

16. Bloomberg, L.P. (2015). Market Investigation. Energy sector: Bloomberg Business. Available at: <http://www.bloomberg.com/markets/stocks/futures>
17. Mastiuk, D. and Krush, P. and Valouch, P. (2016). An Economic Value Added as a Measurement Tool of Capital Structure Effectiveness at the Power producing Enterprises. 8th International Conference "Managing and Modelling of Financial Risks". Ostrava, Czech Republic. 572-580 pp.
18. Mugoľa, A. (2015). The determinants of capital structure choice: Evidence from Western Europe, *Business and Economic Horizons*, 11(2), pp. 76-95. DOI: 10.15208/beh.2015.07.
19. Neumaier, I. and Neumaierovб, I. (2014, March). INFA Performance Indicator Diagnostic System, *Central European Business Review*, 3(1), pp. 35-41. DOI: 10.18267/j.cebr.73.
20. Pike, Richard (2009). Corporate finance and investment: decisions & strategies. *Prentice Hall Financial Times*. Harlow, England.
21. Brealey, Richard and Myers, Stewart and Franklin, Allen (2010) Principles of Corporate Finance, 10th edn., *McGraw-Hill Education*. NY.
22. Stewart, G.B., III (2013). Best-Practice EVA, *John Wiley & Sons, Inc.* Hoboken, New Jersey.
23. Stewart, G.B. (1994). EVA: fact or fantasy? *J. Appl. Corp. Finance* 7 (2), 71-84. DOI: 10.1111/j.1745-6622.1994.tb00406.x.
24. Van Horne, J.C. (1971). Financial management and policy, 2nd edn., Englewood Cliffs, Prentice-Hall, Inc. N.J., pp. 823 p.

© Мастюк Дмитро

Надійшла до редакції 29.11.2017

УДК 332.8

МЕЛЬНИКОВА МАРИНА,

*доктор економічних наук, доцент,
провідний науковий співробітник відділу економіко-правових проблем містознавства,
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ*

ГРАДОБОЄВА ЄЛИЗАВЕТА,

*кандидат економічних наук,
старший науковий співробітник відділу економіко-правових проблем містознавства,
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ*

ОРГАНІЗАЦІЯ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ МІСТА І ПРАКТИКА ЙОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗА КОРДОНОМ

У статті розглянуто досвід розвитку ринку послуг у житлово-комунальній сфері міста за кордоном. Узагальнено підходи до організації ринку житлово-комунальних послуг міста і практику його регулювання у країнах ЄС, а також досвід використання інструментів інноваційного розвитку та управління об'єктами у сфері життєзабезпечення міста. Визначено можливість впровадження зарубіжного досвіду в практику розвитку ринку житлово-комунальних послуг українських міст.

Ключові слова: житлово-комунальна сфера міста; ринок послуг; організація; розвиток; регулювання; зарубіжний досвід.

Постановка проблеми. Активні перетворення, що відбуваються наразі в Україні на ринку житлово-комунальних послуг (ЖКП) та знайшли своє відображення в прийнятому 9 листопада 2017 р. Законі України "Про житлово-комунальні послуги" № 2189-VIII (Закон) [1], обумовлюють необхідність переосмислення підходів до стабілізації стану, підвищення ефективності функціонування та забезпечення розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ) країни, її регіонів і міст. Це вимагає розробки й використання нових методів регулювання та інструментів управління для забезпечення функціонування й розвитку ринку послуг у сфері життєзабезпечення міст з метою задоволення відповідних потреб населення та бізнесу. У зв'язку із цим актуальним по-

стає дослідження, узагальнення та використання зарубіжного досвіду розвитку ринку послуг у житлово-комунальній сфері міста.

