



doi: <https://doi.org/10.15407/econlaw.2018.02.117>

УДК 332.87

М.В. МЕЛЬНИКОВА, д-р екон. наук, доцент, провідний науковий співробітник  
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ, Україна

 [orcid.org/0000-0002-5342-622X](https://orcid.org/0000-0002-5342-622X)

Є.С. ГРАДОБОЄВА, канд. екон. наук, старший науковий співробітник  
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ, Україна

 [orcid.org/0000-0002-1086-8159](https://orcid.org/0000-0002-1086-8159)

## ІНСТИТУЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПІДХІД ДО УЗГОДЖЕННЯ ІНТЕРЕСІВ УЧАСНИКІВ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ МІСТА

**Ключові слова:** ринок житлово-комунальних послуг міста, учасники ринку ЖКП, інтереси, інвестиційні можливості, інституційні умови, узгодження інтересів.

*Досліджено інтереси учасників ринку житлово-комунальних послуг (ЖКП) міста і обґрунтовано інституційно-інвестиційний підхід до їх узгодження. Він полягає у формуванні інституційних умов для реалізації інвестиційних можливостей учасників ринку ЖКП у проектах модернізації житлової та комунальної інфраструктури міста. Розроблено пропозиції щодо використання інструментів узгодження інтересів учасників ринку ЖКП під час реалізації інвестиційних проектів.*

**Вступ.** Розвиток ринкових відносин у сфері житлово-комунальних послуг міста безпосередньо пов'язаний із поживленням конкуренції, появою нових гравців на ринку, включаючи підприємства, організації та їх асоціації (у т. ч. іноземних інвесторів), підвищенням ролі споживачів у виборі виконавців послуг із точки зору забезпечення якісного обслуговування. Це передбачає вивчення поведінки учасників ринку ЖКП, виявлення, урахування і узгодження їхніх інтересів для запобігання можливим конфліктам, досягнення взаємовигідних відносин між контрагентами, що сприяє виконанню завдань економічного і соціального розвитку міста.

**Аналіз останніх публікацій** з досліджуваної проблематики свідчить, що вчені і практики приділяють значну увагу проблемам розвитку ринку послуг в житлово-комунальній сфері, його учасникам та їхнім інтересам. Зокрема, В.І. Ляшенко [1] узагальнює проблеми розвитку ринку житлово-комунального господарства, що включає вісім локальних ринків, регулювання яких здійснює держава, та пропонує передати органам місцевого самоврядування функції щодо встановлення цін на управління житловим фондом, водо- та тепlopостачання, що дасть змогу враховувати регіональні особливості та задовольняти інтереси кінцевого споживача. В.В. Коларж [2] обґрунтовує, що вирішенню проблем у житлово-комунальній сфері сприятиме скоординованість дій державних структур та інших учасників ринку ЖКП, а також формування конкурентного середовища та залучення

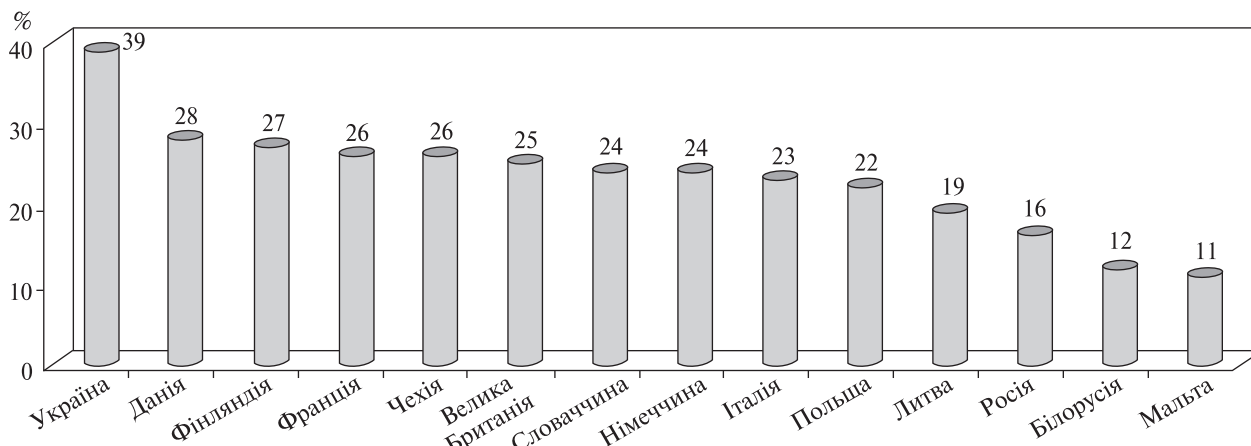


Рис. 1. Частка витрат на комунальні послуги в доходах (складено авторами за даними Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР) [12])

