

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ПОЛТАВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА

**МУРЕНКО (ТКАЧЕНКО) АЛЛА АНАТОЛІВНА**

УДК 338.46 (477.46)

**РИНОК ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ:  
РЕГІОНАЛЬНИЙ ВИМІР**

Спеціальність 08.10.01 – розміщення продуктивних сил  
і регіональна економіка

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Полтава – 2006

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі менеджменту Черкаського державного технологічного університету Міністерства освіти і науки України.

**Науковий керівник:** доктор економічних наук, професор **Качала Тамара Миколаївна**, Черкаський державний технологічний університет Міністерства освіти і науки України, завідувача кафедрою менеджменту.

**Офіційні опоненти:**

доктор економічних наук, професор **Куценко Віра Іванівна**, Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, завідувача відділом проблем розвитку і розміщення галузей соціальної сфери;

кандидат економічних наук, доцент **Карлова Олена Анатоліївна**, Харківська національна академія міського господарства Міністерства освіти і науки України, доцент кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві.

**Провідна установа:**

Науково-дослідний економічний інститут Міністерства економіки України, відділ проблем регіональної економіки, м. Київ.

Захист відбудеться 19 січня 2007 року о 13-00 год. на засіданні спеціалізованої вченої ради К 44.052.03 Полтавського національного технічного університету ім. Ю. Кондратюка Міністерства освіти і науки України за адресою: 36011, м. Полтава, Першотравневий пр., 24.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Полтавського національного технічного університету ім. Ю. Кондратюка Міністерства освіти і науки України за адресою: 36011, м. Полтава, Першотравневий пр., 24.

Автореферат розісланий 15 грудня 2006 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради,  
кандидат економічних наук, доцент

О.В. Комеліна

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Однією з важливих умов прискорення трансформації економіки регіонів України є соціальне спрямування відтворюваних процесів і перш за все в найважливішій галузі сфери нематеріального виробництва – житлово-комунальному господарстві (ЖКГ). Процес регіоналізації в національних межах передбачає зростання самоуправління розвитком регіональної економіки, необхідність вирішення комплексної проблеми забезпечення життєдіяльності населення регіону – розвитку ринку житлово-комунальних послуг (ЖКП), що, безперечно, дасть змогу розв'язати важливі соціально-економічні та соціально-політичні завдання суспільства.

Теоретичні та прикладні аспекти проблеми вдосконалення розміщення та регіонального розвитку ринку житлово-комунальних послуг досліджено в наукових працях багатьох учених-економістів і практиків. Вагомий внесок у розвиток цієї проблеми внесли А.Г. Аганбегян, Б.І. Адамов, А.І. Акмаєв, О.Е. Бесонова, Я.Г. Берсуцький, Б.М. Біренберг, В.М. Геєць, Б.М. Данилишин, М.І. Долішній, С.І. Дорогунцов, Ф.І. Євдокимов, Б.В. Зотов, О.А. Карлова, В.І. Каспін, Т.М. Качала, Г.О. Крамаренко, В.І. Куценко, М.Я. Лемешев, А.С. Лисецький, І.І. Лукінов, В.Н. Лексін, А.Ф. Мельник, С.Б. Мельников, Н.А. Нестеров, Г.І. Онищук, В.І. Пила, І.Ф. Пономарьов, А.З. Пронін, В.А. Смирнов, Д.М. Стеченко, М.І. Фащевський, Л.Г. Чернюк, М.Г. Чумаченко, Л.Н. Чернишов та ін.

Незважаючи на високий загальнонауковий рівень досліджень управління ринком житлово-комунальних послуг, подальшого розвитку потребують питання формування цього ринку як регіональної системи, фінансово-бюджетного забезпечення його галузевої структури, розробки механізму регулювання відтворюваних процесів в житлово-комунальному господарстві регіону. Водночас потребує ґрунтовного опрацювання проблеми виявлення принципів розширеного відтворення регіонального ринку житлово-комунальних послуг, посилення інвестиційних процесів, інноваційного забезпечення перспективного розвитку житлово-комунального господарства. Все це зумовило необхідність комплексного дослідження теоретико-методологічних засад функціонування ринку житлово-комунальних послуг та розгляду його як самостійної регіональної системи в умовах побудови соціально-орієнтованої багатоукладної ринкової економіки, стало основою для визначення цілей, структури та змісту дисертаційної роботи.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дослідження, які проведено автором, є складовою частиною комплексних досліджень, виконуваних в Черкаському державному технологічному університеті у рамках бюджетної тематики „Розробка економіко-організаційних методів реформування житлового комплексу з використанням нових інформаційно-розрахункових технологій” (державний реєстраційний номер 0103U003685) та „Концептуальні положення проекту Стратегії соціального і

економічного розвитку Черкаської області до 2015 року” (державний реєстраційний № 0106U005388). Основні результати досліджень автором регіонального ринку житлово-комунальних послуг увійшли складовою частиною у дані наукові тематики.

Тема дисертаційного дослідження повністю відповідає основним напрямкам Програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства в ринкових умовах господарювання на 2002-2005 роки та на перспективу до 2010 року в Україні.

Ряд аспектів функціонування регіонального господарства аналізується на прикладі Черкаської області. Діючі в регіоні політичні, економічні і соціальні механізми досліджуються у єдності причинно-наслідкових зв'язків та взаємовпливі соціально-економічних процесів. Узагальнення проводяться на базі ретроспективного аналізу сучасних процесів організації і розвитку ринку житлово-комунальних послуг регіонів України, його прогнозних розробок з урахуванням становлення ринкових відносин.

**Мета дисертаційного дослідження** – розробка теоретико-методологічних засад реформування сучасного ринку житлово-комунальних послуг та обґрунтування перспектив його розвитку в умовах трансформаційної економіки.

Відповідно до цієї мети в роботі послідовно вирішувались такі задачі:

- визначення сутності сучасного ринку житлово-комунальних послуг як регіональної системи в трансформаційній економіці;
- поглиблення розуміння регіональної системи як сукупності соціального, економічного та природо-ресурсного потенціалу суспільства;
- встановлення соціально-економічної сутності регіону як ієрархічного рівня територіальної соціально-економічної системи;
- виявлення принципів формування та розвитку ринку житлово-комунальних послуг України;
- формування науково-методичних основ оцінки ступеня задоволення потреб населення в житлово-комунальних послугах і виявлення сучасних соціально-економічних тенденцій розвитку ринку житлово-комунальних послуг на національному та регіональному рівнях;
- побудова моделі розрахунку оплати житлово-комунальних послуг;
- розширення методологічних підходів до оцінки ефективності організації маркетингової діяльності на підприємствах житлово-комунального господарства в системі міжгалузевої взаємодії;
- обґрунтування перспектив розвитку регіонального ринку житлово-комунальних послуг.

