартів. На виконання завдань Програми планувалося витратити 34,8 млрд. грн., з яких 10% – за рахунок коштів державного бюджету, 36% – місцевих бюджетів, 30% – підприємств житлово-комунального господарства, 24% – інших джерел. Виходячи із слабкості цих джерел, український уряд збільшив фінансування житлово-комунального господарства. На його розвиток та реформування бюджетом на 2008 р. передбачено 4643 млн. грн., у тому числі 3023,3 млн. грн. – субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам та 1250 млн. грн. – на бюджетну програму реформування галузі. У 4 рази збільшуються видатки за "Загальнодержавною програмою реформування та розвитку житлово-комунального господарства". На її реалізацію передбачено виділити у 2008 р. 1065 млн. грн., які мають бути спрямовані на розвиток та реконструкцію централізованих систем водопостачання та водовідведення, модернізацію систем теплозабезпечення житлових будинків, модернізацію ліфтів житлового фонду, реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (у 2007 р. – 270 млн. грн.). Крім того має бути виділено: 323,3 млн. грн. – на вперше запроваджувану субвенцію місцевим бюджетам на покриття збитків підприємств, які виробляють або постачають теплову енергію для населення, що виникли протягом 9 місяців 2006 р. у зв'язку з підвищенням ціни на природний газ; 400 млн. грн. – на заходи з енергозбереження; 2150 млн. грн. – на соціально-економічний розвиток, заходи з попередження аварій та запобігання техногенним катастрофам у житлово-комунальному господарстві, на інших аварійних об'єктах комунальної власності тощо [4, с. 7].

Отже, будучи важливою галуззю національної економіки, ЖКГ водночас є системою соціального захисту населення. Ця обставина обумовлює протиставлення в ньому економічних можливостей і соціальних пріоритетів, особистого добробуту і бюджетних обмежень, індивідуальних уподобань і державних стратегій, приватних і суспільних інтересів. Переростання цих протиставлень у серйозні протиріччя веде до загострення "житлового питання". Специфіка ж останнього "полягає в тому, що його розв'язання являє собою результат взаємодії *житлової політики*, що виробляє страте-

гічний напрям розвитку *житлового будівництва* – як сегмента інвестиційної активності і виробничої галузі, що реалізує цю траєкторію, і *житлово-комунального господарства* як комплексу, що займається експлуатаційним забезпеченням готового і будованого житлового фонду" [1, с. 90]. Істотним протиріччям сучасної житлової політики є, з одного боку, ставлення держави до житлових умов населення як до конституційного права громадян, що гарантується Конституцією України, і як до платного блага, що споживається в міру індивідуального доходу, з іншого. Поєднання цих двох підходів привело до певних колізій при розробці і здійсненні житлової політики. Так, не цікавлячись думкою населення, правлячі кола молодій незалежній державі на початку 90-х рр. зробили вибір на користь ринкового підходу до забезпечення житлом. Водночас, визнавши житло платним, вони розгорнули масову приватизацію. Остання почалася в 1992 р. відповідно до Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду". Її метою було і є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до утримання і збереження існуючого житла та формування ринкових відносин. Статтею 3 даного Закону передбачено безоплатну передачу громадянам квартир (будинків) із розрахунку санітарної норми 21 м<sup>2</sup> загальної площі на наймача і кожного члена сім'ї та додатково 10 м<sup>2</sup> на сім'ю. У разі, коли загальна площа квартири (будинку) перевищує зазначені нормативи, наймач здійснює доплату цінними паперами, одержаними для приватизації державних підприємств чи землі, а в разі їх відсутності – грошима. У період 1992–2007 рр. в Україні здійснено масштабну безкоштовну приватизацію житлового фонду, оскільки її об'єктами були переважно невеликі за площею квартири та одноквартирні будинки. Доплата здійснювалася в основному грошима, а не цінними паперами (які зосередили у своїх руках нові багатії). Динаміка розвитку житлового фонду за формами власності представлена в табл. 1. Її дані свідчать про неухильне зменшення частки державного, комунального та колективного житлового фонду. На початок 2005 р. частка останніх у загальному обсягу житлового фонду країни становила 12% (проти 47,4% в 1990 р.), а приватного – 88% (проти 52,6% в 1990 р.). Ця тенденція мала місце і в наступні роки. Зокрема, у 2007 р. було приватизовано 277,8 тис. квартир (у тому числі безоплатно та з компенсацією – 233 тис.) загальною площею 14 386,9 тис. м<sup>2</sup> [21, с. 209]. В результаті основними суб'єктами на новоствореному ринку житла стали переважно приватні власники. Формуванню розгалуженого вторинного ринку житла сприяла також ліквідація обмежень на право володіння житловою площею, а також на кількість квартир, які можуть перебувати у власності українських громадян.