додаткових джерел фінансування. І.А. Волох [3] підкреслює, що для задоволення потреб учасники ринку ЖКП вступають у взаємодію, яка, по суті, є взаємодією їхніх економічних інтересів. Є.В. Гавриличенко та М.Н. Павленковим [4, 5] охарактеризовані економічні та соціальні інтереси виробників і споживачів ЖКП, вони акцентують увагу на необхідності запобігання конфлікту приватних і громадських інтересів, досягнення їх узгодженості. Т.П. Благодар, Е.Н. Лисенко, Д.С. Марченко пропонують використання матриці засобів узгодження інтересів учасників управлінської діяльності для забезпечення ефективної взаємодії учасників інноваційно-інвестиційної діяльності в регіоні [6]. Д.С. Ануфрієвим, І.В. Баскаковою та І.Н. Батіною розглянуто взаємодію учасників ринку послуг у житлово-комунальній сфері та їхні інтереси з позицій інституційної теорії [7, 8]. Однак деякі питання, пов'язані із формалізацією підходів до узгодження інтересів учасників ринку ЖКП, залишаються невирішеними, що підкреслює актуальність, визначає мету і завдання даного дослідження.

**Мета** статті полягає у розробці пропозицій щодо узгодження інтересів учасників ринку ЖКП на підставі використання інституційно-інвестиційного підходу.

**Результати дослідження.** Ринок у сфері ЖКП — система взаємовідносин між учасниками з виробництва, передання та реалізації послуг водо-, тепло-, електро- і газопостачання, а також послуг із утримання житлового фонду та благоустрою території. Відповідно до ст. 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII [9] (За-

кон) такі послуги сегментовані на: житлову послугу (згідно з п. 1 ч. 1 ст. 5 є послугою з управління багатоквартирним будинком (ББ) і охоплює утримання та поточний ремонт спільного майна ББ, закупівлю електричної енергії для забезпечення його функціонування) і комунальні послуги (згідно з п. 2 ч. 1 ст. 5 це послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання і розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії і гарячої води, централізованого водопостачання, водовідведення, поводження з побутовими відходами).

Серед основних особливостей ринку в житлово-комунальній сфері міста треба відзначити ключові, що істотно впливають на формування інтересів його учасників:

- нерівномірне співвідношення потенційно конкурентного і природно-монопольного секторів виробників послуг. Більшість виробників послуг є природними локальними технологічними монополістами, діяльність яких регулює держава, зокрема в частині формування, затвердження і перегляду тарифів, що регламентовано відповідними нормативно-правовими актами;

- недосконалість чинної методології ціно- і тарифоутворення на ЖКП, у т. ч. застосування неефективної за теперішніх умов господарювання методології обліку витрат «Cost +», на якій ґрунтується система тарифоутворення. Остання не сприяє залученню інвестицій і характеризується відсутністю механізмів стимулювання до оптимізації операційних витрат, оскільки їх зменшення призведе до відповідного скорочення дохідної частини, а не до збіль-

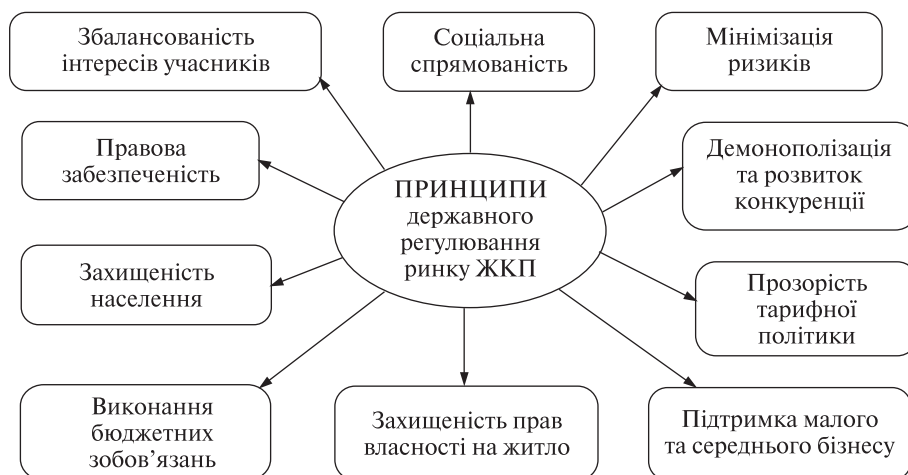


Рис. 2. Основні принципи державного регулювання ринку житлово-комунальних послуг (складено авторами за матеріалами [2, 3, 9])