*Об'єктом дослідження* є процеси формування та функціонування регіонального ринку житлово-комунальних послуг в умовах трансформаційної економіки.

*Предметом дослідження є теоретико-методологічні основи вдосконалення регіонального ринку житлово-комунальних послуг і його регулювання.*

*Методи дослідження.* Методологічною основою дисертаційної роботи стали ключові положення економічної теорії і регіоналістики, праці вітчизняних і зарубіжних науковців різних галузей знань, в яких висвітлено фундаментальні теорії розвитку територіальних систем, формування адміністративно-територіального устрою держави, становлення і розвитку регіональної політики, відображена сучасна трансформація існуючих систем управління.

У проведеному дослідженні використовувалися такі наукові методи: порівняльного та структурного аналізу, статистичних групувань та індексний – для регіонального аналізу рівня розвитку ринку житлово-комунальних послуг; функціонального аналізу – для обґрунтування теоретичних засад функціонування ринку житлово-комунальних послуг; економіко-математичні методи – для розробки інструментарію визначення ефективності житлово-комунального господарства регіону; логіко-структурні – для розробки інструментарію управління житлово-комунальним господарством регіону; сценарного моделювання – для складання прогнозів розвитку ринку житлово-комунальних послуг та його окремих сегментів. Як один із найважливіших методологічних і методичних підходів у роботі застосовано системний підхід з урахуванням міждисциплінарного характеру дослідження.

Інформаційну базу дослідження складають закони України, нормативно-правові акти та матеріали законодавчих і виконавчих органів влади України, щорічні звіти, методичні та статистичні матеріали Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Держжитлокомунгоспу України, Державного комітету статистики України, інших міністерств і відомств, матеріали досліджень міжнародних організацій з проблем розвитку ринку житлово-комунальних послуг тощо.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Наукову новизну дисертаційного дослідження становлять такі теоретико-методологічні положення та методичні підходи:

*вперше:*

– визначено сутність та особливості соціально-економічних перетворень на ринку житлово-комунальних послуг як регіональної системи в умовах трансформації економіки, який розглядається як вираження складної взаємодії різнорідних процесів виробництва надання послуг на певній території як прояву суспільно-територіальних відносин, що відбуваються в результаті взаємодії різноманітних умов, причин, обставин і спрямований на забезпечення соціальних потреб населення регіону;

*удосконалено:*

– трактування регіональної системи як ланцюга зв'язків різних аспектів

суспільного розвитку регіону, при встановленні характеру інтенсивності взаємодії ланок якого враховується складний та багаторівневий характер організації життя суспільства на регіональному рівні, використання різних підходів і методів зміни територіальних структур та урахування єдності і цілісності відтворюваного процесу;

- визначення соціально-економічної сутності регіону як складової частини територіальної соціально-економічної системи країни в складі єдиного народногосподарського комплексу, що є відносно відособленою соціально-економічною системою та враховує загальні закономірності його розвитку та принципи функціонування; встановлено найважливіші фактори, що визначають цей розвиток;

- виявлено та доповнено принципи формування та розвитку ринку житлово-комунальних послуг як регіональної системи в умовах перехідної економіки. Визначено, що необхідно керуватися принципами з врахуванням характеру управління; забезпеченням використання переваг регіону; поєднанням балансу інтересів усіх територій; економічної самостійності і самофінансування; необхідності врахування економічних інтересів;

*дістали подальшого розвитку:*

- поглиблення науково-методичних засад оцінки ступеня задоволення потреб населення в житлово-комунальних послугах на основі використання принципів, що характеризують складність та багатофакторність такої оцінки, і здійснення соціально-економічної оцінки рівня розвитку ринку житлово-комунальних послуг України та її регіонів, що дозволило виявити новітні тенденції та наявні резерви діяльності підприємств житлово-комунального господарства;

- розробка моделі розрахунку оплати житлово-комунальних послуг, яка побудована на основі ретроспективного аналізу його стану, дозволяє ліквідувати монополію в сфері надання послуг та має виняткове значення при переході житлово-комунального господарства на самофінансування та диференційовану оплату житлово-комунальних послуг;

- розширення методологічних підходів до оцінки ефективності організації маркетингової діяльності на підприємствах житлово-комунального господарства в умовах адаптації до ринку;

- обґрунтування перспективних напрямів ресурсного забезпечення процесів формування, розвитку та створення ефективного механізму державного регулювання ринку житла та вдосконалення інноваційно-інвестиційного забезпечення розвитку ринку житлово-комунальних послуг.

**Практичне значення одержаних результатів.** Викладені у дисертаційній роботі наукові результати дають можливість удосконалити ринок житлово-комунальних послуг на рівні регіону. Вони можуть бути використані при

формуванні державної регіональної політики, в роботі регіональних органів управління, при вирішенні проблем економічної оптимізації компонентної і просторової структур територіального житлово-комунального господарства і регіональної господарської системи, розробці регіональних програм тощо. Практична цінність дисертаційного дослідження визначається адресною спрямованістю конкретних рекомендацій для різних рівнів управління житлово-комунальним комплексом. Також, вони є складовою частиною комплексних досліджень, виконаних у рамках бюджетної тематики „Розробка економіко-організаційних методів реформування житлового комплексу з використанням нових інформаційно-розрахункових технологій” (2003-2005 рр., державний реєстраційний номер 0103U003685), що виконувалась в Черкаському державному технологічному університеті, участь автора у виконанні якої полягала в розробці прогнозних показників розвитку ринку житлово-комунальних послуг регіонів України. Основні положення дисертаційного дослідження є увійшли до науково-дослідної роботи, що виконується в Черкаському державному технологічному університеті по темі „Концептуальні положення проекту Стратегії соціального і економічного розвитку Черкаської області до 2015 року” (державний реєстраційний № 0106U005388), в межах якої автором обґрунтовано стратегічне бачення, пріоритети і ключові напрямки структурної перебудови регіонального ринку житлово-комунальних послуг.

Основні наукові результати дисертаційного дослідження щодо теоретико-методологічних та методико-організаційних засад ринку житлово-комунальних послуг використовуються в навчальному процесі Черкаського державного технологічного університету при підготовці лекцій та практичних занять з курсів „Менеджмент підприємств міського господарства”, „Організація виробництва підприємств міського господарства”, „Управління регіональним розвитком” та „Муніципальний менеджмент” (довідка Черкаського державного технологічного університету № 1268/01-01 від 11.12.2006 р.).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційна робота є самостійно виконаною науковою працею, в якій викладено авторські розробки щодо методологічних і методичних засад функціонування і розвитку ринку житлово-комунальних послуг. Наукові положення, висновки і рекомендації, які виносяться на захист, одержані автором самостійно.