Виникнення вторинного ринку житла (з достатньо розвинутими інститутами і інструментарієм) дещо знизило гостроту житлового питання, але не закрило його. У 2007 р. в середньому на одного жителя України припадало 22,5 м<sup>2</sup> житлової площі (проти 17,8 м<sup>2</sup> в 1990 р.). В цілому ж стандарти забезпечення українських громадян житлом (як у кількісному, так і якісному відношенні) залишаються вкрай низькими, особливо порівняно з провідними країнами світу. Так, у Західній Європі мінімальний показник забезпеченості житлом становить 25 м<sup>2</sup> з розрахунку одна кімната на одно-

го члена сім'ї плюс одна кімната загалом на сім'ю. В Україні ж понад 7 млн. осіб мають житлову площу, меншу ніж 7 м<sup>2</sup> у розрахунку на одну людину. Близько третини її населення проживає в незадовільних умовах – гуртожитках, не придатних для проживання приміщеннях. Через низькі доходи громадян, нерозвиненість іпотечного ринку та високі кредитні ставки 80–90% населення не має можливості купити житло за гроші. На самому початку ХХІ ст. шанси отримати житло та поліпшити свої житлові умови стали ще меншими. Якщо в 1990 р. за рахунок державного фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів одержали житло та поліпшили свої житлові умови 235 тис. сімей і однаків, то у 2000 р. – 32 тис., у 2007 р. – 17 тис. [21, с. 208].

Головна причина цього – низькі темпи спорудження нового житла через обвальне зменшення насамперед його бюджетного фінансування і незначні обсяги зростання приватних інвестицій (які й дотепер не стали визначальними в цьому процесі). У 2000 р. частка коштів державного бюджету у загальному обсязі освоєних у житловому будівництві капітальних вкладень зменшилася до 2,3% (проти 32% в 1991 р.). У 2003 р. за рахунок державних коштів було введено 16,7% житла (проти 59,3% в 1992 р.), а за кошти приватних власників – 60,9% (проти 23% у 1992 р.) [14, с. 32]. При цьому зміни в структурі інвесторів на користь приватного капіталу не обумовили збільшення абсолютних показників введення в експлуатацію житла, навпаки мало місце їх різке зменшення. Про це яскраво свідчать дані табл. 2. Разом з тим, більш поглиблений аналіз вказує на зародження певних позитивних тенденцій у новому будівництві. Зокрема, в секторі індивідуального житлового будівництва забудовники спромоглися не тільки досягти рівень показника 1990 р., але навіть і перевершити його. Так, якщо в 1990 р. в Україні було введено в експлуатацію індивідуальних житлових будинків загальною площею 4397 тис. м<sup>2</sup>, то в 2006 р. – вже 4652 тис. м<sup>2</sup> (тобто більше на 5,5%) [19, с. 212]. Багато в чому це результат зростання інвестицій в основний капітал за рахунок коштів населення на індивідуальне житлове будівництво. У фактичних цінах вони збільшилися з 1002 млн. грн. у 1997 р. до 5110 млн. грн. у 2006 р. [19, с. 197].