Аналіз основних досліджень та публікацій з проблеми. Узагальненню теорії і практики зарубіжного досвіду державного регулювання підприємств - природних монополістів на ринку ЖКП та в цілому реформування й розвитку ЖКГ присвячені роботи А. М. Соєйта, А. В. Бабак, К. О. Витрищука, О. І. Деміхова [2-5]. Також у вітчизняній та зарубіжній науковій літературі жваво обговорюється проблематика управління розвитком галузевих ринків ЖКП з урахуванням світового досвіду. Зокрема, огляду принципів функціонування, етапів лібералізації та визначенню специфіки реформування

та розвитку енергоринків (включно з ринками електроенергії, природного газу) у країнах ЄС присвячене дослідження Т. Джамасба і М. Полліта [6], В. О. Точиліна та В. Е. Ліра [7, с. 161-165; 178-182; 199-202]. У роботі К. Кунца і Т. Ленка узагальнено досвід модернізації муніципальної інфраструктури в Центральній та Східній Європі [8]. Особливості постановки цілей, забезпечення публічності та організації належного управління при реалізації державно-приватного партнерства є предметом досліджень Д. і Дж. Брінкерхоффів [9]. Досвід взаємозв'язку сталого розвитку міст та економічного розвитку досліджений у працях Д. Гіббса [10]. Проте організаційні, регуляторні, інноваційні особливості розвитку ринку послуг у житлово-комунальній сфері міста за кордоном досліджені недостатньо, що підкреслює актуальність статті, визначає її мету і завдання.

Метою статті є аналіз окремих аспектів зарубіжного досвіду розвитку ринку ЖКП на рівні міста та визначення можливостей його адаптації й упровадження в Україні.

Виклад основного матеріалу. Житлово-комунальна сфера відіграє важливу роль у вирішенні завдань економічного та соціального розвитку міста та забезпеченні комфортного життя його населення. Вона представлена ринковим та неринковим сегментами. Неринковий сегмент представлено галузями, пов'язаними із побудовою, функціонуванням та розвитком переважно інфраструктурних об'єктів міст. Ринковий сегмент поєднує виробників та постачальників житлових і комунальних послуг (підприємства державної, комунальної і приватної форми власності).

Специфіка ринку житлових та комунальних послуг визначається техніко-технологічними (використання в технологічному процесі складної інженерної інфраструктури, яка розташована на відповідній території, що потребує врахування місцевих умов у виробничому процесі; тяглості або чіткої послідовності процесів виробництва, передачі та споживання послуг, що потребує безперервного постачання ресурсів), соціально-економічними (нееластичність попиту на ЖКП, обумовлена неможливістю споживачів відмовитися від їх споживання на тривалий термін; неможливістю компенсації неотриманих в один період послуг за рахунок більш інтенсивного надання їх в інший період) та інституційно-правовими (різноманітність організаційно-правових форм підприємств, що надають ЖКП, та високий ступінь їх монополізації) [11, с. 125].

Саме високий ступінь монополізації підприємств, які надають комунальні послуги з водо-, газо-, електро- та тепlopостачання, потребує розробки та реалізації підходів до регулювання ринку з урахуванням зарубіжного досвіду. Як зазначається в дослідженнях А. В. Бабак та О. П. Романюка [3, с. 1-2], у міжнародній практиці регулювання ринку природних монополістів пошук нових методів регулювання, спрямованих на забезпечення надання якісних послуг за оптимальними цінами (з точки зору їхньої вартості) та справедливе їх відшкодування споживачами продовжується останні 50 років. У результаті проведених економічних реформ у різних країнах світу відбулася зміна організаційно-правових форм діяльності підприємств-природних монополістів; часткова або повна приватизація майна; формування нових, переважно незалежних, національних регулятивних органів. Наприкінці 90-х рр. ХХ сторіччя розпочалися найбільш активні зміни в регулюванні діяльності природних монополістів. Так, у 1982 р. приватизація сектора водопостачання та водовідведення (створення

незалежного регулятивного органу) відбулася в Чилі, у 1989 р. - у Великій Британії. У 1991 р. реформи в енергетичному секторі було розпочато в Норвегії та створено напівавтономний регулювальний орган при Міністерстві палива та енергетики. 1993 р. ознаменувався реформою енергетичного сектора США (Каліфорнія), 1995 р. - Японії, 1998 р. - Швеції, Іспанії, у 1999 р. зазнав реформ енергетичний сектор Австрії, Бельгії, Італії, Нідерландів, у 2000 році - Франції і Канади - Онтаріо [6]. Метою проведених реформ став розвиток конкуренції на тих ринках, де це було доцільним з точки зору досягнення найвищої ефективності діяльності підприємств та одержання найбільших вигод для споживачів (поліпшення якості послуг і забезпечення надійності та доступності їх надання).