**Апробація результатів дисертації.** Основні наукові результати дисертаційного дослідження апробовано на 8 українських і міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: „Теорія і практика сучасної економіки” (Черкаси, 2003), „Сучасний стан та проблеми розвитку підприємництва в регіоні” (Дніпропетровськ, 2005), „Модернізація політики та управління в Німеччині та Україні у контексті євроінтеграції” (Черкаси, 2005), „Наука та інновації – '2005” (Дніпропетровськ, 2005), „Стратегічні напрями розвитку Черкаської області”

(Черкаси, 2006), „Інвестиційні стратегії підприємств України на міжнародних товарних та фінансових ринках” (Дніпропетровськ, 2006), „Стійкий розвиток міст. Сучасні технології управління міським та регіональним розвитком” (Харків, 2006), „Теорія і практика сучасної економіки” (Черкаси, 2006).

**Публікації.** За темою дисертаційного дослідження опубліковано 12 наукових праць загальним обсягом 4,6 др. арк., у тому числі 4,3 др. арк. належить особисто автору, з них 7 статей у наукових фахових виданнях, 5 тез доповідей на наукових конференціях.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків і списку використаних джерел та включає 12 таблиць, 10 рисунків, 4 додатки.

Повний обсяг дисертації становить 250 стор., у тому числі 207 стор. становить основний текст. Із загальної кількості таблиць і рисунків лише 1 займає всю площу сторінки. Список використаних джерел (180 найменувань) викладено на 14 стор., додатки – на 43 стор.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ**

У першому розділі „Теоретико-методологічні засади формування регіонального ринку житлово-комунальних послуг” визначено сутність та особливості соціально-економічних перетворень на ринку житлово-комунальних послуг, виявлено фактори, а також обґрунтовано принципи розширеного відтворення ринку житлово-комунальних послуг. У роботі поглиблено методичні підходи щодо оцінки створення задоволення потреб населення в житлово-комунальних послугах.

Сучасний розвиток продуктивних сил характеризується посиленням процесу регіоналізації, зростанням регіонального фактору в підвищенні ефективності суспільного виробництва. Цей процес приводить до формування і становлення регіональних господарських систем різного таксономічного рівня, в яких все більше значення набуває ринок послуг. Регіональна соціально-економічна система є основною частиною єдиного народногосподарського комплексу, що відбиває загальні закономірності його розвитку та принципи функціонування, найважливіші фактори, що визначають цей розвиток, і являє собою сукупність соціального, економічного і природоресурсного потенціалу суспільства, розміщеного на території конкретної одиниці адміністративно-територіального устрою.

З позиції територіальної організації регіон є одним з ієрархічних рівнів регіональної соціально-економічної системи, що характеризується розвинутими внутрішніми зв'язками виробництва і обміну, певною спільністю укладу господарювання, природно-географічних умов, єдністю культури й історичного минулого народу.



Ринок житлово-комунальних послуг, як регіональна система, має свою специфіку, функціональне призначення. На етапі переходу до ринкової економіки завдання щодо соціалізації господарського життя значно актуалізуються. Виходячи з цього, принципово важливим є розвиток методології дослідження господарського механізму ринку житлово-комунальних послуг, виявлення існуючих завдань, наукових засад вирішення нагальних проблем, обґрунтування напрямів перспективного розвитку.

У дисертації запропоновано методологічний підхід до дослідження господарського механізму трансформаційних процесів на ринку житлово-комунальних послуг. Враховуючи загальні закономірності розвитку ринку ЖКП, принципи та найважливіші фактори, що визначають цей розвиток визначено сутність регіонального ринку житлово-комунальних послуг, який представляє собою відтворювальну територіальну соціально-економічну систему, що характеризується розвинутими внутрішніми зв'язками виробництва й обміну ЖКП, певною спільністю укладу житлово-комунального господарювання, природно-географічних умов, від яких залежить ціна, кількість і якість наданих послуг населенню, що проживає на даній території.

Вдосконалення територіальної організації ринку житлово-комунальних послуг на тлі істотних зрушень в соціально-економічному розвитку регіону неможливо здійснити без виявлення і наукового обґрунтування специфічних закономірностей його розширеного відтворення. Спираючись на обґрунтовані закономірності розширеного відтворення житлово-комунального господарства регіону та враховуючи специфічні закономірності перехідної економіки, важливо сформулювати принципи, керуючись якими необхідно сформувати новий тип територіальної організації житлово-комунального господарства. Їх доцільно звести до таких: принцип соціальної орієнтованості, принцип пріоритетності, принцип збалансованого і пропорційного розвитку, принцип сталого розвитку, принцип оптимальності, принцип комплексності розвитку, принцип ефективності.

Виходячи з основних завдань, викладених у програмних документах щодо подальшого розвитку соціальної інфраструктури в умовах реформування національної економіки, з метою поглиблення методологічних основ дослідження ринку житлово-комунальних послуг автором запропонована оцінка ефективності задоволення потреб населення в ЖКП через використання нових критеріїв, принципів та напрямів, що характеризують складність і багатофакторну зумовленість такої оцінки. В роботі комплексно охоплюються різні аспекти розвитку, розміщення і функціонування житлово-комунального господарства регіону: фінансовий, виробничий, споживчий, екологічний, соціальний, що оцінюються певними показниками.

Доведено, що при виробленні стратегії формування і розвитку ринку ЖКП на перший план виступає проблема економічності функціонування житлово-

комунального господарства, у зв'язку з цим особливого значення набуває обґрунтування методів, використання яких дозволить створити і підтримати механізм економічного функціонування регіонального ЖКГ (рис. 1).



Рис. 1. Напрями підвищення економічності функціонування регіонального ринку житлово-комунальних послуг

Запропоновані методичні підходи до оцінки економічності житлово-комунального господарства території як важливої складової його ефективності передбачають окремий розгляд напрямків використання бюджетних коштів, джерел збільшення дохідних надходжень за рахунок залучення позабюджетних коштів, прибутків і збитків. Такий методичний підхід дає можливість трактувати економічність більш широко порівняно з загальноприйнятим (як відношення ресурсів, призначених для споживання, до фактично використаних), але враховує бюджетний характер фінансування ЖКГ і тенденцію до скорочення розміру коштів, що виділяються державою для цього.

У другому розділі „Сучасні структурно-динамічні пропорції розвитку регіональної житлово-комунальної системи” досліджено сучасний стан ринку житлово-комунальних послуг України, специфіка розвитку регіонального ринку ЖКП Черкаської області, подана оцінка ресурсного забезпечення процесів становлення регіонального ринку житла.

