

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ**  
**Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень**

**СЕРОВ ОЛЕКСІЙ ОЛЕГОВИЧ**

УДК 332.871.1+332.871.2+332.871.3

**НАУКОВО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**  
**РЕФОРМУВАННЯ РИНКІВ ПОСЛУГ З УПРАВЛІННЯ**  
**ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління  
національним господарством

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Одеса - 2019

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Інституті проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України

**Науковий керівник** доктор економічних наук, професор  
**Лисюк Володимир Митрофанович,**  
Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України, головний науковий співробітник відділу ринкових механізмів та структур

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор  
**Ляшенко Вячеслав Іванович,**  
Інститут економіки промисловості НАН України, завідувач відділу проблем регуляторної політики та розвитку підприємництва

кандидат економічних наук, доцент  
**Запорожець Ганна Володимирівна,**  
Харківський національний університет міського господарства ім. О.М.Бекетова, доцент кафедри менеджменту і адміністрування

Захист дисертації відбудеться «11» липня 2019 об 11.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.177.02 Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України за адресою: 65044, м. Одеса, Французький бульвар, 29.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України за адресою: 65044, м. Одеса, Французький, 29 та на сайті <http://impeer.od.ua>

Автореферат розісланий «07» червня 2019 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Горячук В.Ф.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Протягом значного часу суспільство й Уряд України шукають шляхи ефективної організації житлово-комунального господарства (ЖКГ). Однак, чисельні реформи до цього часу не дали відчутних позитивних результатів, оскільки ефективність діяльності суб'єктів, що надають житлово-комунальні послуги (ЖКП), погіршується, як і якість послуг при відчутному зростанні їх вартості. При цьому у наукових дослідженнях практично не приділяється уваги такому важливому для населення виду послуг, як послуги з утримання та обслуговування багатоквартирних будинків та прибудинкових територій, які у сучасній редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги» названі послугами з управління житловим фондом (тобто сукупністю житлових будинків, які знаходяться на території певного адміністративного району країни), що визначило необхідність виокремлення і дослідження ринку таких послуг. Тому, на думку автора, одним із шляхів отримання позитивних результатів від реформування системи надання послуг з управління житловим фондом (УЖФ) є переорієнтація державної політики у цій сфері на ринкові відносини. Отже, гіпотеза дослідження полягає в тому, що, враховуючи статус цих ринків, в основу вдосконалення державної політики мають бути покладені методологічні принципи організації і функціонування локальних ринків, базою яких є рівноправні ринкові відносини між всіма суб'єктами таких ринків з однаковими правами та відповідальністю.

Теоретичну основу формування наукового бачення проблеми та її розвитку у сучасній ринковій економічній системі становлять праці Буркинського Б.В., Баранова О.Л., Белявцева М.І., Беляєва В.І., Ванга З., Головчак Г.В., Гриценко Н., Дайзинбахера Е., Данилишина Б., Демьяненко А.Н., Драган І., Запорожець Г.В., Ізарда У., Інякіна В.М., Карлова О., Купмана Р., Куценко В., Лисюка В.М., Лук'янова В.І., Лучкіної Л., Ляшенка В.І., Манцевіча Ю., Новікової Н.В., Поверса В., Портера М., Ромеро І., Самойленко В.С., Чижової Т.В., Шлафман Н.Л. та інших.

Разом з тим, у наукових працях вітчизняних і зарубіжних учених окремі аспекти даної проблематики ще недостатньо висвітлені. Поза увагою поки що залишається завдання науково-методичного забезпечення процесів реформування ринку послуг з УЖФ, в тому складі визначення постачальників послуг з управління житловим фондом для 80 % будинків житлового фонду міст України, що не створили об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та не визначились у способі управління. Саме для таких будинків призначаються управляючі компанії (УК) за допомогою конкурсних процедур, організація проведення яких потребує вдосконалення. Отже, подальший стійкий розвиток локальних ринків послуг з УЖФ в Україні потребує проведення теоретичних досліджень щодо вдосконалення інституційної бази, адаптування найкращих закордонних практик організації та функціонування локальних ринків тощо, що і зумовило вибір теми дисертаційної роботи, її мету та дослідницькі завдання.

### **Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

Дисертаційна робота виконувалась в межах науково-дослідної роботи Інституту проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України «Інтеграційні механізми розвитку товарних ринків в Україні: теорія та інституційне забезпечення» (номер державної реєстрації 0116U000412, 2016-2018 рр.). Особистий внесок автора у виконаних дослідженнях полягає у розробці пропозицій щодо вдосконалення інституційного забезпечення функціонування локальних ринків послуг з УЖФ, пропозицій щодо вдосконалення законодавства у цій сфері, вдосконалення процесів її реформування на основі застосування інтеграційних механізмів та їх науково-методичного забезпечення.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційної роботи є розробка науково-методичного забезпечення реформування ринків послуг з управління житловим фондом в Україні.

Відповідно до мети дослідження в дисертаційній роботі були поставлені такі задачі:

- удосконалити понятійно-категоріальний апарат в частині визначення поняття локальних ринків у сфері надання послуг з управління житловим фондом;

- провести аналіз реформ у системі ЖКГ в цілому та на ринках надання послуг з управління житловим фондом як її частині, а також наслідків їх практичної реалізації;

- визначити роль та функції ринків послуг з управління житловим фондом як локальних ринків у структурі національної економіки, а також дослідити взаємовідносини їх суб'єктів;

- розробити методичний підхід до визначення та класифікації послуг суб'єктів локальних ринків з управління житловим фондом;

- визначити закономірності функціонування ринків послуг з управління житловим фондом;

- виявити проблемні питання у сфері ефективного функціонування та розвитку інститутів, що регулюють діяльність ринків послуг з управління житловим фондом;

- удосконалити науково-методичне забезпечення реформування інституціональної бази локальних ринків послуг з управління житловим фондом в частині проведення конкурсів з визначення управителів багатоквартирних будинків.

*Об'єктом дослідження* є створення науково-методичного забезпечення до реформування системи управління житловим фондом в Україні на ринках послуг.

*Предметом дослідження* є теоретико-методичні положення та практичні рекомендації щодо науково-методичного забезпечення реформування ринків послуг з управління житловим фондом в Україні.