Як свідчить досвід розвинутих країн, організації ринку ЖКП базуються на використанні різних форм управління комунальною інфраструктурою, які відрізняються за ступенем передачі прав власності від держави до приватної особи. Це обумовлює використання трьох підходів до організації ринку ЖКП. Перший підхід характеризується тим, що державою на конкурсній основі залучаються приватні оператори для надання комунальних послуг із водопостачання та водовідведення на підставі використання об'єктів комунальної інфраструктури, яка знаходиться в державній або муніципальній власності (Швейцарія, Ірландія), або держава (муніципалітет) володіє контрольним пакетом акцій (Німеччина, Греція, Бельгія). Другий підхід характеризується використанням моделей публічно-приватного (державно-приватного) партнерства для формування та управління об'єктами комунальної інфраструктури. Зазначені моделі включають контракт на обслуговування (Сінгапур), договір на управління (Мексика, Туреччина), договір оренди (Чехія, Угорщина), концесію (Франція, Іспанія, Румунія, Аргентина). Третій підхід передбачає передачу права власності на комунальну інфраструктуру приватній компанії (Великобританія, Чилі). Використання кожного з підходів суттєво впливає як на стратегію розвитку комунального підприємства, розподіл ризиків та відповідальності, так і на визначення вартості та ціни послуг, які надаються споживачам.

Результати аналізу європейського досвіду розвитку ринку послуг у житловій і комунальній сфері дозволили систематизувати напрями їх використання в Україні, а також можливості та шляхи адаптації (табл. 1).

Слід зазначити, що в країнах Північної та Центральної Європи управління в житлово-комунальній сфері розглядається як окремий вид підприємницької діяльності, за яку керуюча організація отримує винагороду від власників приміщень. Керівні органи товариства (асоціації) власників житла приймають основні управлінські рішення щодо розпорядження фінансами та укладення договорів на закупівлю товарів і послуг та, у свою чергу, несуть відповідальність перед мешканцями за утримання будівлі (табл. 1) [5, с. 115].

Особливо цікавим для України є досвід Східної Німеччини, де після об'єднання із Західною в 1990 р. почалося реформування житлово-комунального сектора, що перебував у занедбаному стані (висока зношеність основних фондів, використання застарілих технологій, незадовільний технічний стан зовнішніх мереж та об'єктів тепло-, водопостачання й водовідведення, низький рівень теплоізоляції будівель житлового фонду). У результаті реформування було вирішено завдання щодо демонополізації і створення конкурентного середовища на ринку ЖКП, упровадження нових форм

Таблиця 1. - Напрями використання в Україні європейського досвіду розвитку ринку ЖКП

