

DOI: [10.32702/2307-2105-2020.1.1](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.1.1)

УДК 332.8

В. В. Лойко,
д. е. н., доцент, професор кафедри фінансів та економіки,
Київський університет імені Бориса Грінченка, м. Київ
ORCID: 0000-0003-3248-1585

С. А. Маляр,
викладач, аспірант кафедри фінансів та економіки,
Київський університет імені Бориса Грінченка
ORCID: 0000-0003-3136-853X

А. І. Лукашук,
магістрант кафедри фінансів та економіки,
Київський університет імені Бориса Грінченка, м. Київ
ORCID: 0000-0001-6687-1325

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ МІСТА КИЄВА

V. Loiko
Doctor of Economic Sciences, Associate Professor,
Professor of the Department of Finance and Economic,
Boris Grinchenko University of Kyiv, Kyiv

S. Maliar
Teacher, postgraduate
Boris Grinchenko University of Kyiv, Kyiv

A. Lukashuk
Master student of the Department of Finance and Economic,
Boris Grinchenko University of Kyiv

ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF HOUSING AND COMMUNAL INFRASTRUCTURE OF THE CITY OF KIEV

У статті розглянуто сучасний стан житлово-комунальної інфраструктури міста Києва. Основу житлово-комунальної інфраструктури міста Києва складає житловий фонд, який станом на 01.01.2019 р. налічував 11511 багатопверхівок, 103 ветхих і 2 аварійних житлових будинки. Управління експлуатацією житлово-комунальною інфраструктурою у місті Києві передано державним районним адміністраціям. Комунальні керуючі компанії складають 57,21 % від загальної кількості компаній, ОСББ – 15,45 %, ЖБК – 8,99 % та приватні експлуатаційні організації – 18,35%. Найбільші темпи приросту у створенні ОСББ було зафіксовано у 2016 р. у розмірі 2% порівняно з попереднім роком. Рівень оплати житлово-комунальних послуг по м. Києву протягом досліджуваного періоду (2015-2019 рр.) значно більший, ніж в загальному по Україні. Найкращий показник щодо рівня оплати комунальних послуг киянами був досягнутий у 2017 р. у розмірі 107,2 % з урахуванням погашення боргів попередніх років. У 2018 р. та 2019 р. рівень оплати комунальних послуг киянами знизився відповідно до 106,4 % і 102,7 % з урахуванням сплати боргів попередніх

періодів. Обсяг надходжень від утримання будинків та прибудинкових територій збільшився у 2018 р. на 46,97 % порівняно з 2017 р. та у 2,29 рази порівняно із 2014 р., що обумовлено підвищенням тарифів на комунальні послуги майже удвічі відповідно до попередніх періодів. Аналіз динаміки змін у житловому фонді міста Києва за період 2014-2018 рр. надав можливість зробити наступні висновки. Питома вага загальної площі житлового фонду, обладнаної водопроводом склала у 2018 р. 98,1%, каналізацією – 95,7 %, опаленням – 96,1 %, газом – 63,8 %, гарячим водопостачанням – 96,7%. За роками експлуатації станом на 01.01.2019 ліфти будинків міста Києва поділено наступним чином: більше, ніж 25 років експлуатації – 45,7% від загальної кількості ліфтів, від 20 до 25 років експлуатації – 9,7%, до 20 років експлуатації – 44,6 %. Загалом сучасний стан ліфтового господарства міста Києва не повною мірою відповідає сучасним вимогам безпеки.