**Методи дослідження.** Для вирішення поставлених в роботі завдань застосовано загальнонаукові і спеціальні методи наукового дослідження: *аналіз*

*та синтез* при визначенні проблем інституційного забезпечення функціонування локальних ринків житлово-комунального господарства як важливого елементу системи забезпечення розвитку сучасної економіки; *логічне узагальнення* – для визначення основних елементів системи інституціонального забезпечення функціонування локальних ринків житлово-комунального господарства; *синергетичний підхід* – для визначення соціально-економічного ефекту недоліків інституціонального забезпечення функціонування локальних ринків житлово-комунального господарства; *порівняння та групування* – для систематизації об'єктів локальних ринків у складі економічної системи країни; *deskриптивної статистики* – для обробки емпіричних даних, їх систематизації, наочного представлення; *формалізація та систематизація* – при визначенні концептуального базису економічної та регуляторної політики держави щодо проведення реформ, що стосуються житлово-комунального господарства, в сучасній економіці.

Інформаційною базою дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених, закони України, укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативні акти Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Міністерства фінансів України, статистичні матеріали Міністерства статистики, іноземних організацій, інтернет-ресурси.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Основні результати, що становлять наукову новизну та отримані у ході вирішення завдань, поставлених у дисертації, полягають у такому:

*Удосконалено:*

- понятійно-категоріальний апарат теорії товарних ринків за рахунок визначення категорії «локальний ринок» та детального обґрунтування її економічного змісту, функцій, структури, а також ролі та місця в національній економіці. При цьому під локальним ринком розуміється релевантний ринок, відтворюваний цикл якого обмежений місцевими адміністративними межами, тобто постачальник і споживач товару пов'язані територіально, а також технологічними або інституційними умовами, які існують у цих межах;

- наукові засади організації ринків послуг з управління житловим фондом та формування відносин між суб'єктами, що надають ці послуги, та споживачами цих послуг, які відрізняються від існуючих базуванням на ринкових принципах, головним з яких є принцип рівноправності суб'єктів ринку, тобто споживача та постачальника послуг, який дотримується шляхом активної представницької участі споживачів у виборі постачальників послуг та у формуванні переліку необхідних послуг та їх ринкової вартості;

- структурне уявлення житлово-комунального господарства міст України як системи всіх пов'язаних суб'єктів ринку, тобто постачальників і споживачів, з урахуванням зворотних зв'язків між ними, тобто як ринку послуг, структурною частиною якого є ринок послуг з управління житловим фондом, на відміну від попереднього визначення як комплексу господарюючих суб'єктів, що надають послуги;

- концепцію реформування ринка послуг з управління житловим фондом,

яка оснований на врахуванні встановленої закономірності його функціонування: зворотної залежності фінансових результатів постачальників послуг та заборгованості населення за їх надання, яка, на відміну від існуючої, має базуватись на перерозподілі функцій тарифоутворення на послуги з управління житловим фондом (періодичність, порядок, перелік, вартість послуг) з державного на місцевий рівень, з урахуванням місцевих особливостей та платоспроможності населення;

- класифікацію послуг, які надають суб'єкти локальних ринків послуг з управління житловим фондом, що, на відміну від існуючої, базується на таких ознаках: зміст послуги, тип технологічного виконання, ступінь складності та оснащення, форма організації, періодичність, вартість, що дозволить оптимізувати перелік і порядок виконання цих послуг та сплати за них, кадрову структуру, а, отже, і витрати;

- науково-методичний підхід до організації конкурсного процесу при визначенні управляючих компаній на ринку послуг з управління житловим фондом, який базується на розробленій методиці визначення та обґрунтування конкурсних лотів – групи будинків, з урахуванням їх технічного стану, віку, етажності та ступеню зносу.

*Дістало подальший розвиток:*

- методичний підхід до підготовки конкурсів на визначення компаній з управління житловим фондом, який має базуватись на єдиній основі та ринкових принципах: прозорості, рівноправності, конкуренції та справедливості, з урахуванням інтересів громади, тобто спроможності та ефективності надання послуг зі зворотними зв'язками і, на відміну від існуючого порядку, з обов'язковою участю у конкурсних комісіях представників групи будинків, що входять до конкурсного лоту, а також можливістю страхової підтримки місцевою владою діяльності постачальників послуг у разі виникнення форс-мажорних обставин.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що розроблені теоретичні та науково-методичні положення доведено до рівня практичних рекомендацій щодо вдосконалення інституціонального забезпечення функціонування локальних ринків послуг з управління житловим фондом.

Результати роботи використано: у роботі Департаменту міського господарства Одеської міської ради (довідка № 246 від 12.12.2017 р.), в якій визначено, що запропоновані методичні підходи до стимулювання суб'єктів ринків знайшли впровадження у вдосконаленні житлово-комунальної системі міста Одеса; у діяльності Департаменту фінансів Одеської міської ради (довідка № 256 від 19.12.2017 р.), в якій позитивно оцінено запропонований механізм зворотного зв'язку між постачальниками та споживачами комунальних послуг; у роботі Департаменту житлово-комунального господарства Запорізької міської ради (довідка № 72 від 14.02.2018 р.), в якій визначено, що запропоновані методичні підходи до стимулювання суб'єктів ринків знайшли впровадження у вдосконаленні житлово-комунальної системи міста Запоріжжя; у роботі КП «ЖКС «Фонтанський» (довідка № 14 від 18.01.2018 р.), в якій відзначено

надзвичайну важливість пропозицій автора щодо вдосконалення існуючих нормативних актів у процесі реформування ЖКГ міст.

**Особистий внесок здобувача.** Дослідження виконано автором самостійно. Всі наукові результати, викладені в дисертації, одержано автором особисто. З наукових публікацій, виданих у співавторстві, використано лише ті положення, що складають його індивідуальний внесок, який зазначений в авторефераті у переліку публікацій за темою дисертації.

**Апробація результатів дисертації.** Основні наукові положення і результати дисертаційної роботи доповідалися, обговорювалися й одержали схвалення на 6 міжнародних і всеукраїнських конференціях: Всеукраїнській науково-практичній конференції «Підприємництво та фінансова система: національні особливості та світові тенденції» (м. Одеса, 2017 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Ресурсний потенціал регіонів України: стан та напрями розвитку» (м. Київ, 2017 р.); VIII міжнародному бізнес-форумі «Проблеми та перспективи розвитку інноваційної діяльності в Україні» (м. Київ, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Економічна теорія: еволюція парадигми та революційні гіпотези» (м. Київ, 2015 р.); Міжнародній науковій конференції «Economics, management, law: innovation strategy» (Китай, Zhengzhou, 2016 р.); Міжнародній науковій конференції «Perspective direction of scientific researches» (Великобританія, Coventry, 2016 р.)