Досвід розвитку ринку житлово-комунальних послуг у країнах ЄС	Можливості та шляхи адаптації зарубіжного досвіду до умов функціонування ринку житлово-комунальних послуг в Україні
Досвід управління житловим фондом та розвитку ринку послуг керуючих компаній у житловій інфраструктурі міста	
<p style="text-align: center;"><i>Швеція</i></p> <p>Широко розвинений рух квартирознаймачів, які стежать за якістю наданих ЖКП і цінами на них, ведуть роботу зі взаємодії з державними й муніципальними органами влади, захищають свої права в суді. З метою підвищення зацікавленості квартирознаймачів у прийнятті обґрунтованих управлінських рішень щодо будинків, у яких вони мешкають, застосовуються такі моделі: «знижки» (передбачає можливість вибору тих послуг, яких потребує квартирознаймач, пропорційно до чого розраховується квартплата) та «амортизації» (чим дбайливіше ставлення до власного житла, тим менша квартплата). Для вирішення виниклих у цій сфері проблем створений Житловий суд, результатами роботи якого є повна прозорість діяльності всіх структур ЖКП і тарифів на ЖКП; відсутність корупції; близька до ідеальної якість обслуговування споживачів [5, с. 113].</p>	<p>1. Активізація органів державної влади та місцевого самоврядування (залежно від рівня компетенції в певній сфері регулювання) у напрямку підвищення ефективності регулювання сфери житлової інфраструктури, що сприятиме організації результативної взаємодії влади та населення в питаннях управління житловим фондом та прибудинковою територією, забезпеченню продуктивної взаємодії замовників і виконавців послуг, досягненню компромісу їхніх інтересів, поліпшенню якості ЖКП, розвитку ринку керуючих компаній і використанню механізмів публічного адміністрування, спрямованого на створення умов для появи зацікавлених учасників такого ринку.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Німеччина</i></p> <p>Законодавством визначено організаційні принципи кооперативів, включаючи внутрішню демократію, економічну підтримку членів кооперативу, самоорганізацію і взаємодопомогу, солідарну відповідальність і некомерційну діяльність. Їхньою особливістю є те, що будь-який громадянин Німеччини зобов'язаний вступити до товариства разом із придбанням квартири у власність і жоден з власників квартир не може відмовитися від вступу в товариство. При цьому рішення про проведення ремонту або модернізацію житла приймаються з урахуванням як конструктивних особливостей будівель, так і соціальної групи його мешканців [5, с. 113-114]. Із часом житлові кооперативи перетворили на організації співвласників житла (об'єднання співвласників багатоповерхових будинків, або кондомініуми), які стали правочинними й самостійними у прийнятті рішень, а також суворо відстежували кількість і якість наданих послуг.</p>	<p>2. Обов'язкова вимога спеціальної професійної підготовки потенційних кандидатів у управителі багатоквартирним будинком, систематичне підвищення рівня їхньої кваліфікації.</p> <p>3. Формування в населення активної громадської позиції, усвідомлення власної ролі щодо здійснення контролю за співвідношенням «кількість-якість-надійність-доступність-ціна/тариф» певної послуги і відстоювання прав на якісне комунальне обслуговування та закріплення культури відповідального домоволодіння.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Польща</i></p> <p>Більша частина комунального житлового фонду є власністю місцевої влади (гміни), що наділена значною свободою вибору в здійсненні політики в цій сфері. Згідно із Законом «Про оплату житла і тарифні пільги» (1994 р.) гміни можуть підвищувати комунальні тарифи з метою покриття витрат на утримання житлового фонду, одночасно надаючи певні пільги малозабезпеченим мешканцям за спеціальними програмами. Сьогодні в більшості міст послуги муніципальних жеків надають приватні управляючі компанії. При цьому житлові будинки перебувають у власності співвласників - так званих житлових товариств («спільноти мешканців»). Кожен будинок формує окремих фонд, у який мешканці спрямовують кошти, що за необхідністю витрачаються на ремонт будівлі, оплату послуг управлінців та інші потреби житлового товариства [4].</p>	
Досвід управління об'єктами комунальної інфраструктури та комунальними підприємствами в житлово-комунальній сфері міста	
<p style="text-align: center;"><i>Німеччина</i></p> <p>На ринку комунальних послуг представлені як великі холдинги, так і велика кількість малих і середніх за розміром підприємств. Акціонерні товариства Німеччини, 100 % власності або контрольний пакет акцій яких належить муніципалітету, керують водоканалами. Продаж муніципалітетом частини акцій національним та іноземним компаніям - перспективна форма державно-приватного партнерства, використовується в Німеччині. Значне зростання вартості послуг та одночасний перехід до розрахунку за надані послуги з їх фактичним споживанням привело до економії ресурсів населенням. При цьому з метою вдосконалення ціноутворення на ЖКП Німеччина перейшла від надання соціальної допомоги населенню через комунальні підприємства до адресного субсидування.</p>	<p>1. Демоніполізація сфери та розвиток конкуренції на ринках ЖКП, у т. ч. завдяки впровадженню сучасних форм господарювання, включаючи реалізацію проектів державно-приватного партнерства (успішний досвід ефективного використання різних його моделей у практично всіх підгалузях ЖКП європейських країн підтверджує доцільність розвитку перспективних форм державно-приватного партнерства в процесі вдосконалення організаційно-правових форм взаємодій муніципальних органів управління й комунальних підприємств, особливо в умовах складної економічної ситуації в Україні та дефіциту бюджетних коштів).</p>
<p style="text-align: center;"><i>Латвія</i></p> <p>Усі підприємства, що надають ЖКП, належать до недержавної форми власності: приватні або акціонерні товариства. Підприємства ЖКП надають такі послуги: тепло-, водопостачання та водовідведення, вивезення сміття. Крім того, електроенергію надає АТ «Latvenergo», газ - АТ «Latvijas Gaze». Ціни на послуги встановлюються органами місцевого самоврядування самостійно в кожному регіоні, за винятком цін на електроенергію, газ та телекомунікаційні послуги, контроль за якими здійснює Комісія з регулювання суспільних послуг, що підпорядковується Міністерству економіки Латвійської Республіки. Органи місцевого самоврядування самостійно здійснюють надання соціальної допомоги [4].</p>	<p>2. Використання керівництвом господарюючих суб'єктів сфери сучасного інструментарію управління та подолання за рахунок цього існуючої збитковості та неефективності діяльності підприємств миського господарства, що надають житлові та комунальні послуги.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Польща</i></p> <p>У країні у сфері управління ЖКП узято курс на надання якісної послуги й забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів, для чого створено акціонерне товариство зі 100-відсотковим державним або міським капіталом шляхом об'єднання всіх видів комунальних послуг в єдину компанію (холдинг), якою здійснюються відповідні економічні та технологічні процеси. При цьому у сфері ЖКП діють постачальники різних форм власності. Зокрема, 100 % акцій Краківського комунального холдингу, у який входять підприємства енергетики, водоканалу, муніципального транспорту, належать мерії, що здійснює управління грошовими потоками, виробництвом, контроль. Водночас на ринку таких послуг, як прибирання, вивезення сміття, обслуговування житла (у плані ремонту) здійснює господарську діяльність багато приватних компаній, які для модернізації житла й переобладнання інженерних мереж користуються пільговими кредитами [5, с. 112].</p>	