The article deals with the current state of housing and communal infrastructure in Kyiv. The basis of the housing and communal infrastructure of the city of Kiev is the housing stock, which as of 01.01.2019 consisted of 11,511 high-rise buildings, 103 dilapidated and 2 emergency dwelling houses. The management of housing and communal infrastructure operation in the city of Kyiv has been transferred to the state district administrations. Utility management companies make up 57.21% of the total number of companies, condominiums - 15.45%, housing and communal services companies - 8.99% and private operating organizations - 18.35%. The highest growth rate in the creation of condominiums was recorded in 2016 at the rate of 2% compared to the previous year. The level of payment for housing and communal services in the city of Kyiv during the study period (2015-2019) is much higher than in Ukraine as a whole. The best indicator of the level of payment for utilities in Kiev was 107.2% in 2017, taking into account the repayment of debts of the previous years. In 2018 and 2019, the level of payment for utilities in Kiev decreased to 106.4% and 102.7%, respectively, taking into account the payment of previous periods' debts. Household and residential area revenue increased in 2018 by 46.97% compared to 2017 and 2.29 times compared to 2014, driven by an increase in utility tariffs almost twice in comparison with previous periods. The analysis of the dynamics of changes in the housing stock of the city of Kyiv for the period 2014-2018 has given the opportunity to draw the following conclusions. The share of the total area of the housing stock equipped with water supply was 98.1% in 2018, sewerage - 95.7%, heating - 96.1%, gas - 63.8%, hot water - 96.7%. As of January 1, 2019, the elevators of the Kyiv city buildings are divided as follows: more than 25 years of operation - 45.7% of the total number of elevators, from 20 to 25 years of operation - 9.7%, up to 20 years of operation - 44, 6%. In general, the current condition of the lift economy of the city of Kyiv does not fully meet the modern safety requirements.

Ключові слова: Україна, місто Київ, житлово-комунальна інфраструктура, стан, аналіз, оплата житлово-комунальних послуг, ліфти, перспективи розвитку.

Key words: Ukraine, Kyiv city, housing and communal infrastructure, state, analysis, payment for housing and communal services, elevators, prospects for development.

Вступ. В сучасних умовах пришвидшених темпів урбанізації зростає роль житлово-комунальної інфраструктури у забезпеченні стабільного економічного та соціального розвитку країни. Житлово-комунальна інфраструктура міста являє собою цілісну систему, яка забезпечує нормальну життєдіяльність мешканців міста та сприяє функціонуванню соціальної та виробничої інфраструктури міста. Управління розвитком житлово-комунальної інфраструктури міста направлене на задоволення відповідних потреб населення, забезпечення якості життя, культуру побуту і спосіб життя. Задовільний стан та стабільне функціонування житлово-комунальної інфраструктури міста забезпечує соціальну безпеку та сталий розвиток економіки міста.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний вклад в дослідження різних питань щодо функціонування житлово-комунальної інфраструктури внесли зарубіжні та українські вчені, зокрема: Бугайчук Н.В., Вороніна О.С., Димченко О.В., Савенко К.С., Твердь О.В., Куц О.Є., Філатов В.М., Пивавар І.В. та інші. Зважаючи на значні наукові доробки, окремі питання потребують подальшого, більш детального розгляду на теоретичному та практичному рівнях. Доцільно провести аналіз стану житлово-комунальної інфраструктури столиці держави для обґрунтування доцільних напрямів щодо подальшого її розвитку.

Мета статті. Аналіз сучасного стану житлово-комунальної інфраструктури міста Києва, як столиці України, та надання науково обґрунтованих рекомендації щодо перспектив її розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Сталий соціально-економічний розвиток країни неможливий без забезпечення населення якісною житлово-комунальною інфраструктурою. Житлово-комунальна інфраструктура міста – це система для забезпечення комфортного проживання мешканців міста, яка включає в себе як саме житловий фонд міста, так і комплекс організацій та підприємств, які забезпечують процес забезпечення населення якісними житлово-комунальними послугами. Житловий фонд міста складає центральну підсистему житлово-комунальної інфраструктури. Питання щодо стану житлового фонду, засобів його підтримки мінімум на задовільному рівні, надання якісних комунальних послуг, поводження із відходами є важливими для підтримання рівня задоволеності умовами проживання мешканцями міста та підтримки достатнього рівня соціальної безпеки.