**Таблиця 1**

**Житловий фонд України (1990–2007 рр.), млн. м<sup>2</sup> загальної площі**

	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007
Житловий фонд, всього	922,1	978,3	1015,0	1040,0	1046,4	1049,2	1057,6
у тому числі: державний, комунальний, колективний	436,7	341,3	221,8	124,6*	-	-	-
Приватний	485,4	637,0	793,2	915,4	928,9	945,2	...
Житловий фонд у розрахунку на 1 особу, м <sup>2</sup>	17,8	19,2	20,7	21,8	22,0	22,2	22,5
у тому числі: міські поселення	16,5	17,8	19,3	20,5	20,8	20,9	21,2
сільська місцевість	20,6	21,9	23,5	24,4	24,6	25,0	25,4

За даними: Статистичний щорічник України за 2003 рік. – К. : Вид-во "Консультант", 2004. – С. 457; Статистичний щорічник України за 2006 рік. – К. : Вид-во "Консультант", 2007. – С. 423, 428–429; Україна у цифрах у 2007 році : стат. зб. – К. : Вид-во "Консультант", 2008. – С. 208.

\* Починаючи з липня 2004 р. відповідно до ДК 001: 2004 "Класифікація форм власності" до приватного житлового фонду включено колективний.

Подальше зміцнення цієї тенденції буде сприяти як розвитку самого житлового будівництва, так і піднесенню економіки в цілому. Про це свідчить вітчизняний і зарубіжний досвід. За експертними оцінками, кожна гривня, вкладена в будівництво житла, дає 2,5–3 грн. приросту ВВП, а додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5–6 працівників в інших галузях [10, с. 30]. За розрахунками Національної асоціації ріелтерів США, будівництво 1000 будинків для однієї сім'ї створює 2448 робочих місць з повною зайнятістю, приносить 79,4 млн. доларів заробітків і 42,5 млн доларів державних надходжень [22, с. 211]. Проте в США таке результативне будівництво ґрунтується на розвинутій іпотечній системі, фондовому ринку, які у нас й досі знаходяться у зародковому стані. Там майбутній домовласник позичає грошові засоби на основі застосування 30-річної фіксованої відсоткової ставки (у межах 7,25% і нижче). В Україні ж максимальний строк кредитування під заставу житла становить 20 років, а середня відсоткова ставка – 18%. Крім того в США іпотечні кредити видаються переважно для придбання житла (приблизно 80%), а в Україні житлова іпотека становить тільки 20% [10, с. 35]. У кредитному портфелі банків частка житлових іпотечних кредитів та кредитів на фінансування будівництва житла залишається незначною (у межах 2,9 – 3,73%). Перед ведуть іпотечні кредити для промисловості та комерції. Не змінило становища на краще й заснування Державної іпотечної установи, яка

Таблиця 2

**Введено в експлуатацію загальної площі житла  
та кількості збудованих квартир в Україні \***

	Роки					2007 р. до 1990 у про- центах
	1990	1995	2000	2005	2007	
Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м <sup>2</sup>	17447	8663	5558	7816	10244	58,7
у тому числі: у міських поселеннях	14024	6456	4329	6088	7737	55,2
у сільській місцевості	3423	2207	1229	1728	2507	73,2
Кількість збудованих квартир, тис.	279	118	63	76	95	34,0
у тому числі: у міських поселеннях	233	94	52	63	78	33,5
у сільській місцевості	46	24	11	13	17	36,9
<b>На 1000 населення</b>						
Введення в експлуатацію загальної площі, м <sup>2</sup>	338	169	113	167	221	65,4
у тому числі: у міських поселеннях	404	186	130	192	246	60,9
у сільській місцевості	202	133	77	113	169	83,7
Кількість збудованих квартир	5,6	2,3	1,3	1,6	2,0	35,7
у тому числі: у міських поселеннях	7,0	2,7	1,6	2,0	2,5	35,7
у сільській місцевості	2,0	1,5	0,7	0,8	1,1	55,0

\* Розраховано за даними: Статистичний щорічник України за 2006 рік. – К. : Вид-во "Консультант", 2007. – С. 217; Україна у цифрах у 2007 році : стат. зб. – К. : Вид-во "Консультант", 2008. – С. 116.