Ринок нерухомості – це один із основних видів ринків, який у взаємодії з

ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної ринкової економіки. Житловий фонд України в 2005 році склав 1046,4 млн м<sup>2</sup> загальної площі, що на 6,4 млн м<sup>2</sup> більше, ніж у 2004 і на 31,4 млн м<sup>2</sup> проти 2000 р. Найбільшим за показником 2005 р. є житловий фонд Донецької (100,2 млн м<sup>2</sup>), Дніпропетровської (78,7 млн м<sup>2</sup>) та Луганської (56,7 млн м<sup>2</sup>) областей. Житловий фонд м. Києва характеризується поступовим зростанням житлової площі, що пов'язано з масовим переселенням населення у великі міста України, особливо до столиці (у 1995 р. житловий фонд зріс на 4257 тис. м<sup>2</sup> проти 1990 р., у 2000 р. на 970 тис. м<sup>2</sup> проти 1995 р., у 2003 р. – на 4515 тис. м<sup>2</sup> проти 2000 р., у 2004 р. – на 674 тис. м<sup>2</sup>, у 2005 р. – на 1152 тис. м<sup>2</sup> проти 2004 р.). Найнижчі показники обсягів житлового фонду характерні для Чернівецької (19431 тис. м<sup>2</sup>), Волинської (21198 тис. м<sup>2</sup>), Рівненської (23471 тис. м<sup>2</sup>) та Тернопільської (24167 тис. м<sup>2</sup>) областей (рис. 2).

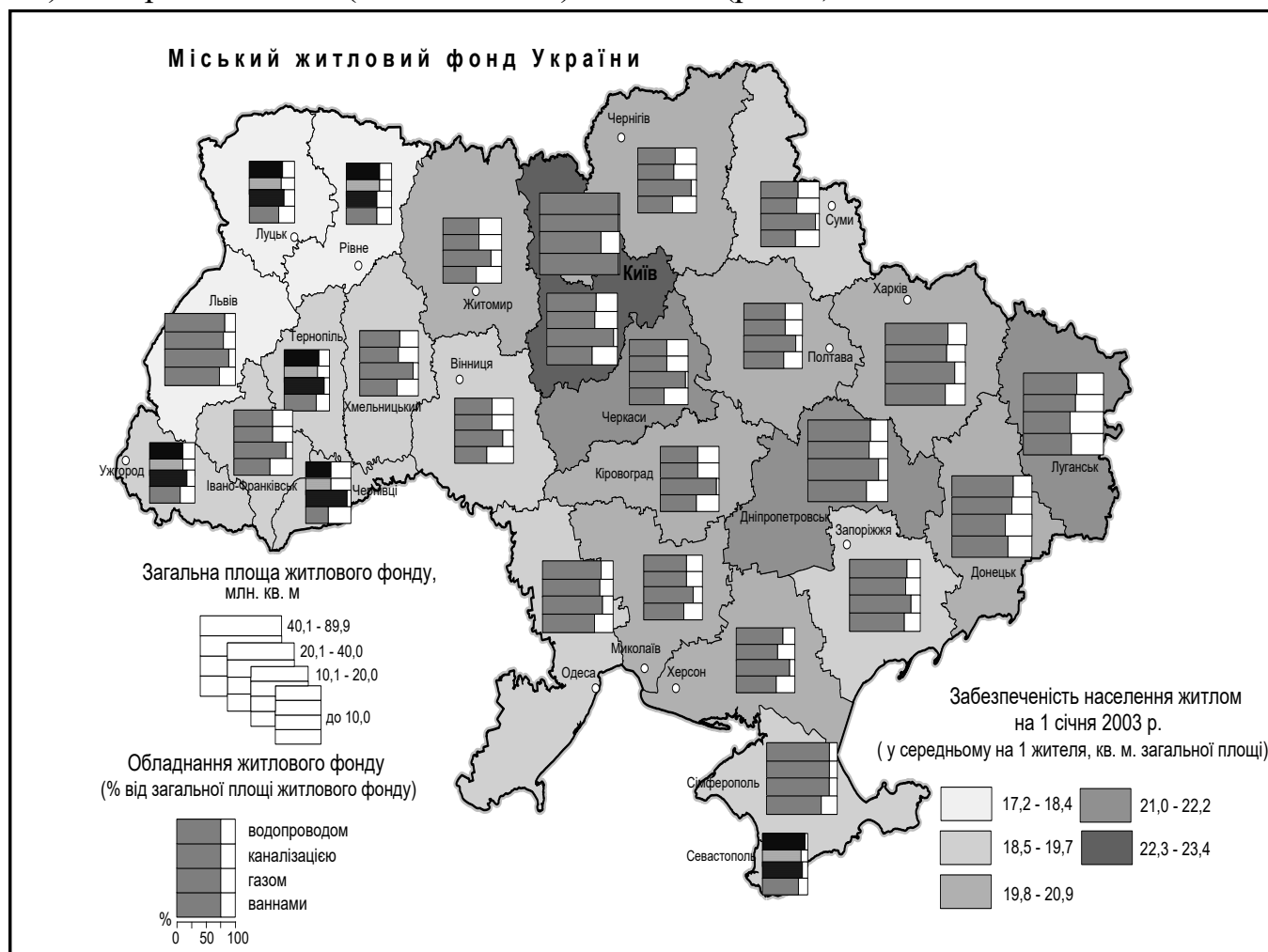


Рис. 2. Забезпеченість міського населення України житлом, станом на 1 січня 2005 р.

Проведений аналіз показників за формами власності дає можливість визначити тенденцію до зростання житлового фонду України з 833,6 млн. м<sup>2</sup> у

1985 р. до 1046,4 млн м<sup>2</sup> у 2005 р., тобто на 212,8 млн м<sup>2</sup> (25,5%) (табл.1).

Виявлено, що у міському житловому фонді до 2000 р. переважала державна форма власності, з 2000 р. – приватна. Співвідношення приватного житлового фонду до державного, комунального та колективного в 2005 р. становило 88,8% : 11,2%.

Сільський житловий фонд також зростає, проте не так стрімко, як міський (у 2005 р. він зріс порівняно з 1985 р. всього на 50,4 млн м<sup>2</sup>, тобто на 15,5%). У структурі власності в сільському житловому фонді співвідношення державної власності до приватної становило 10,5% : 89,5%, у 2005 р. – 2,0% : 98,0%, тобто майже весь сільський житловий фонд є приватним.