**Публікації.** За результатами дослідження опубліковано 17 наукових праць, з них: 1 монографія (у співавторстві), 10 статей у наукових фахових виданнях України, з них 3 статті у наукових журналах України, що зареєстровані в міжнародних наукометричних базах; 9 статей – у збірниках наукових праць (включаючи 2 статті у зарубіжних виданнях), 4 – доповідей і тез доповідей на наукових конференціях.

**Структура й обсяг роботи.** Дисертація складається із анотацій, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел із 198 найменувань на 22 сторінках, 3 додатків на 10 сторінках. Повний обсяг дисертації - 221 сторінка, з них 193 сторінки основного тексту. Робота містить 10 таблиць, з яких 3 займають повні сторінки, 38 рисунків, з яких 2 займають повні сторінки.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ**

**У вступі** обґрунтовано актуальність обраної теми, сформульовано мету, визначено завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, наведено основні результати та положення наукової новизни, розкрито теоретичне та практичне значення одержаних результатів, зазначено особистий внесок здобувача, подано інформацію про апробацію та практичну цінність дослідження.

**У першому розділі – «Формування і функціонування локальних ринків комунальних послуг в системі національної економіки»** автор визначив, що реформи системи ЖКГ в містах України об'єктивно обумовлені незадовільним їх станом і не досягають поставленої мети. Тому, на основі проведених досліджень, встановлено основну причину цих реформаторських невдач, які полягають у тому, що реформи проводились поза ринкових підходів

і принципів. На цій підставі пропонується розглядати всю сукупність суб'єктів, які задіяні у системі виробництва та надання послуг з УЖФ (як господарюючих суб'єктів – постачальників, так і власників житла), як ринок з відповідними відносинами між ними і визначати його як ринок послуг з УЖФ. Запропоновано структуру такого ринку, яка передбачає взаємодію всіх його структурних елементів (рис. 1).

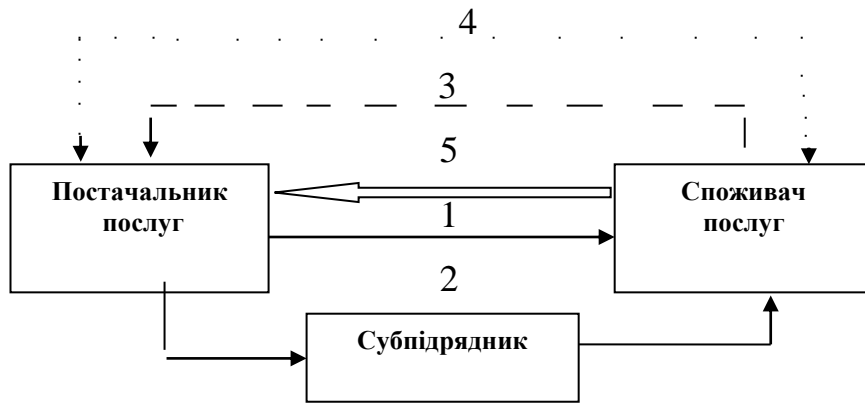


Рис. 1. Загальна схема локального ринку послуг з управління житловим фондом

- 1 — надання послуги власними силами
- 2 — надання послуги через субпідрядні організації
- 3 ----- сплата за отримані послуги
- 4 . . . . моніторинг та контроль з боку місцевих органів влади
- 5 ⇔ зворотній зв'язок

Структурне уявлення локального ринку послуг з УЖФ визначає його складові у вигляді:

1. Постачальники послуг (субпідрядники), до складу яких входять господарюючі суб'єкти різних юридичних форм (ЖКС, ЖБК, УК, ОСББ та ін.) – саме ті структури, що виробляють та постачають послуги з УЖФ і можуть в ринкових умовах створювати конкуренцію на ринку;

2. Споживчий сектор ринку – мешканці - власники квартир у багатоквартирних будинках, які є споживачами послуг, або їх представники.

Дослідження довело, що всі ініційовані державою попередні спроби реформування міського комунального господарства міст України, які проводились поза ринкових підходів і принципів, зазнають невдачі. А оскільки у державі з ринковою економікою, де-юре функціонують ринки комунальних послуг (РКП), в яких суб'єкти житлово-комунального господарства одночасно є суб'єктами цих ринків, то й підходи до реформування їх діяльності мають будуватись за ринковими принципами.

У розділі також доведено, що РКП, які функціонують в містах України, – це тип ринків, які визначені як локальні. На цій підставі здійснено аналіз еволюції наукових підходів до визначення сутності поняття локальних ринків, їх різновидів та класифікації; розкрито роль локальних ринків у структурі

національної і регіональної економіки; позначені загально-проблемні питання ефективного функціонування локальних ринків в регіонах і містах України.

Проведені дослідження надали підставу до таких висновків: локальним ринком визначено ринок, який має чітке географічне обмеження, має особливості, які характерні лише для цієї місцевості та є її невід'ємною частиною, а також, зазвичай, підкоряються законам і місцевим правилам тієї країни, на території якої знаходяться, тобто вони є невід'ємною частиною будь-якого населеного пункту.

При визначенні локальних ринків необхідно враховувати такі основні критерії: 1) певні територіальні межі ринку, 2) особливості тієї території, у межах якої він функціонує; 3) характер взаємодії, як з іншими суб'єктами ринку, так і з іншими ринками. Локальні ринки функціонують у взаємозв'язку з навколишнім середовищем, тобто з суб'єктами, які безперервно формують попит на певні товари та послуги.

Особливе значення функціонування локальних ринків полягає в тому, що на витрати на продукти та послуги, що придбаються на локальних ринках, доводиться переважна кількість витрат населення.

У процесі дослідження автор навів власні визначення локального ринку таким чином:

- це релевантні ринки товарів (послуг), відтворювальний цикл яких обмежений місцевими адміністративними межами,
- це ринки, в яких виробник або постачальник і споживач товару пов'язані адміністративно-територіальними межами, а також технологічними та інституційними умовами,
- це такі ринки, які мають чітке географічне обмеження, мають свої особливості, які характерні лише для цієї місцевості та є її невід'ємною частиною.

Ринки послуг з УЖФ можна віднести до локальних ринків, оскільки постачальник і споживач територіально об'єднані, а існуюча в сучасному стані підпорядкованість постачальників владі регіонального рівня відносить їх до інституціональної монополії.

Сукупність отриманих в результаті дослідження результатів і закордонного досвіду у формуванні локальних ринків з управління житловим фондом міст, дозволила висунути робочу гіпотезу дослідження, сутність якої полягає в тому, що успішність реформ у сфері надання послуг з УЖФ, має базуватись на застосуванні ринкових принципів у проведенні самих реформ, які, в свою чергу, мають бути підкріплені науково-методичним забезпеченням.