Основою житлово-комунальної інфраструктури міста Києва є житловий фонд, який станом на 01.01.2019 р. налічував 11511 багатопверхівок, 103 ветхих і 2 аварійних житлових будинки (табл. 1).

Таблиця 1.
Характеристика житлового фонду міста Києва станом на 01.01.2019 р.

Показник	Кількість будинків, од.	Питома вага, %	Загальна площа будинків, тис. кв. м.	Загальна кількість квартир, од.
Житловий фонд м. Києва - всього	11511	100	82852,2	1170490
У тому числі: будинки на обслуговуванні житлово-експлуатаційних організацій (ЖЕО) комунальної власності	7614	66,15	46370	756386
ЖБК	898	7,81	7291,3	130513
ОСББ (на самообслуговуванні)	1344	11,67	12528,1	77501
Відомчі	427	3,71	1485,2	21302
Інвестиційні	850	7,38	15992	146529
Гуртожитки	378	3,28	1432,6	39259

Джерело: складено авторами на основі даних [1]

За результатами проведеного аналізу характеристики стану житлово-комунальної інфраструктури міста Києва станом на 01.01.2019 р., слід зазначити, що кількість будинків на обслуговуванні житлово-комунальних організацій (ЖЕО) складає значну частину від загальної кількості житлових будинків – 66,15 %, на обслуговуванні ЖБК – 7,81 %, об'єднання власників багатоквартирних будинків (ОСББ) - 11,67 %, на відомчому обслуговуванні – 3,71 %, інвестиційні – 7,38 %, гуртожитки – 3,28 %. Управління експлуатацією житлово-комунальною інфраструктурою у місті Києві передано державним районним адміністраціям, в межах яких створено 10 районних комунальних підприємств «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду». Комунальні керуючі компанії складають 57,21 % від загальної кількості компаній, ОСББ – 15,45 %, ЖБК – 8,99 % та приватні експлуатаційні організації – 18,35% [1].

Для підвищення ефективності використання майна територіальної громади м. Києва Київською міською радою була прийнята низька рішень щодо прискорення утворення ОСББ.

Найбільші темпи приросту у створенні ОСББ було зафіксовано у 2016 р. у розмірі 2% порівняно з попереднім роком, при цьому частка у багатоквартирному фонді складала 9,2%. Для більш поглибленого аналізу простежимо дані показники у розрізі десяти районів міста Києва (табл. 2.).

Таблиця 2.
Кількість новостворених ОСББ м. Києва у розрізі районів за період 2014-2018 рр.

Назви районів міста Києва	Роки					Відхилення даних 2018 від 2014, %
	2014	2015	2016	2017	2018	
Дарницький	4	6	55	18	19	Зростання у 4,75 рази
Деснянський	-	1	20	9	10	Зростання у 10,0 разів
Дніпровський	4	8	37	16	20	Зростання у 5,0 разів
Голосіївський	2	12	31	9	8	Зростання у 4,0 рази
Оболонський	1	1	33	2	12	Зростання у 12,0 разів

Печерський	4	2	29	10	13	Зростання у 3,25 рази
Подільський	2	5	10	9	6	Зростання у 3.0 рази
Святошинський	3	6	41	10	12	Зростання у 4,0 рази
Солом'янський	4	3	28	12	9	Зростання у 2,25 рази
Шевченківський	1	2	39	11	17	Зростання у 17,0 разів

Джерело: складено авторами на основі даних [2]

Рівень оплати житлово-комунальних послуг по м. Києву протягом досліджуваного періоду (2015-2019 рр.) значно більший, ніж в загальному по Україні. Лише у за січень-вересень 2019 року даний показник по Україні перевершив показник столиці (104,9% проти 102,7%) (рис.1). Найкращий показник щодо рівня оплати комунальних послуг киянами був досягнутий у 2017 р. у розмірі 107,2 % з урахуванням погашення боргів попередніх років. У 2018 р. та 2019 р. рівень оплати комунальних послуг киянами знизився відповідно до 106,4 % і 102,7 % з урахуванням сплати боргів попередніх періодів.