Таблиця 1

### Житловий фонд України за формами власності

млн. м<sup>2</sup>

Показник	1985	1990	1995	2000	2002	2003	2004	2005
<b>Весь житловий фонд, в т.ч. за формами власності</b>	833,6	922,1	978,3	1015,0	1031,7	1035,7	1040,0	1046,4
державний, комунальний, колективний житловий фонд	375,3	436,7	341,3	221,8	205,9	204,8	124,6	117,5
приватний житловий фонд	458,3	485,4	637,0	793,2	825,8	830,9	915,4	928,9
<i>у середньому на одного жителя, м<sup>2</sup></i>	16,3	17,8	19,2	20,7	21,3	21,6	21,8	22,0
<b>Міський житловий фонд, в т.ч. за формами власності</b>	507,5	574,3	616,6	643,2	658,4	661,7	664,5	669,9
державний, комунальний, колективний житловий фонд	340,9	395,7	317,2	205,7	191,9	184,0	116,7	109,9
приватний житловий фонд	166,6	178,6	299,4	437,5	466,5	477,7	547,8	560,0
<i>у середньому на одного міського жителя, м<sup>2</sup></i>	15,4	16,5	17,8	19,3	20,2	20,4	20,5	20,8
<b>Сільський житловий фонд, в т.ч. за формами власності</b>	326,1	347,8	361,7	371,8	373,3	374,0	375,5	376,5
державний, комунальний, колективний житловий фонд	34,4	41,0	24,1	16,1	14,0	20,8	7,9	7,6
приватний житловий фонд	291,7	306,8	337,6	355,7	359,3	353,2	367,6	368,9
<i>у середньому на одного сільського жителя, м<sup>2</sup></i>	18,2	20,6	21,9	23,5	23,7	24,0	24,4	24,6

Складено на основі: Статистичний щорічник України за 2005 рік. – К.: Консультант, 2006. – С. 441-443.

Аналіз показав, що протягом останніх років у Черкаському регіоні спостерігається позитивна тенденція до збільшення інвестицій в основний капітал у житлове будівництво. У 2005 р. цей показник збільшився в 3,5 раза порівняно з 2002

р., але в цілому по області площа житлових будинків, що були введені в експлуатацію у 1985-2005 рр., зменшилась на 451 тис. м<sup>2</sup> загальної площі. Житлово-комунальні підприємства мають високий рівень дебіторської заборгованості. Найбільша частка заборгованості спостерігається за опалення (40,3 %) та газопостачання (21,3 %). Це пояснюється тим, що дані види послуг є найбільш дорогими. Найменша частка припадає на вивіз сміття (0,2 %) і на підігрів води (5,8 %).

Проведене дослідження виявило ряд стійких позитивних тенденцій: процес приватизації державного житлового фонду, що привів до створення приватних власників житлового фонду; в основному здійснена передача відомчого житлового фонду в комунальну власність; суттєво підвищилась частка платежів населення в оплаті житлово-комунальних послуг при зниженні частки бюджетного дотування галузі та забезпечення адресної захищеності незаможних сімей; реалізована система адресного соціального захисту населення – програма житлових субсидій з оплати житлово-комунальних послуг; розвиток конкуренції в сфері обслуговування житлового фонду.

Кризові явища в економіці України призвели до негативних наслідків в сфері надання житлово-комунальних послуг: недосконалість надання адресної соціальної допомоги сім'ям для розрахунку за житлово-комунальні послуги, низький рівень створення об'єднань власників житла, відсутність налагодженого механізму визначення реальної потреби у фінансових ресурсах для надання житлово-комунальних послуг.

Враховуючи позитивні та негативні тенденції, які сталися в галузі, автором доведено, що становлення і розвиток ринку житла цілком залежать від його ресурсного забезпечення. В 2000-2005 роках просліджується тенденція до зниження питомої ваги власних коштів у загальному обсязі інвестицій в основний капітал і зростання обсягу інвестицій з державного бюджету. В 2005 р. обсяг інвестицій по Україні зріс на 2572 млн. грн., тобто на 29,4 %. Найбільше інвестицій припадає на м. Київ (у 2004 р. 3069 млн. грн., що становить 35 % від загальної кількості інвестицій в будівництво по Україні). Також значна частина інвестицій залучається в Одеську, Київську, Львівську, Харківську, Донецьку, Дніпропетровську, Івано-Франківську, Вінницьку області і в Автономну Республіку Крим. Найменше інвестицій припадає на Житомирську, Чернігівську та Херсонську області (їх питома вага в загальному обсязі інвестицій по Україні складає менше 1 %). Стосовно Черкаської області обсяг інвестицій є низьким, проте за 2005 рік він дещо зріс (майже на 35 %). Однак в цілому стан матеріальної бази будівельної сфери є незадовільним, що істотно підриває ресурсний потенціал галузі й поглиблює інвестиційну кризу.

Визначено, що для інвестиційного забезпечення процесів формування й розвитку ринку житла необхідним є залучення всіх видів інвестицій, включаючи

капіталоутворювальні, фінансові, бюджетні й приватних осіб, власні й позикові, короткострокові та довгострокові, прямі й непрямі (портфельні), реальні й інтелектуальні, з високим і низьким ступенем ризику, які активно формують ринок житла; зміна існуючої державної політики по розвитку кредитування масового житлового будівництва, а також зацікавленості населення в цільовому вкладенні наявних коштів, законодавчого гарантування їхнього збереження, розвиток системи іпотечного кредитування в Україні.

**У третьому розділі „Стратегічні напрями підвищення ефективності функціонування та розвитку ринку житлово-комунальних послуг”** обґрунтовано основні напрями створення ефективного механізму державного регулювання регіонального ринку житла; узагальнено та систематизовано інвестиційно-інноваційне забезпечення розвитку ринку житлово-комунальних послуг, розроблені напрями організації маркетингової діяльності на підприємствах житлово-комунального господарства в умовах адаптації до ринку; запропоновано прогноз перспективного розвитку ринку житлово-комунальних послуг регіону.

Дана сфера діяльності має значний потенціал для стабілізації і розвитку. І одним з пріоритетних напрямів розвитку повинно стати створення сприятливого інвестиційного клімату в житлово-комунальних господарствах, пошуки нових джерел залучення фінансових коштів у вигляді інвестицій, довго- й короткострокових кредитів, дотацій тощо, що можливо здійснити тільки за допомоги дієвої державної підтримки. Особливої значущості державне регулювання набуває на регіональному рівні, де відбуваються ринкові перетворення і повинні бути створені належні умови для залучення матеріальних і фінансових ресурсів.

На основі проведеного дослідження та узагальнення отриманих результатів побудовано матрицю, що містить основні форми і методи державного регулювання ринку житла разом з регулюючими функціями держави, реалізованими через відповідні органи в ході використання виділених функцій, форм і методів. Державне регулювання ринку житла відповідно до побудованої матриці системно реалізується на макро-, мезо- та мікрорівнях і спрямоване на підвищення ролі органів місцевого самоврядування, посилення самостійності і відповідальності суб'єктів різних форм власності, що мають правові й фінансові можливості не тільки для здійснення поточної експлуатаційної діяльності, але й для розвитку ринку житлово-комунальних послуг.