**У другому розділі – «Дослідження стану ринків послуг з управління житловим фондом в Україні»** – здійснено аналіз діяльності суб'єктів ринку послуг з управління житловим фондом, проаналізовано склад та особливості організації цих локальних ринків; визначено цілі, завдання та функції інститутів локальних ринків послуг з управління житловим фондом та ефективність функціонування їх суб'єктів.

Попередній аналіз загального стану ринків послуг з УЖФ показав, що, незважаючи на чисельні спроби проведення реформ, ситуація на цьому ринку

залишається незадовільною. Отримавши в спадок напівзруйнований житловий фонд, фінансування на проведення робіт щодо капітального ремонту споруд не тільки не збільшилось, а й навпаки – скоротилось, що призвело, в свою чергу, до ще більшого їх зносу.

Помітно, що в процесі реформ відбувається значне підвищення тарифів, що призвело до зростання неплатежів за надані послуги (рис. 2), а, відповідно, і до погіршення фінансових результатів підприємств-постачальників послуг.



Рис. 2. Зворотний зв'язок а) заборгованості сплати за КП по роках та б) фінансових результатів КП «ЖКС» по роках

Житловий фонд, який був побудований ще півстоліття тому, вимагає постійного ремонту і модернізації. Багато внутрішньо-будинкових мереж приходять у непридатність, що призводить до незабезпеченості мешканців будинків життєво необхідними послугами.

Аналіз ефективності результатів діяльності низки комунальних підприємств-постачальників послуг дозволяє звернути увагу на недоліки в організації роботи управляючих компаній та їх попередників - ЖКСів. Ці недоліки обумовлені:

- відсутністю у достатньої кількості коштів, які могли б бути спрямовані на якісне обслуговування будинків і прибудинкових територій;
- застарілим житловим фондом зі значним ступенем зносу, витрати на обслуговування якого не покриваються вартістю тарифів;
- незбалансованими відносинами з місцевими органами влади, фінансовими та податковими установами через часту зміну правил;
- нестабільністю та неякісним станом кадрового складу підприємств-постачальників послуг з УЖФ;
- наявністю додаткових неоплачуваних завдань підприємствам-постачальникам послуг з УЖФ з боку органів влади;
- наявністю значної дебіторської заборгованості підприємств-постачальників послуг з УЖФ;
- значними адміністративними витратами тощо.

Все це обумовлює значні втрати ЖКСів та неможливість накопичення коштів на їх рахунках для подальшого розвитку.

Економічний аналіз суб'єктів-постачальників послуг з управління житловим фондом, результати якого викладені у розділі, показав незадовільний їх економічний стан. Динаміка показників, таких як: вартість основних засобів, прибуток, чистий дохід, собівартість продукції, ступінь їх зносу, заборгованість, має негативну тенденцію, при якій темпи зростання витрат і заборгованості значно перевищують темпи зросту доходу. При цьому, навіть непомірне зростання цін на послуги неспроможне подолати значне погіршення фінансового результату підприємств – постачальників послуг з УЖФ (рис. 2б)). Це свідчить про неспроможність їх забезпечити необхідний для населення рівень якості послуг, оскільки це потребує нарощування фондоозброєності, як матеріальної, так і фінансової складової. Крім того, непомірне навантаження, яке виникає через штучно завищені обсяги обслуговування, поглиблює проблему пошуку шляхів ефективного реформування. Слід зазначити, що ці недоліки не зовсім справедливо слід відносити лише на рахунок суб'єктів-постачальників послуг, тому що вони значною частиною обумовлені незадовільним станом інституційної бази, яка регламентує їх діяльність, і організацією управління з боку місцевих органів влади, а також незбалансованою організацією їх взаємовідносин зі споживачами послуг.

Аналіз існуючих послуг з управління житловим фондом та їх затвердженого переліку дозволив їх певним чином класифікувати за такими ознаками: вид, тип, форма надання, періодичність (табл. 1).

Класифікація послуг обумовлює визначення:

- необхідності їх надання, тобто наявності попиту на них в будинках різного типу, віку, стану;
- спроможності їх надавати існуючими постачальниками та тими, що бажають виходити на ринок послуг з УЖФ;
- обґрунтування розрахунків їх вартості, а також чіткого розподілення цих функцій з надання послуг між суб'єктами локального ринку послуг з управління житловим фондом та суб'єктами надання послуг централізованих ринків комунальних послуг – води, газу, тепла тощо.

Така класифікація має практичний результат для керівництва споживчих об'єднань ОСББ, СОН, ЖБК та дозволяє структурно поділити види послуг при виборі підрядних обслуговуючих організацій – управляючих компаній.

У результаті комплексного аналізу суб'єктної структури ринків послуг з управління житловим фондом було виявлено та сформульовано принципову різницю між чотирма формами управління та обслуговування будинків: створення ОСББ, ЖБК, самоуправління із найманням підрядної компанії та управлінням комунальними підприємствами (ЖКС) чи управляючою компанією, що визначена органами місцевого самоврядування.

Визначено, що такі форми управління житловим фондом, а також відповідна суб'єктна структура ринку цих послуг має перспективи для розвитку конкуренції на ринку, але при умові однакового відношення до кожного з цих суб'єктів з боку інститутів та органів влади. Наразі з боку місцевих органів влади переваги віддаються ЖКС, оскільки вони є комунальними підприємствами.

Таблиця 1

**Класифікація послуг з УЖФ, що надаються житлово-комунальними компаніями**

<b>Назва послуги</b>	<b>За типом</b>	<b>За формою надання</b>	<b>За періодичністю</b>
Прибирання прибудинкової території	Проста	Самостійна	Постійна
Прибирання сходових кліток	Проста	Самостійна	Постійна
Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі	Проста	Самостійна	Періодична
Технічне обслуговування ліфтів	Технологічна	Аутсорсинг	Періодична
Обслуговування систем диспетчеризації	Технологічна	Аутсорсинг	Постійна
Технічне обслуговування систем водопостачання	Технологічна	Самостійна	Періодична
Технічне обслуговування водовідведення	Технологічна	Самостійна	Періодична
Технічне обслуговування теплопостачання	Технологічна	Самостійна	Періодична
Дератизація, дезинсекція	Проста	Аутсорсинг	Періодична
Обслуговування димових та вентиляційних каналів	Технологічна	Самостійна	Періодична
Технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання	Технологічна	Самостійна, аутсорсинг	Періодична
Прибирання і вивезення снігу	Проста	Самостійна, аутсорсинг	Періодична
Поточний ремонт систем водопостачання	Технологічна	Самостійна, аутсорсинг	За необхідністю
Поточний ремонт систем водовідведення	Технологічна	Самостійна, аутсорсинг	За необхідністю
Поточний ремонт систем теплопостачання	Технологічна	Самостійна, аутсорсинг	За необхідністю
Поточний ремонт покрівлі	Технологічна	Самостійна, аутсорсинг	За необхідністю
Поточний ремонт під'їзду	Технологічна	Самостійна, аутсорсинг	За необхідністю
Поточний ремонт електромереж	Технологічна	Самостійна, аутсорсинг	За необхідністю
Освітлення місць загального користування	Проста	Аутсорсинг	Постійна
Енергопостачання ліфтів	Проста	Аутсорсинг	Постійна