Складено авторами за даними [2-5; 8].

господарювання та управління, встановлення стандартів кількості та якості надання комунальних послуг, характерних для міст Західної Німеччини (табл. 1).

Серед інструментів інноваційного розвитку ринку ЖКП, які використовуються в країнах ЄС та дозволяють урахувати економічні інтереси споживачів (щодо кількості та якості послуг) та їх виробників (щодо виробничо-економічних вимог забезпечення доходів комунальних підприємств), найбільш доцільними для впровадження в практику українських міст виступають:

- методологія стимулювального регулювання (RAB-регулювання), особливою рисою якої є орієнтація на певні показники (здебільшого пов'язані з продуктивністю діяльності) з метою створення та використання в ціно-, тарифоутворенні стимулів до підвищення ефективності господарювання [3, с. 2], що передбачено Угодою про Асоціацію України з ЄС у частині імплементації Директиви 2009/72/ЄС, а також Енергетичною стратегією України до 2035 р.;

- методи порівняльного аналізу (бенчмаркінгу) як інструменту покращення ефективності через систематичний пошук еталонного економічно найефективнішого підприємства-конкурента з метою порівняння з власним підприємством, переймання його методів роботи та адаптації до лідируючих практик [6].

У цілому аналіз зарубіжного досвіду організації ринку ЖКП та управління об'єктами ЖКГ (табл. 1) свідчить про стійку тенденцію прагнення влади до передачі функції господарювання, розпорядження та експлуатації приватному бізнесу (у тому числі шляхом реалізації проектів державно-приватного партнерства), зберігаючи при цьому право власності на об'єкти комунальної інфраструктури, а також можливість здійснювати контроль над сферою ЖКП, управляти майном через ринкові інститути.