Основною метою інвестиційної політики є створення оптимальних умов для активізації інвестиційного потенціалу. Основним напрямом інвестиційної політики є заходи з організації сприятливого режиму діяльності для вітчизняних і закордонних інвесторів, збільшення прибутковості та мінімізації ризиків в інтересах сталого соціально-економічного розвитку, підвищення життєвого рівня

населення. Результатом реалізації інвестиційної політики є обсяг залучення до розвитку економіки інвестиційних ресурсів. Впливаючи на інвестиційний клімат, інвестиційна політика повинна враховувати його складові, особливо суб'єктивні, відтворюючи цю структуру в своїх основних напрямках. Поняття інвестиційного клімату використовується для характеристики інвестиційної ситуації на кожному рівні управління при розробці інвестиційної політики: на державному рівні, на рівні регіону, міста та на рівні підприємства (рис. 3).

Пріоритетним напрямом розвитку ринку житлово-комунальних послуг є вдосконалення маркетингової діяльності в сучасних умовах господарювання. Маркетинг ринку житлово-комунальних послуг має специфічні особливості по забезпеченню якісних житлових умов для населення, благоустрою території, енергозабезпеченню, санітарному очищенню, водо-, газо-, тепlopостачанню міста і просуванню цих послуг до споживачів. В роботі доведена необхідність створення інформаційної структури житлово-комунального господарства регіону, що дасть можливість комплексної оцінки маркетингової діяльності підприємств по наданню ЖКП споживачам. Визначено етапи комплексної оцінки маркетингової діяльності підприємств житлово-комунального господарства, які дають можливість виявити отримані позитивні і негативні характеристики різних забезпечуючи підсистем та виявити найбільш проблемні з них.

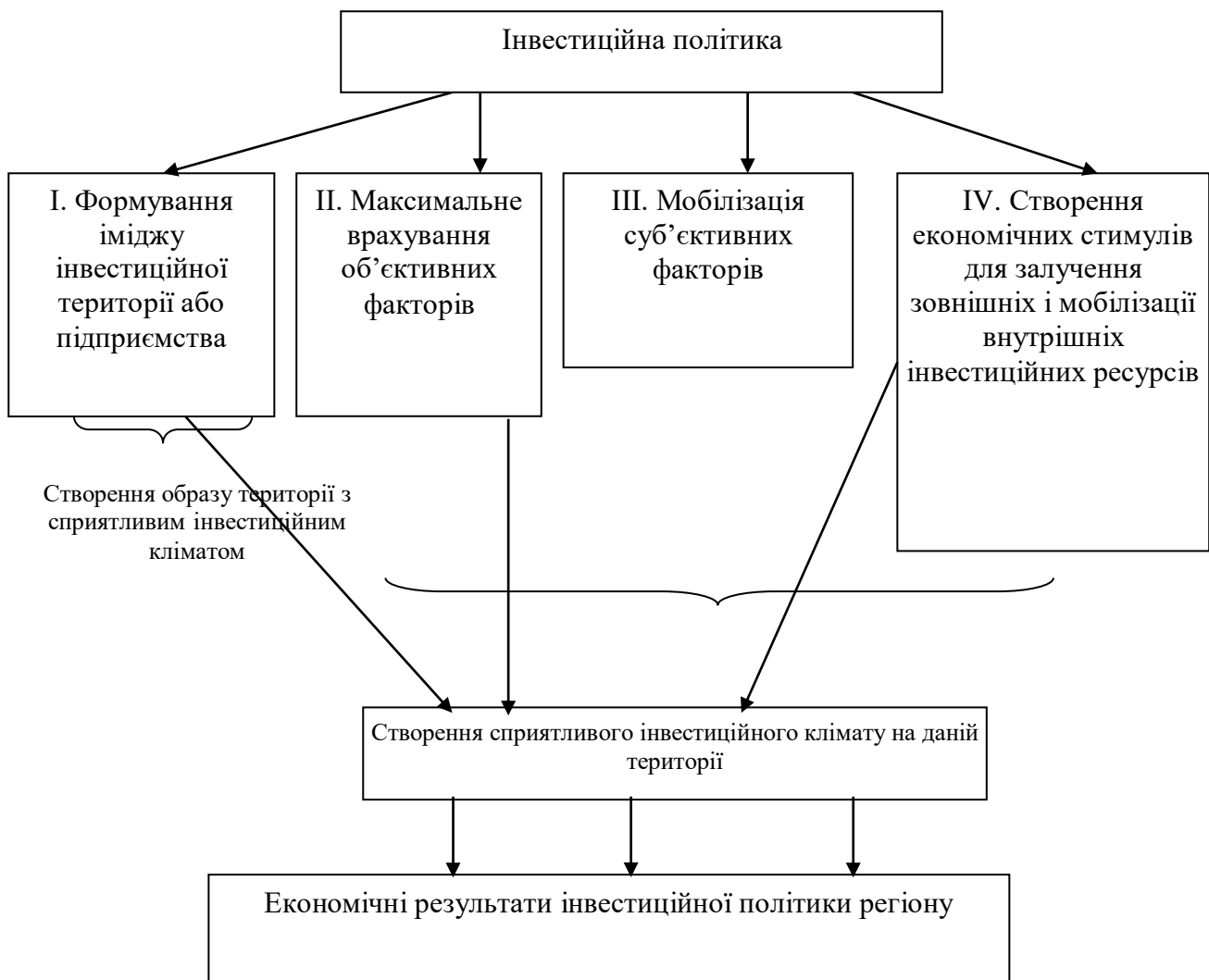


Рис. 3. Реалізація інвестиційної політики формування ринку ЖКП регіону

Запропоновано модель розрахунку оплати житлово-комунальних послуг, яка побудована на основі ретроспективного аналізу його стану та дозволяє ліквідувати монополію в сфері надання послуг. Дана модель враховує розмір квартплати, соціальну норму оплати по фактичному середньодушовому доходу, розмір субсидій, виходячи з директивно встановленого нормативу та якість житла. Побудова моделі розрахунку сплати житлово-комунальних послуг підтверджує думку про формування диференційованої оплати житлово-комунальних послуг по видах житлового фонду, по доходах населення, по місцю розташування будинку, по ступені благоустрою і комфортабельності й ін., а обслуговування малозабезпечених сімей повинне носити адресний характер, у взаємозв'язку темпів росту тарифів, доходів і частки платежів за ЖКГ в сукупних доходах родин.

Запропоновані концептуальні основи розвитку ринку житлово-комунальних послуг, що направлені на максимальне використання потенціалу підприємств ЖКГ, якомога повнішого задовольнити потреби населення в житлово-



комунальних послугах високої якості. Це має відбутися з урахуванням таких вимог: подальша демонополізація і розвиток конкурентного середовища, реалізація ресурсозберігаючої політики, зміна співвідношень і форм основних джерел фінансування, соціальний захист населення.