Сучасна стратегія реформ формально спрямована на заміну ЖКС управляючими компаніями, що адміністративно не підпорядковані місцевим органам влади і мають входити на ринок на конкурсній основі.

У результаті аналізу динаміки створення в містах ОСББ було визначено, в якому напрямку необхідно спрямовувати подальші кроки реформування. Проведена класифікація житлово-комунальних послуг, що мають надаватися управляючими компаніями, показує, що такий комплекс послуг має надаватися всіма видами постачальників послуг з УЖФ. Крім того, аналіз показує, що вони практично надаються не в повному обсязі і не завжди якісно.

**У третьому розділі – «Методичне забезпечення реформування ринків послуг з управління житловим фондом»** – обґрунтовано пропозиції щодо усунення проблемних питань у сфері ефективного функціонування та розвитку інститутів ринків послуг з управління житловим фондом та рекомендації щодо

вдосконалення методичного забезпечення реформування політики взаємовідносин між суб'єктами на цих ринках.

Обслуговування будинків житлово-експлуатаційними конторами призвело до того, що населення стало вкрай негативно відгукуватися про послуги, які надавали дані підприємства. Значна кількість скарг населення щодо якості послуг з утримання їх будинків та прибудинкових територій призвела до необхідності реформування даного ринку і поліпшення якості послуг, що надаються.

Відсутність можливості повноцінного фінансування ринку з УЖФ державою було однією з причин прийняття закону, який посилює відповідальність за обслуговування і ремонт будинку на власників квартир цього будинку. Однією з останніх новацій стала спроба демонополізації ринку шляхом передачі житлових будинків з комунальної власності в управління ОСББ. Однак слід звернути увагу на те, що за встановленими правилами проведення конкурсів з визначення управляючих компаній, організація яких покладена на місцеві органи влади, чітко не визначені конкретні вимоги щодо переліку, якості і вартості послуг, що мають надаватися. Відповідно, неможливо провести економічно обґрунтований розрахунок повної вартості обсягів робіт (послуг), які необхідно проводити в будинку.

Аналіз діяльності суб'єктів ринку послуг з управління житловим фондом показав, що незадовільна якість послуг спричинена невідповідністю потрібних обсягів послуг для групи будинків, що знаходяться під їх управлінням та можливостям самих суб'єктів, які неспроможні у повному обсязі якісно виконувати ці послуги. В свою чергу, це залежить від багатьох факторів, найбільш значні з яких такі: кількість будинків, що обслуговуються, та їх поверховість, тобто кількість поверхів (відповідно і чисельність мешканців); ступінь зносу цих будинків (їх технічний стан), що впливає на обсяг робіт, який потрібен для їх обслуговування та ремонту, вік будинку, який прямо пов'язаний з його технічним станом.

Запропонований методичний підхід до розрахунку конкурсних лотів полягає у визначенні кількості будинків, що різняться за технічним станом, віком, поверховістю, які приходяться на один лот, і які має обслуговувати одна управляюча компанія. При цьому під «лотом» розуміється комплекс будинків з прилеглими територіями, які підлягають управлінню однією управляючою компанією та спільно виставляються на конкурс.

Згідно запропонованого підходу, визначаємо певні граничні умови, враховуючи, що конкурс проводиться у межах одного адміністративного району, яких буває декілька у великих містах: в Одесі – 4, у Києві – 10, у Запоріжжі – 7, у Миколаєві – 4, у Херсоні - 3 тощо.

Відповідно до кількості будинків та інших факторів запропоновано методичний підхід, що дозволяє розрахувати оптимальну кількість лотів, які мають бути виставлені на конкурс у даному районі міста, а також характеристики самих лотів, тобто кількість будинків з різною етажністю, віком та технічним станом, що, в кінцевому рахунку, має визначати обсяг основних послуг, які їм необхідно надавати.

Методика пропонує кожному з цих будинків присвоювати відповідні коефіцієнти за кожним з визначених критеріїв: поверховість (Кп), вік (Кв), ступінь зносу (Кз), технічний стан (Ктс). Визначення Кз відбувається згідно бухгалтерського обліку підприємства таким шляхом:

$$K_3 = 1 - \frac{O_6}{P_6},$$

де  $O_6$  – остаточна вартість будинку,  $P_6$  – початкова вартість будинку.

Коефіцієнт Кв визначається згідно розроблених значень і змінюється, згідно рекомендацій автора і його розрахунків, у межах від 0,5 до 1.

Коефіцієнт Кп визначається згідно розроблених значень і змінюється, згідно рекомендацій автора і його розрахунків, у межах від 0,2 до 2,0.

Показники Кв та Кп відображають зміну економічно обґрунтованих витрат на обслуговування кожної категорії будинків з мінімізацією накладних витрат.

Вводимо коефіцієнт технічного стану кожного будинку (Ктс), який розраховується таким чином:

$$K_{тс} = \frac{K_3 * (1 + 0,24)}{K_6}.$$

Значення коефіцієнту 0,24 – усереднений відсоток витрат на проведення поточного ремонту у складі тарифу, розрахованого за постановою КМУ № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги».

Для визначення питомої ваги одного будинку (у відсотках) у складі лоту розраховується значення його індивідуального показника  $P_6$ :

$$P_6 = K_п * K_{тс}.$$

Виходячи з того, що всі об'єкти з різним станом і характеристиками в одному лоті за сумою їх  $P_{6i}$  складають 100%, то лот має дорівнювати:

$$\text{Лот} = \sum_{i=1}^n P_6(i) = 100.$$

Наступний крок передбачає підбір будинків за допомогою їх питомої ваги таким шляхом, щоб сума всіх питомих ваг будинків, що включені до лоту, дорівнювали 100.