шення прибутку і, як наслідок, у підприємств міського господарства, які здійснюють діяльність на ринку ЖКП, відсутня мотивація до оновлення застарілої енерговитратної матеріальної бази, об'єктів комунальної інфраструктури. Усунути ці недоліки системи витратного тарифоутворення на ЖКП можливо за впровадження підприємствами міського господарства методології стимулювального регулювання (*RAB*-регулювання), необхідність якого продиктована не тільки його економічною доцільністю, а й передбачено Угодою про асоціацію України з ЄС в частині імплементації Директиви 2009/72/ЄС, а також Енергетичною стратегією України до 2035 р.;

- високий ступінь монополізації ринку ЖКП, що обумовлює стійкість і нееластичність попиту за ціною (тарифом), аргументом до зміни якого є не власне ціна (тариф) послуги, а її відношення до споживчої вартості послуг, яка в даному контексті розглядається в широкому сенсі, враховуючи не тільки якість відповідних послуг, а й рівень платоспроможності населення [10, с. 37].

Крім того, внаслідок популістського заходу штучного стримування протягом десятиліть рівня цін (тарифів) на ЖКП, унаслідок чого вони не відшкодовували фактичну собівартість послуг, активного застосовування важелів перехресного субсидування (покриття збитковості тарифу для однієї категорії споживачів (населення) за рахунок установлення завищеної норми прибутку тарифу для іншої категорії (комерційні споживачі)), необхідність досягнення економічної обґрунтованості тарифів

на ЖКП (покриття ними операційних і капітальних витрат із урахуванням інвестиційної складової), продиктована інтеграцією України в загальноєвропейський економічний простір, об'єктивно призвела до їх різкого подорожчання і відповідного зростання частки витрат на ЖКП у доходах населення, а також збільшення заборгованості за спожиті послуги, яка за результатами 2017 р. перевищила 30 млрд грн [11]. Так, за останні 13 років рахунки за комунальні послуги в Україні зросли більш ніж у 26 разів. У зв'язку з цим у країні також значно зріс рівень показника витрат на оплату ЖКП відносно рівня доходів українських сімей: згідно з даними Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), з 3–4 % в 2004 р. до 39 % в 2017 р. (рис. 1), в 1,6 раза перевищивши відповідний середньоєвропейський показник [12].

Регулювання ринку ЖКП здійснюється відповідно до принципів, які представлено на рис. 2.

На особливу увагу заслуговують принципи соціальної спрямованості та збалансованості інтересів учасників ринку. Дотримання принципу соціальної спрямованості сприяє забезпеченню комфортних умов проживання громадян, безпеки життєдіяльності населення, надання ЖКП у встановлені терміни за дотримання належних обсягів і якості, утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прилеглих територій у належному стані. Принцип «збалансованість інтересів учасників» передбачає забезпечення балансу економічних інтересів держави, підприємств-монополістів, організацій управління та обслугово-

вування, власників житла та їх організацій. Також необхідно підкреслити інтегративну роль принципу «збалансованість інтересів учасників», дотримання якого надає поштовх виконанню змістовного наповнення кожного з інших (наприклад, збалансованість інтересів вимагатиме захищеності як населення (включаючи соціальну спрямованість, формування прозорості тарифної політики, захищеність прав власності на житло), так і бізнесу (зокрема, шляхом правової забезпеченості, мінімізації політичних, економічних та соціальних ризиків, формування системи державної підтримки малого та середнього підприємництва в сфері ЖКП, виконання державою бюджетних та інших зобов'язань)). Отже, це обумовлює першочергову необхідність вивчення поведінки учасників ринку ЖКП, виявлення, урахування і узгодження їхніх інтересів для запобігання можливих конфліктів, досягнення взаємовигідних відносин між контрагентами, що сприяє виконанню завдань економічного і соціального розвитку міста.