Основні положення даної роботи мають слугувати подальшому широкому розвитку науково-теоретичних та прикладних досліджень, спрямованих на виконання прикладних розробок у сфері розвитку житлово-комунального господарства регіону відповідно до вимог соціально-економічного розвитку регіональних комплексів України, створення необхідних правових та організаційних умов для забезпечення вирішення їх соціальних проблем.

## ВИСНОВКИ

Проблеми, що представлені в дисертаційному дослідженні, в цілому вирішені. Результатом є розробка методологічних засад та напрямків розвитку ринку житлово-комунальних послуг в умовах адаптації до ринку. Отримані у роботі результати були адаптовані і практично втілені в Черкасах, що дозволило вдосконалити його територіальну організацію. В дослідженні доведена важливість регіонального аспекту вивчення сучасних проблем вітчизняного ЖКГ, що зумовлена як характером розміщення його об'єктів, так і наявністю їх регіональних особливостей. Таким чином, теоретико-методологічні розробки дослідження знайшли практичне втілення у процесі удосконалення управління розвитком ринку житлово-комунальних послуг на території регіону. Вони створюють реальну основу для здійснення подальшого розвитку ринку житлово-комунальних послуг. Отже, в наслідок дослідження ринку житлово-житлово-комунальних послуг були отримані такі результати:

1. Науково обґрунтовано, що інтенсивний розвиток ринку житлово-комунальних послуг на сучасному етапі розвитку країни, зумовлює необхідність дослідження сучасних регіональних систем не тільки через розміщення об'єктів регіону, але й їх взаємозв'язок, підпорядкований створенню різних варіантів просторових систем. Територіальна соціально-економічна система включає територіальне розміщення матеріально-речових елементів виробництва послуг у управління цією сферою господарювання, оптимального поєднання речових елементів та населення, як основного споживача послуг, в одному процесі. Визначено економічну сутність та особливості соціально-економічних перетворень, дію його на ринку житлово-комунальних послуг як регіональної системи.

2. Виявлено та доповнено існуючі принципи формування ринку житлово-комунальних послуг як територіальної системи. Доведено, що для реформування

ринку житлово-комунальних послуг як регіональної системи необхідно керуватися принципами з врахуванням характеру управління; забезпечення використання переваг регіону та сприяння комплексному розвитку регіональної економіки; поєднання балансу інтересів усіх територій, взаємодіючих у процесі регіонального відтворення ринку житлово-комунальних послуг; економічної самостійності ; самофінансування; необхідності врахування економічних інтересів, що стимулюють розвиток економіки і зростання її ефективності та необхідність відповідальності за реалізацію функцій регіону на рівні територіальної соціально-економічної системи.

3. Регіон з позицій територіальної організації визначається як відтворювальна територіальна соціально-економічна система, що характеризується розвинутими внутрішніми зв'язками виробництва і обміну, певною спільністю укладу господарювання, природно-географічних умов, єдністю культури й історичного минулого народу. Регіональна соціально-економічна система є основною частиною єдиного народногосподарського комплексу, що відбиває загальні закономірності його розвитку та принципи функціонування, найважливіші фактори, що визначають цей розвиток, і являє собою сукупність соціального, економічного і природоресурсного потенціалу суспільства, розміщеного на території конкретної одиниці адміністративно-територіального устрою.

4. Вперше визначено сутність соціально-економічних перетворень в регіональній системі в умовах радикальних змін, під якими розуміються спеціально організовані та проведені дії з кардинальної зміни соціальних і економічних відносин у їх взаємозв'язку. Розкрито сутність сучасного організаційно-економічного механізму міського господарства через його складові на різних рівнях управління: державному, регіональному та місцевому.

5. Аналіз сучасного стану територіальної організації міського господарства дає підстави сформулювати основні проблеми розвитку житлово-комунального господарства, що потребують першочергового вирішення: відповідного фінансового механізму функціонування і розвитку галузі, система оцінки і виміру ефективності функціонування ринку житлово-комунальних послуг. На основі цього поглиблено науково-методичні засади оцінки ступеня задоволення потреб населення в житлово-комунальних послугах на основі використання принципів, що характеризують складність та багатofакторність такої оцінки.

6. Істотного поглиблення курсу ринкових проблем при формуванні ринку житлово-комунальних послуг, можна досягти сформувавши модель розрахунку оплати житлово-комунальних послуг.

7. Розроблено механізм реалізації маркетингової концепції у соціально-економічній сфері регіону. Використані методи дослідження ринку житлово-комунальних послуг для оцінки й аналізу якості послуг, що надаються. Доведено

необхідність створення інформаційної структури регіону та окремих галузей житлово-комунального господарства для комплексної оцінки маркетингової діяльності підприємств житлово-комунальних послуг.

8. Вперше розроблено принципову схему розробки і реалізації інвестиційної політики в житлово-комунальному господарстві по напрямках інвестування. Це дасть можливість реалізувати намічені потенціальні основи розвитку галузі щодо удосконалення розвитку ринку житлово-комунальних послуг, підвищити надійність функціонування житлово-комунальних систем життєзабезпечення населення, поліпшення якості житлово-комунальних послуг з одночасним зниженням нераціональних.

Прогнозується на кінець 2007 р. знизити енергоємність галузі не менш ніж на 18 %, досягти економії паливно-енергетичних ресурсів – близько 13,2 млн т. ум. палива (620 млн. грн.), а до 2010 р. знизити рівень споживання паливно-енергетичних ресурсів не менш ніж на 30 %. У результаті буде підвищена ефективність функціонування житлово-комунального господарства, що забезпечить загальне зниження витрат на утримання цієї сфери не менш ніж на 22 % і залучення додаткових фінансових ресурсів для модернізації господарства.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### *Статті в наукових фахових виданнях*

1. Муренко А.А. Дослідження передумов розвитку ринку житла в Україні // Зб. наук. пр. Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – Черкаси: ЧДТУ. – 2005. – Вип. 14. – С. 296-300.

2. Муренко А.А., Ходирєва А.Є., Коломієць В.В. Соціально-економічні основи функціонування ринку житла в регіонах України // Зб. наук. пр. Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – Черкаси: ЧДТУ. – 2005. – Вип. 15. – С. 54-57. *Особистий внесок: визначено та охарактеризовано передумови розвитку ринку житла в регіонах України.*

3. Муренко А.А. Методичні підходи до ціноутворення в різних сегментах ринку житлово-комунальних послуг // Вісник Полтавського національного технічного університету „Економіка і регіон”. – Вип. 3(6). – Полтава: ПНТУ, 2005. – С. 126-128.

4. Муренко А.А. Фінансові інструменти енергозбереження в житловому фонді // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: фінанси і кредит. – Суми: СНАУ, 2005. – №2. – С. 391-395.

5. Муренко А.А. Порівняльний аналіз механізмів функціонування і розвитку суспільного сектора економіки // Міжнародний науково-практичний

журнал „Економіка та держава”. – 2006. – №3. – С. 37-39.