через брак кредитних ресурсів не може забезпечити довгострокове кредитування придбання житла.

## **Висновки:**

1. Ринкові відносини розподілу і споживання обумовили зміну концепції розв'язання житлової проблеми. Із завершенням масштабної приватизації єдиним шляхом її розв'язання в основному стане купівля-продаж житла на первинному і вторинному ринках. Нині ефективну роботу цих ринків унеможливує відсутність реальних можливостей заробити потрібні кошти у сфері трудової зайнятості. У значної частини зайнятих розмір мінімальної заробітної плати тривалий строк відстає від прожиткового мінімуму. Пересічному громадянину потрібно відпрацювати 20–25 років, щоб купити одно- або двокімнатну квартиру з морально застарілим плануванням. Тільки 10–15 відсотків населення мають достатні доходи для придбання. Причина житлової кризи криється в неухильному зростанні цін на житло, недостатніх обсягах будівництва, несумірності цін на будівельні роботи і продаж готової продукції, непрозорості ринку житла, нерозвинутості іпотечного ринку.

2. Стимулювання розвитку капітальних вкладень у житлове будівництво, в першу чергу за рахунок небюджетних джерел, що притаманно розвинутим західним країнам, в найближчій перспективі нереальне. Приватний інвестор ніколи не буде вкладати кошти в соціальне житло, якщо буде мати надприбутки від будівництва елітного житла та офісних центрів. На наш погляд, для розв'язання житлового питання, необхідно відродити державне підприємство у сфері будівництва, зокрема у вигляді акціонерних компаній, спільних підприємств. Масштаби його розвитку визначить конкуренція з приватним сектором. Крім того, треба розширити практику продажу недобудованих торгових і офісних центрів та інших об'єктів міжнародним інвестиційним компаніям.

3. Попри певні істотні зміни, викликані переходом до ринкових відносин житлово-комунальне господарство й тепер залишається монопольним утворенням, а споживачі, як і раніше, не мають можливості одержувати послуги високого гатунку. Житлово-комунальні підприємства являють собою дещо модифіковані ЖЕКи радянського типу, з розбалансованими нормативними і економічними пропорціями, з надмірними управлінськими витратами і недостатньою часткою коштів на виробничі витрати. Як відомо, основним напрямом подолання монополізму в житлово-комунальній сфері є створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), проте значного поширення вони не набули. Багато в чому це результат безініціативності мешканців приватизованих квартир, прямого спротиву існуючих житлово-комунальних підприємств, а також невизначеності вищих органів влади щодо принципу організації ОСББ (добровільного чи обов'язкового) та вибору ефективного власника. Дотепер власниками будинків залишаються місцеві органи влади та управління, які займаються обслуговуванням житла. Розділені власники приватизованих квартир не несуть відповідальності за неналежне утримання будинку. На наш погляд, процес створення ОСББ може активізувати прийняття закону про передавання у власність новостворених об'єднань будинку в цілому (з дахом,

підвалом, нежилими приміщеннями, прибудинковою територією тощо). Тільки за умов ліквідації розділеної власності в житлово-комунальному секторі з'явиться ефективний власник.

4. Із світового досвіду регулювання тарифів і цін, які встановлюють компанії – природні монополісти, впливає необхідність застосування у сфері житлово-комунального господарства України принципу жорсткого державного адміністрування. Для унеможливлення необґрунтованого завищення тарифів і цін на ринку житлово-комунальних послуг повинен існувати незалежний регулятор, який збалансуватиме інтереси контрагентів, даючи змогу захистити споживачів і одночасно забезпечити прибутковість підприємств – виробників послуг.