Основні учасники ринку ЖКП утворюють його каркас, структуру. До них належать виробники (постачальники) і абоненти (покупці) послуг, а також держава та органи місцевого самоврядування. Всі вони виконують різні функції на ринку ЖКП, мають особливості та переслідують економічні і соціальні інтереси. Так, держава регулює ринок шляхом законодавчих, антимонопольних обмежень, ліцензування, податкових пільг. Її інтерес полягає в розвитку підприємництва в сфері ЖКП, поповненні бюджету, забезпеченні зайнятості, регулюванні тарифів, а також рівня концентрації та монополізації. Органи місцевого самоврядування здійснюють дозвільну діяльність щодо формування та експлуатації мереж водо- і теплопостачання приватними компаніями, контроль дотримання правил розміщення підземних і наземних комунікацій у процесі створення та експлуатації мереж. Підприємства міського господарства здійснюють виробництво, передавання та надання послуг водо-, тепло-, газо-, електропостачання, прибирання прибудинкової території, вивезення твердих побутових відходів (ТПВ), поточного і капітального ремонту житлового фонду. Підприємства міського господарства можуть бути як державними (комунальними), так і приватними. Вони переслідують інтерес забезпечення

фінансово-економічної стійкості і отримання результатів діяльності економічного і соціального характеру.

Споживачі ЖКП розділені Законом на індивідуальних (фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або, за згодою власника, інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує ЖКП для власних потреб і з яким або від імені якого укладено відповідний договір про надання ЖКП (п. 6 ст. 1)) і колективних (юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги) (п. 9 ст. 1) [9]. Абоненти (споживачі) отримують житлові та комунальні послуги як безпосередньо у підприємств міського господарства, так і за допомогою керівних компаній. Вони прагнуть отримати максимум послуг за мінімальною ціною і з дотриманням відповідної якості.

Таким чином, основні учасники ринку ЖКП переслідують як економічні, так і соціальні інтереси. Це обумовлено тим, що послуги водо-, тепло-, газо-, електропостачання, вивезення ТПВ забезпечують базові потреби населення, а їхня кількість, якість і ціна (тариф) безпосередньо впливають на соціальну стабільність, у якій зацікавлена держава та органи місцевого самоврядування. Необхідність узгодження інтересів учасників також обумовлена високою соціальною значущістю послуг, що надають підприємства водо-, тепло-, газо-, електропостачання, вивезення ТПВ та благоустрою, а також ризиками виникнення кризових ситуацій соціально-економічного (за рахунок низької платіжної дисципліни) і екологічного (за рахунок високої зношеності інженерної інфраструктури) характеру. Зокрема, для держави, органів місцевого самоврядування та населення найважливішим є узгодження інтересів, що сприятимуть сталому розвитку території та підвищенню якості життя територіальної громади. Для підприємств теплопостачання важливо узгодження інтересів із підприємствами газо-, та водопостачання, які надають необхідні ресурси. Підприємства — виконавці комунальних послуг — повинні узгоджувати свої інтереси з органами місцевого самоврядування в частині екологічної безпеки території присутності. Органи місцевого самоврядування повинні враховувати інтереси приватних інвесторів для розширення можливості залу-

чення приватних інвестицій у модернізацію житлової та комунальної інфраструктури.

Модернізація житлової та комунальної інфраструктури є найважливішим завданням, що містяться у програмних документах, зокрема Державній стратегії регіонального розвитку України на період до 2020 р. та середньостроковому плану пріоритетних дій уряду України до 2020 р., які спрямовано на підвищення якості послуг, що надають підприємства міського господарства. Проекти модернізації житлової та комунальної інфраструктури потребують наявності інституційних умов та залучення інвестицій для реалізації. Це пояснюється тим, що зазначені проекти, з одного боку, є високо-вартісними, а з іншого — вони достатньо серйозно впливають на екологічний стан території та рівень комфортності життя населення. Зазначені обставини потребують урахування та узгодження інтересів учасників ринку ЖКП міста на підставі використання інституційно-інвестиційного підходу (рис. 3).

Етап «Визначення інституційних умов реалізації проекту модернізації житлово-комунальної інфраструктури міста» передбачає відповідне нормативно-праве забезпечення, зокрема законодавство про ЖКП, вибір форм управління багатоквартирним будинком, державно-приватне партнерство.