Застосування такого методичного підходу дозволяє об'єктивно розподілити обсяг робіт з надання послуг з УЖФ між конкурентними структурами, що надають ці послуги. Найбільш ефективним у діяльності підприємств, що надають ці послуги, може виявитися застосування сучасних методів організації та управління. Зокрема, нами рекомендується до освоєння комунальними підприємствами, у частині формування витратної частини тарифів, застосування методу «стратегічного управління витратами». Як свідчить закордонний досвід, в умовах ринкової економіки застосування таких сучасних методів дозволяє ефективно працювати й перемагати в конкурентній боротьбі.

Значною проблемою на шляху до реалізації реформи стає бездіяльність місцевих органів влади в частині розрахунку раціональних тарифів на обслуговування по кожному будинку, оскільки сьогодні кожен тариф має бути затверджений виконавчим комітетом міської ради, але сесія виконавчого комітету зазвичай проводиться лише раз на місяць, що значно розтягує у часі та

ускладнює процедуру затвердження тарифів. Доцільним може стати покладання обов'язків щодо затвердження тарифів на профільні департаменти – департамент міського господарства або департамент економічного розвитку.

На основі запропонованих наукових підходів, на наш погляд, може бути досягнуто узгодження інтересів та забезпечено стабільну роботу всіх суб'єктів ринку послуг з управління житловим фондом будь-якого міста України.

## ВИСНОВКИ

В дисертаційній роботі наведено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення актуального наукового завдання, яке полягає у розробці науково-методичного забезпечення реформування ринків послуг з управління житловим фондом, що дозволило зробити такі висновки:

1. Дослідження, згідно поставлених у дисертації завдань, показали, що запропоновані реформи у сфері ЖКГ не досягли поставленої мети – створити в містах країни ефективну систему надання послуг, як за якісними, так і за ціновими параметрами. Причина цього, на погляд автора, полягає у невідповідності підходу до реформування ринковим принципам організації цієї сфери діяльності. На цій підставі автор пропонує розглядати сферу житлово-комунальних послуг як систему локальних ринків, одним з найважливіших з яких є ринок послуг з управління житловим фондом.

2. Проведені дослідження дозволили надати визначення поняттю «локальний ринок», зокрема «локальний ринок послуг з управління житловим фондом», обґрунтувати його межі, змоделювати структуру та визначити суб'єктів цього ринку. Розглядаючи хід реформ цієї сфери, автор визначив, що їх результатом стало зростання цін/тарифів, що, в свою чергу, призвело до закономірності - зворотної залежності фінансових результатів постачальників послуг та заборгованості населення за їх надання.

Визначено проблеми в процесі впровадження ринкових принципів організації локальних ринків послуг з УЖФ в містах та необхідність суттєвого реформування згідно ринковим принципам інституціональної бази цього процесу. До таких проблем віднесено відсутність ринкового ціноутворення на послуги з УЖФ, яке має обмежувати зростання витрат, а, відповідно, і тарифів, попитом; відсутність об'єктивного критерію оцінки обґрунтованості витрат; застарілість і необ'єктивність існуючої централізовано затвердженої методики розрахунку тарифів, яка не враховує такі чинники: всі підприємства ринків з УЖФ працюють у різних географічних умовах; бухгалтерські витрати досить умовним чином відображають лише результати минулої роботи; витрати, які є об'єктом планування економічної діяльності постачальників, носять ситуативний і суб'єктивний характер. Все це підтверджує необхідність передачі прав формування тарифів місцевим органам влади, але при умові врахування місцевих особливостей та платоспроможності споживачів послуг.

3. У ході дослідження автором виділено чотири способи управління житловим фондом:

– комплексне обслуговування будинку та прибудинкової території управляючою компанією. При даному виді обслуговування силами управляючої компанії організуються всі аспекти обслуговування будинку, такі як проведення поточного ремонту, ремонту даху та під'їздів, прибирання прибудинкової території, технічного обслуговування внутрішньо-будинкових мереж, обслуговування димових і вентиляційних каналів тощо;

– часткове обслуговування будинку та прибудинкової території управляючою компанією, частково силами штатного персоналу ОСББ. При цьому, ОСББ забезпечує виконання, наприклад, таких послуг, як прибирання прибудинкової території, сходових клітинок, а управляюча компанія виконує роботи, пов'язані з поточним ремонтом, технічним обслуговуванням тощо;

– комплексне обслуговування будинку та прибудинкової території управляючою компанією доповнюється послугами з обслуговування квартир мешканців. У цьому випадку додаткові послуги сплачуються окремо згідно затверджених підрядним підприємством тарифів. Такий підхід дозволяє отримати додаткове джерело фінансування і спрямувати гроші на модернізацію обладнання, заохочувальні виплати персоналу тощо;

– комплексне обслуговування будинку силами житлово-будівельного кооперативу, який утворюється з самого початку будівництва.

На цій підставі робиться висновок, що такі різноманітні системи управління та суб'єкти створюють спотворену картину наявності конкуренції на ринку, у зв'язку з тим, що суб'єкти управління на цих локальних ринках жорстко інституційно закріплені за об'єктами, які вони обслуговують.

4. Автор прийшов до висновку, що реформи сфери надання послуг з УЖФ міст України повинні торкатись не тільки діяльності окремих господарюючих суб'єктів ринку, а й усіх учасників ринкового процесу. Тобто, регламентуючі документи та правила, що в них визначені, мають враховувати та узгоджувати інтереси: держави, місцевих громад, господарюючих суб'єктів, що надають послуги, і, особливо, споживачів цих послуг. Відповідно, саме таким чином має бути врегульована на державному, регіональному та місцевому рівнях система управління ринковими процесами – тобто, ринкові відносини між усіма учасниками ринку - через узгодження інтересів кожного. Крім того, інституціональна база має передбачати інтереси споживачів послуг з управління житловим фондом, які мають брати безпосередню участь у формуванні цього ринку через зворотні зв'язки при визначенні переліку послуг, формуванні тарифів, контролю та якості послуг, проведенні тендерів тощо.

5. Враховуючи те, що споживачі сплачують вартість не якісно наданих або не наданих послуг (наприклад: невідповідна температура теплоносія, часті відключення електроенергії через недостатнє обслуговування внутрішньобудинкових мереж, не відремонтовані дах чи під'їзди, а також інші внутрішньобудинкові комунікації тощо) слід переглянути порядок сплати цих послуг. Тому, на наш погляд, потрібно передбачити у нормативних документах можливість зворотного впливу на постачальника послуг шляхом надання права споживачеві на несплату послуги з відповідними санкціями (штрафом) для надавача послуги, а також залучення споживачів до процесу тарифоутворення.