6. Муренко А.А. Особливості формування регіонального ринку житла // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. – Техника. – 2006. – Вып. 70. – С. 280-286.

7. Муренко А.А. Інвестиційна та інноваційна складові забезпечення розвитку регіонального житлово-комунального господарства // Зб. наук. пр. Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – Черкаси: ЧДТУ. – 2006. – Вип. 16. – С.

### *Матеріали наукових конференцій*

8. Муренко А.А. Передумови формування і розвитку державної житлової політики в економіці перехідного періоду // Матер. IV Міжнар. наук.-практ. конф. „Теорія і практика сучасної економіки”. – Черкаси: ЧДТУ, 2003. – С. 223–227.

9. Муренко А.А. Визначення сутності поняття „послуга” на ринку житлових та житлово-комунальних послуг // Мат. міжн. наук.-практ. конф. „Сучасний стан та проблеми розвитку підприємництва в регіоні”. – Дніпропетровськ: Наука і освіта. – 2005. – Т.2. – С. 74-76.

10. Муренко А.А. Система принципів формування ринку житла та житлово-комунальних послуг в Україні // Мат. I міжн. наук.-практ. конф. „Модернізація політики та управління в Німеччині та Україні у контексті євроінтеграції”. – Черкаси: ЧДТУ. – 2005. – С. 130-133.

11. Муренко А.А. Історичні передумови формування регіонального ринку житлово-комунальних послуг // Мат. міжн. наук.-пр. конф. „Наука та інновації – 2005”. – Дніпропетровськ: Наука і освіта. – 2005. – Т. 9. – С. 92-94.

12. Муренко А.А. Особливості застосування комплексної оцінки житла в Україні // Мат. Всеукр. наук.-пр. конф. „Інвестиційні стратегії підприємств України на міжнародних товарних та фінансових ринках”. – Дніпропетровськ: Наука і освіта. – 2006. – Т. 3. – С. 53-55.

### **АНОТАЦІЯ**

Муренко А.А. Ринок житлово-комунальних послуг: регіональний вимір. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.10.01 – розміщення продуктивних сил і регіональна економіка. – Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка, Полтава, 2006.

Дисертацію присвячено розробці теоретико-методологічних засад

реформування сучасного ринку житлово-комунальних послуг та обґрунтування перспектив його розвитку в умовах трансформаційної економіки.

У дисертаційній роботі розкрито сутність та особливості соціально-економічних перетворень на регіональному ринку житлово-комунальних послуг, виявлено фактори, а також обґрунтовано принципи розширеного відтворення ринку житлово-комунальних послуг регіону. Поглиблено методичні підходи щодо оцінки ступеня задоволення потреб населення в житлово-комунальних послугах. Досліджено сучасний стан ринку житлово-комунальних послуг України, виявлена специфіка розвитку регіонального ринку житлово-комунальних послуг Черкаської області, подана оцінка ресурсного забезпечення процесів становлення регіонального ринку житла. Обґрунтовано основні напрями створення ефективного механізму державного регулювання регіонального ринку житла та розроблені напрями організації маркетингової діяльності на підприємствах житлово-комунального господарства в умовах адаптації до ринку.

Основні результати роботи впроваджені в діяльність організацій і підприємств житлово-комунального господарства.

**Ключові слова:** ринок житлово-комунальних послуг, регіон, регіональна система, ресурсне забезпечення, інвестиційно-інноваційний розвиток.

## АННОТАЦІЯ

Муренко А.А. Рынок жилищно-коммунальных услуг: региональное измерение. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.10.01 – размещение производительных сил и региональная экономика. – Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка, Полтава, 2006.

Реализация государственной региональной политики в Украине требует глубокого теоретического обоснования не только выбора её приоритетов, но и выбора моделей и механизмов дальнейшего развития региональных систем.

В работе расширено понимание региональной системы как основной части единого народнохозяйственного комплекса, которая отображает общие закономерности его развития и принципы функционирования, факторы, определяющие это развитие, и являет собой совокупность социального, экономического и природоресурсного потенциала общества, расположенного на территории конкретной единицы административно-территориального устройства. Определена экономическая сущность региона как воспроизводственной территориальной социально-экономической системы, характеризующейся развитыми внутренними связями производства и обмена, общностью образа хозяйствования, природно-географических условий, единством культуры и

исторического прошлого народа, и особенности социально-экономических преобразований на рынке жилищно-коммунальных услуг.

В исследовании проведен анализ территориальной организации городского хозяйства, который дал возможность сформулировать основные проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства, которые требуют первоочередного решения: разработка соответствующего финансового механизма функционирования и развития отрасли, системы оценки и измерения эффективности функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг. В работе углублены научно-методические основы оценки степени удовлетворения потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах на основании использования принципов, характеризующих сложность и многогранность такой оценки.

В диссертации выявлено ряд стойких позитивных тенденций: практически завершен процесс приватизации государственного жилищного фонда, в результате чего появились частные собственники жилья, в основном осуществлена передача ведомственного жилищного фонда в коммунальную собственность; существенно повысилась доля платежей населения за жилищно-коммунальные услуги при снижении доли бюджетных дотаций отрасли и обеспечения адресной помощи малообеспеченных семей.

Разработан механизм реализации маркетинговой концепции в социально-экономической сфере региона. Используются специальные методы исследования рынка жилищно-коммунальных услуг для оценки и анализа качества предоставляемых услуг. Доказана необходимость создания информационной структуры региона и отдельных отраслей жилищно-коммунального хозяйства для комплексной оценки маркетинговой деятельности предприятий по предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

**Ключевые слова:** рынок жилищно-коммунальных услуг, регион, региональная система, ресурсное обеспечение, инвестиционно-инновационное развитие.

## ANNOTATION

Murenko A.A. The Territorial Organization of the Housing and Communal Services in Ukraine: methodology, practice, and regulation mechanisms. – Manuscript.

The dissertation for awarding scientific candidate's degree of economic sciences by speciality 08.10.01 – the distribution of productive forces and regional economics. – Poltava national technical university named after Yuriy Kondratyuk, Poltava, 2006.

Methodological principles and perspectives of the Ukrainian housing and communal services territorial organization, under the conditions of national economy reform, have been worked out in this thesis.

The dissertation's study made it possible to deepen the research methodology of the regional territorial housing and communal services organization, to develop new approaches, to discover the reserves existing in this sphere, and to move in the direction of addressing urgent problems. The author proposes that special practical emphasis should be given to the proposed new approaches toward reforming of the municipal services payment strategies of the tariff's policies as well as marketing of the communal municipal system enterprises. Conceptual approaches and broad strategy in regional development have been offered, economic mechanisms of organization and control have been worked out.

**Key words:** market of housing and communal services, region, regional system, resources securing, investment-innovation development.