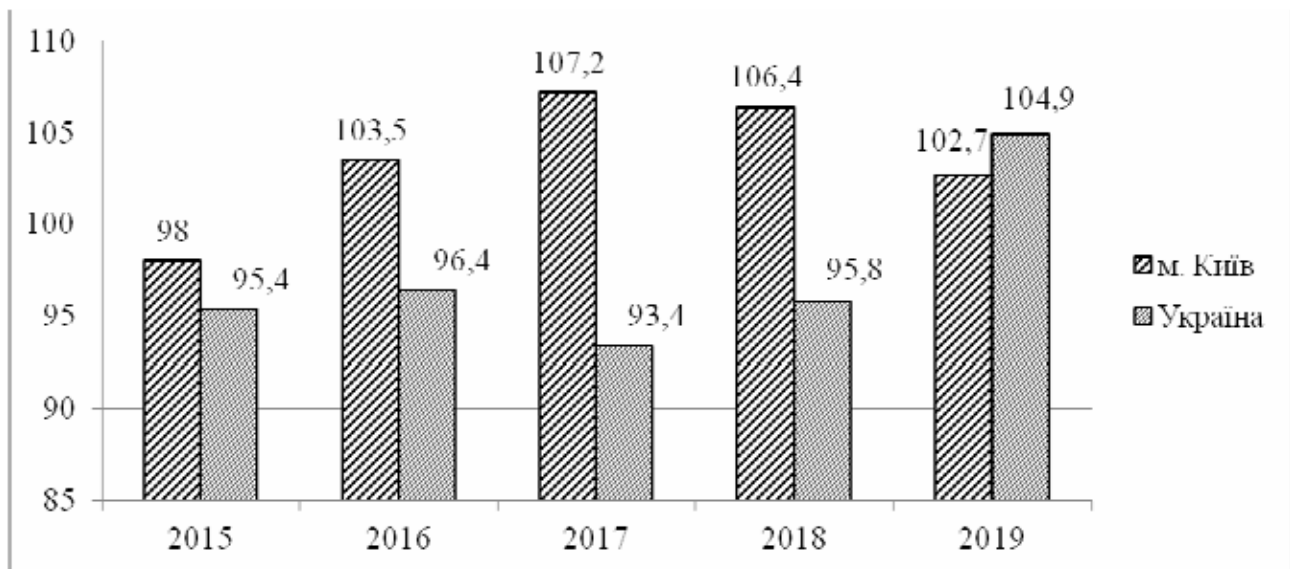


Рис. 1. Рівень оплати населенням житлово-комунальних послуг по місту Києву та по Україні в цілому, у % з початку року (січень-вересень 2015-2019 рр.).

Джерело: складено авторами за даними [2,3]

Наведені дані свідчать про поступове зростання рівня оплати комунальних послуг: у 2015 р. даний показник склав 98%, у 2019 р. – 102,7% (з урахуванням погашення боргу попередніх періодів).

Таблиця 3.

Рівень оплати населенням житлово-комунальних послуг по м. Києву за видами послуг, у % за січень-вересень 2015-2019 рр. (без урахування електроенергії)

Показник	Січень-вересень 2015р.	Січень-вересень 2016р.	Січень-вересень 2017р.	Січень-вересень 2018р.	Січень-вересень 2019р.
Рівень оплати населенням житлово - комунальних послуг за видами послуг:	98	103,5*	107,2*	106,4*	102,7*
постачання природного газу	82,7	93,3	116,2*	103,7*	112,3*
централізоване опалення та постачання гарячої води	99	115,7*	117,0*	117,7*	107,1*
централізоване постачання холодної води	110,8*	86,6	86,3	88,5	90,5
утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	99,3	95,8	91,0	94,7	96,0
вивезення побутових відходів	99,5	99,3	99,4	100,1*	93,6

*Примітки: дані вказано з урахуванням погашення боргу попередніх періодів

Джерело: складено авторами за даними [5]

Станом на 30.09.2019 заборгованість населення з оплати житлово-комунальних послуг по місту Києву за видами послуг становила:

- постачання природного газу – 214,5 млн грн;
- централізоване опалення та постачання гарячої води – 803,2 млн грн;
- централізоване постачання холодної води та водовідведення – 337 млн грн;
- утримання будинків і споруд та прибудинкових територій – 416,2 млн грн;
- вивезення побутових відходів – 1,13 млн грн [1].