Аналіз практики застосування в європейських країнах (зокрема Франції, Іспанії, Польщі, Румунії, Угорщині, Туреччині) механізмів державно-приватного партнерства (ДПП) у сфері життєзабезпечення міст свідчать про широке його використання, що дозволяє забезпечити залучення приватного капіталу для модернізації й оновлення об'єктів житлового господарства та комунальної інфраструктури, економічного стимулювання розвитку приватного бізнесу у сферах традиційно-монопольного виконання робіт (надання послуг) [8-9]. Це підтверджує доцільність використання ДПП у житлово-комунальній сфері міст України, особливо в умовах кризового стану та дефіциту бюджетів усіх рівнів, однак потребує вдосконалення відповідного нормативно-правового забезпечення.

Висновки та перспективи подальших досліджень

Отже, узагальнення зарубіжного досвіду розвитку ринку послуг в житлово-комунальній сфері міста дозволяє зробити такі висновки.

Ринок послуг відіграє важливу роль у житлово-комунальній сфері міста, оскільки дозволяє задовольняти як базові потреби населення й бізнесу у водо-, тепло-, газо- та електропостачанні, так й отримувати послуги, пов'язані із забезпеченням благоустрою, безпечних та комфортних умов життєдіяльності, утриманням міської житлової та комунальної інфраструктури.

У країнах із розвинутою ринковою економікою накопичено значний досвід функціонування та розвитку

ринку ЖКП, включаючи організаційні, регуляторні та інноваційні аспекти. За результатами аналізу зарубіжного досвіду:

- визначено, що підходи до організації ринку ЖКП базуються на використанні різних форм управління комунальною інфраструктурою, що дозволяє розподіляти відповідальність і ризики між державою та приватним бізнесом;

- доведено доцільність урахування практики розвитку інститутів власників житла; державно-приватного партнерства; підвищення кваліфікації осіб, які зайняті у житлово-комунальній сфері; поглиблення конкуренції на ринку ЖКП;

- обґрунтовано необхідність регулювання ринку ЖКП для забезпечення ефективної взаємодії замовників та виконавців послуг, сприяння конкуренції на ринку керуючих компаній у житловій інфраструктурі та використання механізмів публічного адміністрування;

- запропоновано впровадження інструментів інноваційного розвитку ринку ЖКП (зокрема методології стимулювального регулювання, бенчмаркінгу), які дозволяють урахувати економічні інтереси споживачів послуг (якість послуг) та їх виробників (виробничо-економічні вимоги до забезпечення доходів комунальних підприємств), а також здійснювати організацію ефективної взаємодії місцевих органів влади з населенням з управління житловим фондом та прибудинковою територією.

Представлені найкращі практики розвитку ринку ЖКП за кордоном оцінено з точки зору можливості адаптації й впровадження у сферу життєзабезпечення українських міст для задоволення потреб населення та бізнесу в послугах за критеріями "кількість-якість-вартість".

Подальших наукових досліджень потребують проблеми монополізації окремих сегментів ринку ЖКП міста.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 9 листопада 2017 р. № 2189-VIII [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2189-19/print>. - Назва з екрана.
2. Soaitaa Adriana Mihaela. Supported Housing in Britain and Sweden / A. M. Soaitaa // Housing, Theory and Society. - 2016. - Vol. 33. - Issue 3. - Pp. 377-379. DOI: 10.1080/14036096.2016.1145134.
3. Бабак А. В. Ефективне регулювання цін природних монополістів (Теорія та практика міжнародного досвіду) / А. В. Бабак, О. П. Романюк // Аспекти тарифної реформи. - 2003. - Вип. 1. - С. 1-9.
4. Витрищук К. О. Сучасні тенденції регіональної політики розвитку житлово-комунального господарства України в контексті досвіду Польщі та Балтійських держав [Електронний ресурс] / К. О. Витрищук // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. - 2010. - Випуск № 7. - Режим доступу : <http://ua.z-pdf.ru/7tehnicheskie/879600-1-aktualni-problemi-rozvitku-ekonomiki-regionu-vipusk-udk-33212-bbk-723-4-ukr-vitrischuk-cuchasni-tendencii-regionalno.php>.
5. Деміхов О. І. Світовий досвід державного регулювання механізмів розвитку житлово-комунального господарства / О. І. Деміхов, В. О. Лук'янихін, О. М. Теліженко // Аспекти публічного управління. - 2015. - № 11-12 (25-26). - С. 109-117.
6. Jamasb T. Benchmarking and regulation of electricity transmission and distribution utilities: lessons from international experience / T. Jamasb, M. Pollit // Utilities Policy. - 2000. Vol. 9, Issue 3. - Pp. 107-130. DOI: 10.1016/S0957-1787(01)00010-8.