1. *Айзинова И.М.* "Жилищный вопрос" в трех измерениях / И.М. Айзинова // Проблемы прогнозирования. – 2007. – № 2. – С. 90–115.
2. *Башта В.* Ринок житла: капітал, який може стати негативним / В. Башта // Дзеркало тижня. – 2006. – № 31.
3. Будівельна індустрія України – Construction industry of Ukraine [ілюстрований збірник] / О. Матвійчик, Н. Струк (авт.-упоряд.), Г.К. Злобін та ін. (ред. кол.). – К. : Світ Успіху, 2007. – 200 с.
4. Бюджетна політика 2008 року // Уряд. кур'єр. – 2007. – 19 верес. – С. 5–8.
5. *Венгер В.В.* Регулювання діяльності природних монополій: теорія і практика / В.В. Венгер. – К. : Ін-т екон. та прогнозів. НАН України, 2007. – 204 с.
6. *Гура Н.О.* Система формування тарифів на житлово-комунальні послуги / Н.О. Гура // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 69–76.
7. *Дацій О.І.* Підвищення конкурентоспроможності житлово-комунального господарства на основі ліквідації тінювих відносин / О.І. Дацій // Вісн. Ін-ту економіки та прогнозування. – 2007. – С. 74.
8. Демографічна криза в Україні. Проблеми дослідження, витоки, складові, напрями протидії / за ред. В. Штенко. – К. : НАН України. Ін-т економіки, 2001. – 560 с.
9. *Єрбоменко А.* Чия передвиборна "цукерка" солодша? / А. Єрбоменко, М. Яценко // Дзеркало тижня. – 2007. – № 30. – С. 8.
10. *Іванілов О.С.* Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України / О.С. Іванілов, М.В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28–35.
11. *Корецький М.Х.* Чинники підвищення конкурентоспроможності галузі житлово-комунальних послуг (світовий досвід) / М.Х. Корецький // Вісн. Ін-ту економіки та прогнозування. – 2007. – С. 73.
12. *Косянчук І.* Не накопичуйте комунальних боргів / І. Косянчук // Уряд. кур'єр. – 2008. – 16 січ.
13. *Лукьянченко А.А.* Градообслуживающая коммунальная сфера: теория и практика обеспечения устойчивого развития : моногр. / А.А. Лукьянченко // НАН Украины. Ин-т экономика-правовых исследований. – Донецк : ООО "Юго-Восток, ЛТД", 2007. – 209 с.
14. *Любунь О.С.* Іпотечний ринок / О.С.Любунь, О.І.Кіреєв, М.П. Денисенко. – К. : Атіка, 2006. – 288 с.
15. Огляд стану та напрямів реформування житлово-комунального господарства в Україні / [Е. Прутник та ін.] – К., 2005. – 36 с.
16. *Сергієнко О.* Житлово-комунальна катастрофа / О. Сергієнко // Дзеркало тижня. – 2006. – № 50.
17. Соціальний розвиток України: сучасні трансформації та перспектива / С.І. Бандур, Т.А. Заяць, В.І. Куценко та ін. ; за заг. ред. Б.М. Данилишина. – 2-е вид., доповн. та переробл. – Черкаси : Брама-Україна, 2006. – 620 с.

18. Статистичний щорічник України за 2003 рік. – К. : Вид-во "Консультант", 2004. – 632 с.
19. Статистичний щорічник України за 2006 рік. – К. : Вид-во "Консультант", 2007. – 551 с.
20. *Терещенко Л.* Вартість домашнього затишку / Л. Терещенко // Уряд. кур'єр. – 2005. – 6 січ.
21. Україна у цифрах у 2007 році : стат. зб. – К. : Вид-во "Консультант", 2008. – 259 с.
22. *Ямароне Р.* Основные экономические индикаторы : пер с англ. / Р. Ямароне. – М. : Омега-Л (новая редакция), 2007. – 320 с.