Обсяг надходжень від утримання будинків та прибудинкових територій збільшився у 2018 р. на 46,97 % порівняно з 2017 р. та у 2,29 рази порівняно із 2014 р., що обумовлено підвищенням тарифів на комунальні послуги майже удвічі відповідно до попередніх періодів. Разом з цим заборгованість населення зі сплати та утримання будинків, споруд та прибудинкових територій у 2018 р. зросла у 2,22 рази порівняно з 2016 р. та у 3,17 рази порівняно із 2014 р. (рис. 2).

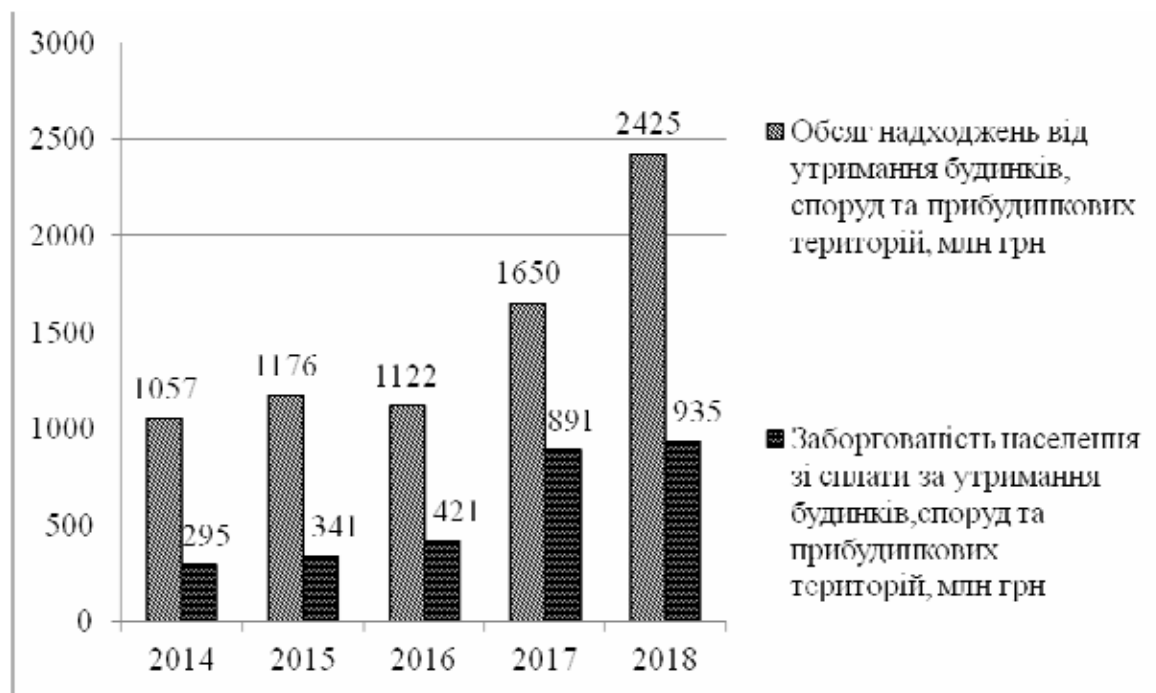


Рис. 2. Динаміка обсягів надходжень від утримання та заборгованості населення зі сплати будинків, споруд та прибудинкових територій, млн грн (2014-2018 рр.)