Цьому буде сприяти передача прав на затвердження конкретизованих норм на обслуговування житлового будинку і прибудинкової території органам місцевого самоврядування, що дозволить більш ефективно організувати роботу управляючих компаній з урахуванням вимог споживачів і тієї місцевості, в якій вони працюють.

6. Дослідження досвіду проведення конкурсів щодо вибору управляючих компаній показали певні недоліки в частині формування конкурсних лотів. Проблема полягає у необґрунтованому розподіленні кількості будинків, а, відтак, і прибудинкових територій, що обслуговуються, у результаті чого виникають диспропорції у навантаженні учасників конкурсу – управляючих компаній. Для вирішення цієї проблеми автором розроблено методичний підхід до рівноцінного і справедливого формування конкурсних лотів, яка обґрунтовує включення до них відповідної кількості будинків з урахуванням їх поверховості, віку та зносу.

7. На підставі результатів досліджень розроблено комплекс заходів щодо вдосконалення інституціональної бази ефективного функціонування локальних ринків послуг з УЖФ, які полягають у: вдосконаленні (зміні деяких положень, статей) законодавчих нормативів; розробці та впровадженні методики формування конкурсних лотів; передачі повноважень на місцевий рівень щодо тарифоутворення та затвердження переліку послуг, що мають бути надані управляючими компаніями для кожного виду будівель з відповідним погодженням з представниками споживачів, що забезпечить зворотний зв'язок на ринку послуг з УЖФ; конкретизації поширення прав споживачів послуг з управління житловим фондом у функціонуванні та управлінні ринком у напрямках участі у конкурсах та тарифоутворенні, тощо.

Таким чином поставленні завдання дисертаційного дослідження виконані.

## **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

### **Розділи у колективних монографіях**

1. Серов О.О. Логістика товарного ринку: монографія / [авт. кол. Буркинський Б.В., Лисюк В.М., Серов О.О. та ін.]. Одеса: ІПРЕЕД НАН України, 2018. 240 с. *Особистий внесок здобувача: визначено роль та функції товарного ринку, зокрема локальних ринків послуг з УЖФ, в економічному розвитку. Визначено принципи формування локальних ринків послуг з УЖФ в містах України. [р.1.2.,2.2.]*

### **Статті у наукових фахових виданнях України**

2. Серов О.О. Аналіз локальних ринків та їх проблем в умовах економічної кризи в Україні // Економічні інновації: зб. наук. праць. Одеса, 2015. №60, т.2. С. 171-180.

3. Серов О.О. Проблеми житлово-комунального господарства у світлі сучасних реформ економіки в Україні // Економічні інновації: зб. наук. праць. Одеса, 2015. №60, т.3. С. 196-203.

4. Серов О.О. Шляхи розвитку локального ринку житлово-комунального господарства // Економічні інновації: зб. наук. праць. Одеса, 2016. №61. С. 330-339.

5. Серов О.О., Лисюк В.М. Використання ринкових механізмів для реформування ЖКГ в Україні // Економічні інновації: зб. наук. праць. Одеса, 2016. № 62. С. 392-397. *Особистий внесок здобувача: розроблено методичний підхід до формування конкурсних лотів.* (Україніка наукова, бібліотека ім. В.І. Вернадського).

**Статті у наукових видання інших держав та у виданнях України, які включені до міжнародних наукометричних баз**

6. Серов О.О., Лисюк В.М. Методичне забезпечення формування тарифної політики на ринках УБПТ // Економічні інновації: зб. наук. праць. Одеса, 2017. № 64. С. 196-202. *Особистий внесок здобувача: розроблено методичний підхід до формування тарифної політики на ринках послуг з УЖФ.* (Україніка наукова, бібліотека ім. В.І. Вернадського).

7. Serov A.O., Lisyuk V.M. Practical formation of the price for the management of an apartment building // Економічні інновації: зб. наук. праць. Одеса, 2017. № 65. С. 88-94. *Особистий внесок здобувача: розроблено методичний підхід до формування тарифів на послуги з УЖФ.* (Україніка наукова, бібліотека ім. В.І. Вернадського).

8. Серов О.О., Лисюк В.М. Проблемні питання у методичному забезпеченні функціонування локальних ринків житлово-комунального господарства в Україні // Економічні інновації: зб. наук. праць. Одеса, 2018. № 66. С. 113-119. *Особистий внесок здобувача: класифіковано основні проблеми функціонування ринків послуг з УЖФ.* (Бібліотека ім. В.І. Вернадського, Google Scholar, ROAD, URAN).

9. Серов А.О. Проблемы приватизации жилого дома в свете новых реформ в Украине // Економічний вісник Донбасу. 2016. № 2 (44). С. 158-161. (Index Copernicus, Research Bible, Google Scholar, RINS).

10. Серов А.О., Лисюк В.М. Локальные рынки в системе национальной экономики // Економічний вісник Донбасу. 2016. № 3 (45). С. 19-23. (Index Copernicus, Research Bible, Google Scholar, RINS). *Особистий внесок здобувача: визначено місце локальних ринків у національній економіці.*

11. Серов А.О., Лисюк В.М. Локальные рынки в системе национальной экономики: определение, функции, задачи // Economics, management, law: innovation strategy: collection of scientific articles. China, Zhengzhou, 2016. С. 51-54. *Особистий внесок здобувача: визначено функції та задачі ринків послуг з управління житловим фондом.* (Google Scholar, RINS).

12. Серов А.О., Лисюк В.М. Рыночный подход к реформированию ЖКХ в Украине // Perspective direction of scientific researches: collection of scientific articles. United Kingdom, Coventry, 2016. P. 58-61. *Особистий внесок здобувача: обґрунтовано та визначено поняття локальний ринок.* (Google Scholar, RINS).

13. Serov A.O. Lisyuk V.M. The market approach to local market of housing and communal services of Ukraine // Економічний вісник Донбасу. 2016. № 4 (46). С. 96-98. (Index Copernicus, Research Bible, Google Scholar, RINS). *Особистий внесок здобувача: розроблено концептуальний підхід до формування інституційної бази функціонування локальних ринків послуг з управління житловим фондом.*

### Тези доповідей у матеріалах наукових конференцій

14. Серов О.О. Аналіз проблем та шляхи інноваційного розвитку житлово-комунального господарства України // Проблеми та перспективи розвитку інноваційної діяльності в Україні: матер. міжнар. наук-практ. конф. 19 березня 2015 р.: тези допов. Київ, 2015. С. 214-216.