Формування інституційно-оформлених колективних споживачів — об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), розвиток інституту керівної компанії щодо управління житловим фондом та інституту державно-приватного партнерства має серйозний вплив на формування інституційних умов реалізації проектів модернізації житлово-комунальної інфраструктури міста. При цьому доцільно вирішити питання подолання складності узгодження інтересів власників багатоквартирного будинку для організації колективних дій, а також відмови місцевої влади від частки функцій контролю, управління та регулювання житловим фондом. Залучення бізнесу до реконструкції і модернізації житлової та комунальної інфраструктури на принципах державно-приватного партнерства потребує заходів, спрямованих на збереження цілісності міського майнового комплексу. Ці заходи включають: регулювання відносин із питань виникнення нового майна для запобігання утворення приватної монополії на комунальні

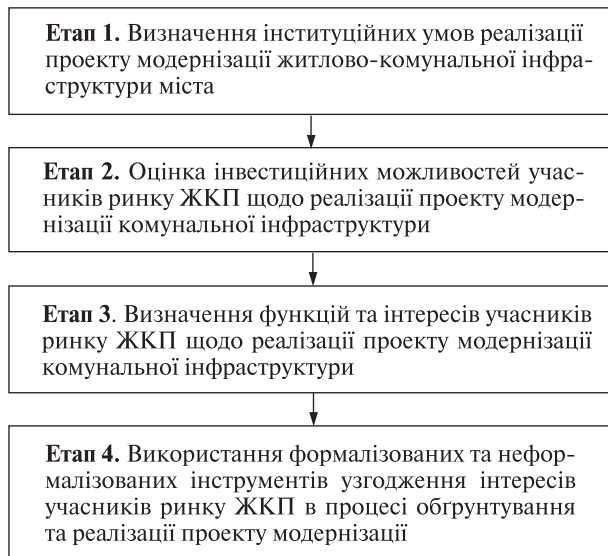


Рис. 3. Інституційно-інвестиційний підхід урахування та узгодження інтересів учасників ринку ЖКП міста

мережі, які модернізуються за рахунок інвестора, а також уникнення подвійної компенсації інвестиційних витрат шляхом чіткого визначення джерела їх компенсації, що дасть інвестору змогу отримувати дохід тільки на вкладений капітал.

Інвестиційні можливості учасників ринку ЖКП — це бюджетне фінансування на державному і місцевому рівні, інвестиційна складова тарифу на послуги комунальних підприємств, залучення приватних інвесторів на основі державно-приватного партнерства. Забезпеченню бюджетного фінансування на місцевому рівні сприяє децентралізація влади і розширення фінансових повноважень органів місцевого самоврядування. Удосконалення методичних підходів до формування структури тарифів на комунальні послуги підприємств міського господарства та посилення контролю за цільовим використанням коштів на потреби їх інноваційного розвитку призведе до розширення можливості використання інвестиційної складової тарифу як джерела фінансування проектів розвитку сфери ЖКП.

Таким чином, можна представити матрицю, яка визначає функції та інтереси учасників ринку ЖКП із урахуванням інвестиційних можливостей та інституційних умов щодо реалізації проектів модернізації житлової і комунальної інфраструктури (таблиця).

Для узгодження інтересів учасників ринку ЖКП міста в ході обґрунтування та реалізації інвестиційних проектів доцільно викорис-

товувати інструменти неформалізовані (переговорного процесу та створення спеціальних комісій експертів) та формалізовані (зокрема теоретико-ігрових моделей та методу нечітких множин). Переговори є найпростішим неформалізованим інструментом узгодження інтересів учасників ринку ЖКП (органів державного управління та місцевого самоврядування, підприємств міського господарства та бізнесу) під час реалізації проектів модернізації житлової та комунальної інфраструктури. У процесі переговорів визначаються принципи взаємодії, наявні позиції та думки партнерів, а також оцінюється збалансованість бізнес-цілей і соціальних завдань.

Для узгодження позицій партнерів формують спеціальну комісію експертів, до якої залучають представників усіх зацікавлених сторін — учасників ринку ЖКП. Експерти оцінюють ступінь протиріч у позиціях і думках партнерів і визначають можливі шляхи їх подолання. Наприклад, будують «матрицю втрат» для учасників переговорного процесу, якщо компроміс не буде знайдено.

Також інструментом є теоретико-ігрова модель, яку використовують для вибору приватних партнерів і реалізації проекту державно-приватного партнерства [13]. Для цього формують перелік гравців — приватних партнерів, охочих взяти участь у реалізації проекту, які розбиваються на коаліції. Встановлюється обмеження щодо мінімально-достатньої кількості учасників, які забезпечують керованість

проекту. Оцінюється наявність матеріальних та нематеріальних активів. У результаті визначається коло гравців, які, об'єднавши активи, спроможні реалізувати проект.