Джерело: складено авторами за даними [2,3]

Аналіз динаміки змін у житловому фонді міста Києва за період 2014-2018 рр. надав можливість зробити наступні висновки. Питома вага загальної площі житлового фонду, обладнаної водопроводом склала у 2018 р. 98,1%, каналізацією – 95,7 %, опаленням – 96,1 %, газом – 63,8 %, гарячим водопостачанням – 96,7% [6]. Таким чином, можна констатувати, що житлові будинки мешканців міста Києва мають достатньо високий рівень комунальних зручностей. Доцільно звернути увагу на фізичний стан комунальних мереж міста Києва: станом на 01.01.2019 р. у місті Києві ступінь зношеності водопровідних мереж склала 81%, каналізаційних мереж 72 %, теплових мереж 66 %, кабельних ліній – 62 %. Якість надання комунальних послуг мешканцями Києва оцінюється на 2,3 бали за шкалою оцінки 1-5 балів [3,5]. За рівнем задоволеності своїми житловими умовами у 2018 р. мешканці міст розподілилися наступним чином: дуже задоволені – 1,8%, задоволені - 53,8 %, не дуже задоволені – 29,8 %, не задоволені – 11,1%, дуже не задоволені – 3,5% [3].

Не менш важливим є питання щодо стану та експлуатації ліфтів, так як стан ліфтів пов'язаний не тільки із комфортністю пересування, а і з безпекою мешканців багатоповерхових будинків. На кінець 2018 р. у житлових будинках всіх форм власності знаходиться в експлуатації 22659 ліфтів: 13418 ліфта в житлових будинках комунальної власності (8384 будинків), 4775 ліфтів в житлових ЖБК та ОСББ (1472 будинки), 4466 ліфта в відомчих та інвестиційних будинках (1277 будинки), які обслуговують спеціалізовані організації ПрАТ «ОТІС», ВАТ «Укрліфтсервіс», ТОВ «Майстерліфт», комунальне підприємство по обслуговуванню ліфтового господарства Шевченківського району та 71 інших підприємств. За роками експлуатації станом на 01.01.2019 ліфти будинків міста Києва поділено наступним чином: більше, ніж 25 років експлуатації – 45,7% від загальної кількості ліфтів, від 20 до 25 років експлуатації – 9,7%, до 20 років експлуатації – 44,6 %. Відповідно до законодавства України та вимог існуючих нормативних документів Держстандарту та Держнаглядохоронпраці України ліфти, які відпрацювали понад 25 років, підлягають заміні та модернізації. Проте статистика свідчить про значні правопорушення законодавства та відповідних стандартів України. Загалом сучасний стан ліфтового господарства міста Києва не повною мірою відповідає сучасним вимогам

безпеки. Наявні обсяги виконання робіт по заміні та модернізації ліфтів не задовольняють потребу в їх заміні, також темп старіння ліфтів перевищує темпи оновлення ліфтового парку.

Сучасні проблеми житлово-комунальної інфраструктури міста Києва пов'язані із невирішеними протягом багатьох років таких важливих питань, як необхідність своєчасного проведення капітального та поточного ремонтів в житловому фонді та належною експлуатацією та технічним обслуговуванням жилих будинків та прибудинкової території. Несвоєчасне проведення капітальних та поточних ремонтів житлового фонду часто пов'язано з відсутністю джерел покриття витрат. Управлінням житлово-комунальної політики за поданням районних в місті Києві державних адміністрацій сформовано переліки з виконання капітального ремонту в будинках комунальної власності електричних мереж, електроштитових та відновлення роботи в будинках усіх форм власності циркуляційних систем гарячого водопостачання; переліки щодо облаштування дитячих та спортивних майданчиків; заміни та модернізації ліфтів та підготовлено відповідні розпорядження Київської міської державної адміністрації. Створення ОСББ допомагає вирішувати питання знаходження ресурсів для проведення капітальних та поточних ремонтів та збільшує відповідальність мешканців багатоквартирних будинків за утримання у належному стані спільного майна та прибудинкової території.