15. Серов А.О. Проблемы и актуальность развития локальных рынков в условиях финансового кризиса // Економічна теорія: еволюція парадигми та революційні гіпотези: матер. міжнар. бізнес-форуму. 27-28 березня 2015 р.: тези допов. Київ, 2015. С. 132-134.

16. Серов А.О. Проблемы приватизации жилого дома в свете новых реформ в Украине // Ресурсний потенціал регіонів України: стан та напрями розвитку: матеріали Всеукр. наук-практ. конф. 17 березня 2017 р.: тези допов. Київ, 2017. С. 53-56.

17. Серов О.О., Ринкові механізми як спосіб реформування ЖКГ // Підприємництво та фінансова система: національні особливості та світові тенденції: матеріали Всеукр. наук-практ. конф. 18 березня 2017 р.: тези допов. Одеса, 2017. С. 60-64.

### АНОТАЦІЯ

**Серов О.О. Науково-методичне забезпечення реформування ринків послуг з управління житловим фондом. – На правах рукопису.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 - економіка та управління національним господарством. - Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України, Одеса, 2019.

Дисертацію присвячено теоретичному узагальненню та новому вирішенню актуального наукового завдання, яке полягає у розробці науково-методичного забезпечення реформування ринків послуг з управління житловим фондом в Україні.

Автором визначено поняття «локальний ринок» як ринок, який має чітке географічне обмеження, має свої особливості, які характерні лише для цієї місцевості та є її невід’ємною частиною. У дисертації здійснено дослідження житлово-комунального господарства України, яке рекомендується організувати на ринкових принципах. Дано наукове обґрунтування теоретичного базису, методичних положень та рекомендацій щодо інституційного забезпечення ефективного функціонування локальних ринків послуг з управління житловим фондом міст України.

**Ключові слова:** локальні ринки, ринок послуг з управління житловим фондом, постачальники і споживачі послуг, реформування, управління житловим фондом, багатоквартирні будинки, інституційне забезпечення.

### АННОТАЦИЯ

**Серов А.О. Научно-методическое обеспечение реформирования рынков услуг по управлению жилым фондом. – На правах рукописи.**

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.03 – экономика и управление национальным

хозяйством. – Институт проблем рынка и экономико-экологических исследований НАН Украины, Одесса, 2019.

Диссертация посвящена теоретическому обобщению и новому решению актуальной научной задачи, которая заключается в разработке научно-методического обеспечения реформирования рынков услуг по управлению жилищным фондом в Украине.

Автором определено понятие «локальный рынок» как рынок, который имеет четкие географические границы, свои особенности, характерные только для этой местности и являются её неотъемлемой частью. В диссертации осуществлено исследование жилищно-коммунальных хозяйств Украины, которое рекомендуется организовывать на рыночных принципах. Дано научное обоснование теоретического базиса, методических положений и рекомендаций по институциональному обеспечению эффективного функционирования локальных рынков услуг по управлению жилищным фондом городов Украины.

**Ключевые слова:** локальные рынки, рынок услуг по управлению жилищным фондом, поставщики и потребители услуг, реформирование, управление жилищным фондом, многоквартирные дома, институциональное обеспечение.

## **ABSTRACT**

**Serov A. O. Scientific and methodological support of reforming of the markets of housing management services. - Manuscript.**

Thesis for the degree of candidate of economic sciences in specialty 08.00.03 - economics and management of national economy. - Institute of Market Problems and Economic and Environmental Studies of the National Academy of Sciences of Ukraine, Odessa, 2019.

The thesis is devoted to the research of housing and communal services of Ukraine, which is recommended to organize using market principles. The scientific substantiation of the theoretical basis, methodological provisions and recommendations on institutional support for the effective functioning of local markets for housing and communal services in the cities of Ukraine is given on the example of markets for servicing apartment buildings and adjacent areas.

General scientific and special methods of scientific research are used in those missions: analysis and synthesis in determining the problems of institutional support of the functioning of local markets of housing and communal services as an important element of the system for ensuring the development of the modern economy are used to solve the tasks set in the work; logical generalization - to determine the main elements of the institutional framework for the functioning of local markets for housing and communal services; synergistic approach - to determine the socio-economic effect of the disadvantages of institutional maintenance of the functioning of local markets for housing and communal services; comparison and grouping - to organize the objects of local markets within the economic system of the country; descriptive statistics - for processing empirical data, their systematization, visual representation; formalization and systematization - in determining the conceptual

basis of the economic and regulatory policy of the state for carrying out reforms concerning housing and communal services in the modern economy.

The purpose of the thesis is to develop a scientific and methodological support for reforming the markets for housing stock management in Ukraine.

The object of the research is the creation of scientific and methodological support to the reform of the housing stock management system in Ukraine on the services markets.

The subject of the study is theoretical and methodological provisions and practical recommendations for the scientific and methodological support of housing market reform services in Ukraine.

Preliminary analysis of the markets for providing municipal services to the population of cities of Ukraine, both from the point of view of the physical condition of the housing stock of cities of Ukraine, taking into account its significant depreciation, as well as in terms of the quality of services of the municipal utility's entities regarding its maintenance and restoration, has been carried out. The analysis of the activity of the market participants of the utilities is carried out, the composition and features of the organization of local markets are analyzed; goals, tasks and functions of institutions of local markets of utilities and the efficiency of their entities functioning are defined. The proposals on elimination of problem issues in the field of efficient functioning and development of institutions of markets for housing stock management services and recommendations for improving the methodological provision of policy reforming of relations between actors in these markets are grounded. The necessity of transferring the rights of forming tariffs to the local authorities is proved, but with the consideration of solvency of consumers of services.

Investigation of the experience of conducting competitions of management companies revealed certain disadvantages in the part of the formation of competitive lots. The problem is the unreasonable distribution of the number of houses, and hence the adjoining areas served, resulting in disproportions in the load of the contestants - the managing companies. To solve this problem, the author developed and proposes a method for the equitable and fair formation of competitive lots, which justifies the inclusion in them of the appropriate number of buildings, taking into account their surface, age and wear.

Based on the findings of the research findings, the author developed and proposes to implement a set of measures to improve the institutional framework for the effective functioning of local markets for housing management services.

Based on the conducted research, a new solution to the actual scientific problem is proposed, which is to deepen and develop the theoretical basis and methodological provisions and recommendations regarding the institutional provision of local markets for housing and communal services.

**Key words:** local markets, the market for housing management services, service providers and consumers, reform, housing management, apartment buildings, institutional support.