Використання апарату нечітких множин дає змогу виявити та узгодити інтереси суб'єктів господарювання у процесі реалізації проекту [14]. Це досягається за рахунок визначення множини основних чинників, які впливають на економічні інтереси (відношення до власності, роль в управлінні, внесок у результат та множини визначення типу взаємодії суб'єктів господарювання). Узгодження економічних інтересів знаходиться на перетині множин. При цьому використовується дворівневий підхід, який передбачає виокремлення цілей і процедур взаємодії.

Формалізовані та неформалізовані інструменти доцільно використовувати комплексно, особливо в умовах розвитку сучасних інформаційних технологій.

**Висновки.** Ринковий сегмент сфери ЖКП міста має особливості, які впливають на процес регулювання та взаємодію учасників ринку. Ці особливості полягають у нерівномірності співвідношення потенційно конкурентного і природно-монопольного сегментів, недосконалої методології ціноутворення, неціновій еластичності попиту на послугу, залежної не тільки від якості послуги, а й рівня платоспроможності населення.

Регулювання ринку ЖКП міста здійснюється відповідно до принципів, які ураховують

**Матриця характеристик учасників ринку ЖКП щодо реалізації проектів розвитку житлової та комунальної інфраструктури**

Учасники ринку ЖКП	Характеристики			
	Функції	Інтереси	Інвестиційні можливості	Формування інституційних умов
Держава	Регулювання	Розвиток сфери ЖКП у структурі національної економіки	Державний Фонд регіонального розвитку	Децентралізація влади
Органи місцевого самоврядування	Стимулювання	Сталий соціо-економіко-екологічний розвиток території	Підвищення інвестиційної привабливості території	Інвестиційна лояльність для бізнесу, інформаційна прозорість
Підприємства міського господарства	Виробництва і розподілення	Підвищення ефективності господарювання	Інвестиційна складова тарифу	Підсилення контролю за цільовим використанням коштів
Населення та бізнес	Споживання	Отримання якісних послуг за мінімальною ціною	Кошти приватних інвесторів	Удосконалення нормативно-правової бази, державно-приватного партнерства

збалансованість інтересів учасників ринку, соціальну спрямованість, правову забезпеченість, демонополізацію, розвиток конкуренції, прозорість тарифної політики, мінімізацію ризиків, виконання зобов'язань, захищеність населення, підтримку малого і середнього бізнесу. Ключовим принципом є забезпечення збалансованості інтересів учасників ринку ЖКП міста у процесі його функціонування і розвитку.

Основні учасники ринку ЖКП міста — держава, органи місцевого самоврядування, підприємства міського господарства, населення та бізнес. Вони виконують регульовальну, стимулювальну, виробничо-розподільну та споживчу функції, а також переслідують некомерційні та комерційні інтереси. Наявність некомерційного інтересу пов'язана з тим, що базові послуги, які надають підприємства водо-, тепло-, газо-, електропостачання, вивезення ТПВ та благоустрою, мають колективний характер, їх надання окремому споживачу не може бути припинено внаслідок несплати.

Збалансованості інтересів учасників ринку ЖКП міста сприяє інституційно-інвестицій-

ний підхід, який полягає у формуванні інституційних умов для реалізації інвестиційних можливостей учасників ринку ЖКП у проектах модернізації житлової та комунальної інфраструктури міста. Інвестиційні можливості учасників ринку ЖКП міста охоплюють: кошти державного та місцевого бюджету, інвестиційну складову тарифу на послуги комунальних підприємств, кошти населення і бізнесу. Інституційні умови передбачають наявність інституцій, що регулюють взаємодію учасників ринку ЖКП міста (законодавче та нормативно-правове забезпечення щодо організації управління багатоквартирним будинком, державно-приватне партнерство). Інструментами узгодження інтересів для учасників ринку ЖКП у ході реалізації інвестиційних проектів виступають: переговорний процес, створення комісій експертів, використання апарату теорії ігор та нечітких множин.