Висновки. За проведеними дослідженнями стану житлового фонду міста Києва можна зробити висновок, що житловий фонд знаходиться у задовільному стані. Це підтверджується і високим рівнем обладнання квартир комунальними зручностями і ступеню задоволення мешканців міста своїми житловими умовами. Беззаперечно, що кількість невирішених питань щодо надання якісних комунальних послуг, вчасного проведення капітальних та поточних ремонтів, обладнання прибудинкових територій та питань нормативно-правового характеру щодо вирішення правових питань володіння земельними ділянками під багатоквартирними будинками та прибудинковими територіями ще не є достатнім. Щороку Київська міська рада розробляє низку заходів для підвищення рівня оплати населенням житлово-комунальних послуг, прискорення темпів створення ОСББ, розробку програм співфінансування проектів з енергоефективності будинків, заміни ліфтів, реконструкції, що сприяє покращенню умов проживання населення у столиці. Сучасна тенденція створення ОСББ надає позитивний досвід того, що у мешканців таких будинків підвищується рівень відповідальності за стан своїх будинків.

Список використаних джерел.

1. Офіційний сайт. Департамент житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу міської ради (КМДА). URL: <https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/zhytlove-gospodarstvo.html> (дата звернення 24.12.2019).
2. Офіційний сайт. Головне управління статистики м. Києва. Населені пункти та житло. Житловий фонд міста Києва (1995-2018). URL: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=445&lang=1> (дата звернення 23.12.2019).
3. Офіційний сайт. Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу міської ради (КМДА). Діяльність. Програма економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018-2020 рр. URL: <https://dei.kyivcity.gov.ua/content/programa-ekonomichnogo-i-socialnogo-rozvytku-m-kyieva-na-20182020-roky.html> (дата звернення 24.12.2019).
4. Офіційний сайт Державної служби статистики України. Статистична інформація. URL: www.ukrstat.gov.ua (дата звернення 24.12.2019).
5. Офіційний сайт. Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу міської ради (КМДА). Річні звіти про діяльність КМДА. URL: <https://dei.kyivcity.gov.ua/content/richnyy-zvit-mkyieva.html> (дата звернення 24.12.2019).
6. Лойко В. В., Маляр С. А. Організаційно-економічні аспекти розвитку житлово-комунальної інфраструктури України в умовах циркулярної економіки. *Ефективна економіка*. 2019. № 10. – URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7307> (дата звернення: 25.12.2019).

References.

1. Official website of the Department of Housing and Communal Infrastructure of the Executive Body of the City Council (2019), available at: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=445&lang=1> (Accessed 23 December 2019).
2. Official website of the Main Statistics Department of Kyiv (2019), “Settlements and housing. Kiev Housing Fund (1995-2018)”, available at: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=445&lang=1> (Accessed 23 December 2019).
3. Official website of the Department of Economics and Investment of the Executive Body of the City Council (KSCA) (2019), “Activity. Economic and Social Development Program of Kyiv for 2018-2020”, available at: <https://dei.kyivcity.gov.ua/content/programa-ekonomichnogo-i-socialnogo-rozvytku-m-kyieva-na-20182020-roky.html> (Accessed 24 December 2019).
4. The official website of the State Statistics Service of Ukraine (2019), “Statistical information”, available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (Accessed 24 December 2019).
5. The official website of the Department of Economics and Investments of the City Council Executive Body (KSCA) (2019), “KSCA Annual Activity Reports”, available at: <https://dei.kyivcity.gov.ua/content/richnyy-zvit-mkyieva.html> (Accessed 24 December 2019).

6. Loiko, V. and Maliar, S. (2019), “Organizational and economic aspects of the development of housing and communal infrastructure of Ukraine in the circular economy”, *Efektivna ekonomika*, [Online], vol. 10, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7307> (Accessed 25 Dec 2019).

Стаття надійшла до редакції 26.12.2019 р.