7. Формування галузевих ринків України: перехідний період / [за ред. В. О. Точиліна]. - К. : Фенікс, 2004. - 332 с.

8. Modernising municipal infrastructure in Central and Eastern Europe in the context of EU environmental policy: Schriftenreihe des Zentrums für Internationale Wirtschaftsbeziehungen der Universität Leipzig [Електронний ресурс] / [ed. by Cornelia Kunze and Thomas Lenk]. - 2009. - № 26. - 133 p. - Режим доступу : https://www.dbu.de/OPAC/ab/DBU-Abschlussbericht-AZ-24550_19.pdf.

9. Brinkerhoff D. W. Public-private partnerships: Perspectives

on Purposes, Publicness, and Good Governance / D. W. Brinkerhoff, J. M. Brinkerhoff // *Public Administration and Development*. - 2011. - Vol. 31. - Issue 1. - Pp. 2-14. DOI: 10.1002/pad.584.

10. Gibbs D. *Urban Sustainability and Economic Development* / D. Gibbs. - New York : McMillan, 2007. - 331 p.

11. Мельникова М. В. Сфера житлово-комунальних послуг міста: особливості функціонування та можливості розвитку / М. В. Мельникова, Є. С. Градобоева // *Економіка та право*. (Серія "Економіка", Серія "Право"). - 2017. - № 3 (48). - С. 124-131.

Мельникова Марина,

доктор економічних наук, доцент,

ведучий научний співробітник відділу економіко-правових проблем градоведення,

Інститут економіко-правових досліджень НАН України, г. Київ

Градобоева Єлизавета,

кандидат економічних наук,

старший научний співробітник відділу економіко-правових проблем градоведення,

Інститут економіко-правових досліджень НАН України, г. Київ

ОРГАНИЗАЦИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДА И ПРАКТИКА ЕГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗА РУБЕЖОМ

В статье рассмотрен опыт развития рынка услуг в жилищно-коммунальной сфере города за рубежом. Обобщены подходы к организации рынка жилищно-коммунальных услуг города и практика его регулирования в странах ЕС, а также опыт использования инструментов инновационного развития и управления объектами в сфере жизнеобеспечения города. Определены возможности внедрения зарубежного опыта в практику развития рынка жилищно-коммунальных услуг украинских городов.

Ключевые слова: жилищно-коммунальная сфера города; рынок услуг; организация; развитие; регулирование; зарубежный опыт.

Melnykova Maryna,

Associate Professor, Doctor of Economic Science,

Leading Researcher Department of Economic and Legal Problems of City-study,

Institute of Economic and Legal Research of NAS of Ukraine, Kyiv

Gradoboieva Yelyzaveta,

Candidate of Economic Science,

Senior Researcher Department of Economic and Legal Problems of City-study,

Institute of Economic and Legal Research of NAS of Ukraine, Kyiv

ORGANIZATION OF THE CITY'S MARKET OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES AND PRACTICE ITS REGULATION ABROAD