Перспективи подальших досліджень полягають у визначенні шляхів і напрямів розширення інвестиційних можливостей учасників ринку ЖКП міста.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Ляшенко В.І. Важливість реформування локальних ринків житлово-комунального господарства в умовах економічної кризи в Україні. *Вісник економічної науки України*. 2017. № 2 (33). С. 82—84.
2. Коларж В.В. Анализ отрасли жилищно-коммунального хозяйства как перспективной сферы предпринимательской деятельности. *Научный журнал НИУ ИТМО. Серия «Экономика и экологический менеджмент»*. 2017. № 1. С. 9—14.
3. Волох И.А. Взаимодействие основных участников рынка жилищно-коммунальных услуг. *Творчество молодых ученых*. 2014. № 3. С. 87—89.
4. Гавриличенко Є.В. Заходи з управління житлово-комунальним господарством на основі узгодженості інтересів. *Молодий вчений*. 2015. № 3 (18). С. 53—57.
5. Павленков М.Н., Кемайкин Н.К. Социально-экономические интересы участников производства и потребления услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства. *Теория и практика общественного развития*. 2013. № 8. С. 306—310.
6. Благодер Т.П., Лысенко Е.Н., Марченко Д.С. О согласовании интересов и взаимодействии участников инновационно-инвестиционной деятельности в регионе как объективной необходимости и реализации в процессе управления. *Вестник БГУ*. 2012. № 3 (2). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-soglasovanii-interesov-i-vzaimodeystvii-uchastnikov-innovatsionno-investitsionnoy-deyatelnosti-v-regione-kak-obektivnoy> (дата обращения: 19.05.2018).
7. Ануфриев Д.С. Особенности институциональной модели жилищно-коммунальной сферы. *Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС*. 2017. № 1. С. 212—217.
8. Баскакова И.В., Батина И.Н. Институциональные соглашения как инструмент регулирования рынка услуг ЖКХ. *Вестник ЮУрГУ. Сер. Экономика и менеджмент*. 2007. Вып. 2. № 10. С. 18—27.
9. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19> (дата звернення: 22.05.2018).
10. Сербінова К.Х. Тарифна політика та підвищення ефективності міського господарства. *Sciencer of Europe — Praha*. 2016. № 2 (2). Vol. 1. P. 35—38.
11. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 22.05.2018).
12. Савенко С. Тарифи-2018: скільки і кому доведеться віддавати за комуналку? *FINANCE.UA*. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/418925/taryfy-2018-skilky-i-komu-dovedetsya-viddavaty-za-komunalku> (дата звернення: 22.05.2018).
13. Ильин И.В., Найденышева Е.Г., Оверчук Д.С. Теоретико-игровые модели согласования интересов в проектах развития социальной инфраструктуры. *Экономика и управление*. 2014. № 2 (100). С. 63—66.

14. Кузнецов Ю.В., Соколова С.В. Взаимодействие хозяйствующих субъектов: согласование экономических интересов. *Вестник Санкт-Петербургского университета*. 2002. Сер. 5. Вып. 1 (№ 5). С. 23–32.

Надійшла 03.06.2018

#### REFERENCES

1. Liashenko V.I. Vazhlyvist reformuvannia lokalnykh rynkiv zhytlovo-komunalnoho hospodarstva v umovakh ekonomichnoi kryzy v Ukraini. *Visnyk ekonomichnoi nauky Ukrainy*. 2017. No. 2 (33). S. 82-84 [in Ukrainian].
2. Kolarzh V.V. Analiz otasl'i zhilishhno-kommunal'nogo hozhajstva, kak perspektivnoj sfery predprinimatel'skoj dejatel'nosti. *Nauchnyj zhurnal NIU ITMO. Serija «Jekonomika i jekologicheskij menedzhment»*. 2017. No. 1. S. 9-14 [in Russian].
3. Voloh I.A. Vzaimodejstvie osnovnyh uchastnikov rynka zhilishhno-kommunal'nyh uslug. *Tvorchestvo molodyh uchenyh*. 2014. No. 3. S. 87-89 [in Russian].
4. Havrylychenko Ye.V. Zakhody z upravlinnia zhytlovo-komunalnym hospodarstvom na osnovi uzghodzhennosti interesiv. *Molodyi vchenyi*. 2015. No. 3 (18). S. 53-57 [in Ukrainian].
6. Blagoder T.P., Lysenko E.N., Marchenko D.S. O soglasovanii interesov i vzaimodejstvii uchastnikov innovacionno-investicionnoj dejatel'nosti v regione kak obektivnoj neobhodimosti i realizacii v processe upravlenija. *Vestnik BGU*. 2012. №3 (2). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-soglasovanii-interesov-i-vzaimodeystvii-uchastnikov-innovatsionno-investitsionnoj-deyatelnosti-v-regione-kak-obektivnoj> [in Russian].
7. Anufriev D.S. Osobennosti institucional'noj modeli zhilishhno-kommunal'noj sfery. Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. *Uchenye zapiski SKAGS*. 2017. No. 1. S. 212-217 [in Russian].
8. Baskakova I.V., Batina I.N. Institucional'nye soglasheniya kak instrument regulirovanija rynka uslug ZhKH. *Vestnik JuUrGu. Ser. Jekonomika i menedzhment*. 2007. Iss. 2. No. 10. S. 18-27 [in Russian].
9. Pro zhytlovo-komunalni posluhy: Zakon Ukrainy vid 09.11.2017 № 2189-VIII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19> [in Ukrainian].
10. Serbinova K.Kh. Taryfna polityka ta pidvyshchennia efektyvnosti miskoho hospodarstva. *Sciencer of Europe — Praha*. 2016. No. 2 (2). Vol. 1. P. 35-38 [in Ukrainian].
11. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> [in Ukrainian].
12. Savenko S. Taryfy-2018: skilky i komu dovedetsia viddavaty za komunalku? *FINANCE.UA*. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/418925/taryfy-2018-skilky-i-komu-dovedetsya-viddavaty-za-komunalku> [in Ukrainian].
13. P'in I.V., Najdenysheva E.G., Overchuk D.S. Teoretiko-igrovyje modeli soglasovanija interesov v proektah razvitija social'noj infrastruktury. *Jekonomika i upravlenie*. 2014. No. 2 (100). S. 63-66 [in Russian].
14. Kuznecov Ju.V., Sokolova S.V. Vzaimodejstvie hozhajstvujushhijh subjektov: soglasovanie jekonomicheskijh interesov. *Vestnik Sankt-Peterburgskogo universiteta*. 2002. Ser. 5. Iss. 1 (No. 5). S. 23-32 [in Russian].