The article examines foreign experience in the development of the market of services in city's housing and communal sphere from the perspective of its using in Ukraine. The role and place of the market of services in city's housing and communal sphere are characterized. The approaches to the organization of the market of housing and communal services used in developed countries are analyzed. These approaches are based on the use of various forms of management of communal infrastructure, which allows sharing the responsibilities and risks between the state and private business. It was determined that when managing such objects of city's life support as housing stock and communal enterprises, the foreign experience is especially of great importance. The attention is focused on the experience in the development of homeowners' institutions; public-private partnership; advanced training of persons employed in the housing and communal sphere; competition in the markets of housing and communal services. The grounds are given in favor of using in Ukraine the practice of regulation of the market of housing and communal services of EU countries. The regulation allows to ensure the effective interaction of customers and service providers, promotes the development of the market of managing companies in the housing infrastructure and the use of public administration mechanisms. The tools of innovative development of the market of housing and communal services, used in Germany and Sweden, are described. They are aimed at taking into account the economic interests of service consumers (quality of services) and service producers (production and economic requirements for securing the profitability of communal enterprises), as well as organizing effective interaction between local authorities and the population on the management of housing stock and adjacent territories. The

above aspects of the development of the market of housing and communal services abroad are brought into a system and reflected in the corresponding table. The table also shows whether it is possible to adapt the foreign experience to the Ukrainian conditions in which the market of services in the housing and communal sphere is operating, taking into account the growth of the quality of life of the population. Further research should be addressed the problems of de-monopolization of separate segments of city's market of housing and communal services.

Keywords: city's housing and communal sphere; market of services; organization; development; regulation; foreign experience.

REFERENCES

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2017), The Law of Ukraine «About housing and communal services», available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2189-19/print>. (Accessed 22 February 2018) (ukr).
2. Soaitaa, A. M. (2016), Supported Housing in Britain and Sweden, *Housing, Theory and Society*, Vol. 33, Issue 3, pp. 377-379. DOI: 10.1080/14036096.2016.1145134.
3. Babak, A. V. and Romaniuk, O. P. (2003), Effective regulation of prices of natural monopolists (Theory and practice of international experience), *Aspects of tariff reform*, Issue 1, pp. 1-9 (ukr).
4. Vytryshchiuk, K. O. (2010), Contemporary trends in the regional policy of housing and communal services in Ukraine in the context of the experience of Poland and the Baltic States, *Actual problems of economic development of the region*, Issue 7, available at: <http://ua.z-pdf.ru/7tehlicheskie/879600-1-aktualni-problemi-rozvitku-ekonomiki-regionu-vipusk-udk-33212-bbk-723-4-ukr-vitrischuk-cuchasni-tendencii-regionalno.php>. (Accessed 23 February 2018) (ukr).
5. Demikhov, O. I., Lukianikhin, V. O., Telizhenko, O.M. (2015), World experience of state regulation of mechanisms of housing and communal services development, *Aspects of public administration*, Vol. 11-12 (25-26), pp. 109-117 (ukr).
6. Jamasb, T. and Pollit, M. (2000), Benchmarking and regulation of electricity transmission and distribution utilities: lessons from international experience, *Utilities Policy*. Vol. 9, Issue 3 107-130 pp. DOI: 10.1016/S0957-1787(01)00010-8. (Accessed 22 February 2018) (eng).
7. Tochylin, V. O. (Ed.) (2004), *Formation of the sectoral markets of Ukraine: the transition period*, Feniks, Kyiv, 332 p. (ukr).
8. Kunze, Cornelia and Lenk, Thomas (Ed.) (2009), *Modernising municipal infrastructure in Central and Eastern Europe in the context of EU environmental policy: Schriftenreihe des Zentrums für Internationale Wirtschaftsbeziehungen der Universität Leipzig*, Vol. 26, available at: https://www.dbu.de/OPAC/ab/DBU-Abschlussbericht-AZ-24550_19.pdf (Accessed 23 February 2018).
9. Brinkerhoff, D. W. and Brinkerhoff, J. M. (2011), Public-private partnerships: Perspectives on purposes, publicness, and good governance. *Public Admin. Dev.*, 31: 2-14. DOI:10.1002/pad.584
10. Gibbs, D. (2007), *Urban Sustainability and Economic Development*, McMillan, New York, 331 p. (eng).
11. Melnykova, M. V. and Gradoboieva, Ye. S. (2017), Sphere of city's housing and communal services: features and possibilities for development, *Economics and Law. (Series «Economics», series «Law»)*, Vol. 3 (48), pp. 124-131 (ukr).

© Мельникова Марина, Градобоева Єлизавета
Надійшла до редакції 05.12.2017