Received 03.06.2018

М.В. Мельникова, Е.С. Градобоева

Институт экономико-правовых исследований НАН Украины, г. Киев, Украина

#### ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОДХОД К СОГЛАСОВАНИЮ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДА

Исследованы интересы участников рынка жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) города и обоснован институционально-инвестиционный подход к их согласованию. Он заключается в формировании институциональных условий для реализации инвестиционных возможностей участников рынка ЖКУ в проектах модернизации жилищной и коммунальной инфраструктуры города. Разработаны предложения по использованию инструментов согласования интересов для участников рынка ЖКУ в ходе реализации инвестиционных проектов.

**Ключевые слова:** рынок ЖКУ города, участники рынка ЖКУ, интересы, инвестиционные возможности, институциональные условия, согласование интересов.



*M.V. Melnykova*

Institute of Economic and Legal Researches of the NAS of Ukraine, Kyiv, Ukraine  
*orcid.org/0000-0002-5342-622X*

*Ye.S. Gradoboieva*

Institute of Economic and Legal Researches of the NAS of Ukraine, Kyiv, Ukraine  
*orcid.org/0000-0002-1086-8159*

#### INSTITUTIONAL AND INVESTMENT APPROACH TO THE HARMONIZATION OF INTERESTS OF PARTICIPANTS OF CITY'S HOUSING AND COMMUNAL SERVICES MARKET

The article explores the interests of the participants of city's housing and communal services market (HCS market) and gives grounds for using the institutional and investment approach to their harmonization. It was determined that the market segment of city's sphere of housing and communal services has specific features that affect the process of regulation and interaction of market participants. These features are the unevenness of the relationship between potentially competitive and natural monopoly segments, the imperfection of pricing methodology, the non-price elasticity of demand for a service that depends not on its quality but on the level of solvency of the population.

The city's market of housing and communal services is regulated in accordance with some principles. These principles include the following: balanced interests of market participants, social orientation, legal security, demonopolization, development of competition, transparency of tariff policy, minimization of risks, fulfillment of obligations, protection of the population, and support to small and medium-sized business. The key principle is to ensure the balance of interests of participants of city's HCS market in the process of its functioning and development.

The main participants of city's HCS market (the state, local self-government bodies, enterprises of municipal economy) are characterized in the article, as well as their functions and interests. The grounds are given in favour of the institutional and investment approach that promotes the balance of interests of participants of city's HCS market. It involves forming the institutional conditions for realizing investment opportunities of HCS market participants in the projects of modernization of city's housing and communal infrastructure. The investment opportunities of participants of city's HCS market include: the state and local budget funds, the investment component of the tariff for utility services, household and business funds. The institutional conditions presuppose the existence of the institutions regulating the interaction of participants of city's HCS market (the legal regulation of condominium associations, management companies, and public-private partnerships). The proposals on the use of tools of harmonization of interests have been developed for the participants of city's HCS market when implementing investment projects.

Further research should be aimed at expanding the investment opportunities for the participants of city's HCS market.

**Keywords:** city's housing and communal services market (HCS market), participants of HCS market, interests, investment opportunities, institutional conditions, harmonization of interests.