

4. РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.83

Мельникова М.В.

доктор економічних наук, доцент,
Інститут економіко-правових досліджень НАН України

Градобоєва Є.С.

кандидат економічних наук,
Інститут економіко-правових досліджень НАН України

ШЛЯХИ ПОГЛИБЛЕННЯ КОНКУРЕНЦІЇ НА РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ МІСТА

У статті виявлено особливості ринку у сфері житлово-комунальних послуг міста, що впливають на його структуру і характер конкурентного середовища, визначено напрями подальшого розвитку ринкових відносин у житлово-комунальній сфері міста. Доведено необхідність установалення договірних відносин між виробниками і споживачами житлово-комунальних послуг, стимулювання залучення приватного бізнесу, проведення конкурсів на обслуговування та модернізацію комунальної інфраструктури. Обґрунтовано необхідність переходу від витратного до економічно обґрунтованого методу встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги. Запропоновано заходи щодо раціонального використання ресурсів підприємствами міського господарства. Визначено можливості вирішення проблем фінансування та залучення інвестицій у модернізацію комунальної інфраструктури.

Ключові слова: житлово-комунальні послуги міста, ринкові відносини, конкуренція на ринку, тарифне регулювання, раціональне використання ресурсів.

Вступ. Становлення та розвиток ринкових умов господарювання у сфері життєзабезпечення українських міст нерозривно пов'язані з формуванням конкурентного середовища, яке дасть змогу споживачу вибрати виконавців послуг і задовольняти свої потреби у житлових та комунальних послугах у необхідному обсязі, за бажаною якістю та адекватною ціною. Зазначене наголошується у програмних документах уряду щодо реформування житлово-комунального господарства та підтверджується відповідним правовим забезпеченням, зокрема новою редакцією Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 9 листопада 2017 р. № 2189-VIII [1] і пов'язаними з ним нормативно-правовими актами. Однак сфера житлово-комунальних послуг (ЖКП) міста та її ринковий сегмент мають особливості, які доцільно враховувати під час формування відповідного конкурентного середовища, що підкреслює актуальність і своєчасність вибраної теми дослідження.

Аналіз останніх наукових досліджень. Аналізу стану та особливостей функціонування ринку ЖКП, тенденцій та перспектив його розвитку присвячено низку праць українських і закордонних учених та практиків, зокрема О.М. Зерової, А.Н. Попелюк, О.В. Шерешовець та ін., якими наголошено на недосконалісті

відповідної нормативно-правової бази, неефективності системи управління підприємствами – виконавцями комунальних послуг, невідповідності інфраструктурних потужностей вимогам споживачів послуг та необхідності реформування житлово-комунального господарства [2–4]. І.М. Салуквадзе та Н.М. Потаповою визначено регіональні особливості споживчого ринку ЖКП та ресурсозбереження у системі управління житлово-комунальним комплексом [5; 6]. Тарифні аспекти реформування ринку ЖКП висвітлено в дослідженнях Д. Новицького, К.Х. Сербінової [7; 8] та ін. Водночас проблемам розвитку ринкових відносин та пошуку напрямів поглиблення конкуренції у сфері ЖКП міста за умов активної фази триваючих процесів її реформування в Україні приділено недостатньо уваги, що зумовлює мету статті.

Мета статті полягає у розробленні пропозицій щодо поглиблення конкуренції на ринку ЖКП з урахуванням особливостей функціонування та розвитку сфери життєзабезпечення міста.

Викладення основного матеріалу. Специфіка сфери житлових та комунальних послуг визначається техніко-технологічними (використання в технологічному процесі складної інженерної інфраструктури, яка розташована на відповідній території, що потребує вра-

хування місцевих умов у виробничому процесі; нерозривність або чітка послідовність процесів виробництва, передачі та споживання послуг, що потребує безперервної поставки ресурсів), соціально-економічними (нееластичність попиту на ЖКП, зумовлена неможливістю споживачів відмовитися від їх споживання на тривалий термін, неможливістю компенсації неотриманих в один період послуг за рахунок більш інтенсивного надання їх в інший період) та інституційно-правовими (різноманітність організаційно-правових форм підприємств, що надають ЖКП, та високий ступінь їх монополізації) особливостями [9, с. 125]. Зазначені особливості серйозно впливають на ринковий сегмент сфери ЖКП, який відрізняє висока локалізованість, залежність структури,

характеру конкурентного середовища та рівня монополізації від площі території та щільності населення – споживачів ЖКП; наявність конкурентних (потенційно конкурентних) і неконкурентних (природно-монопольних) сфер діяльності (рис. 1). Забезпечення інтересів учасників ринку ЖКП – їх виконавців і споживачів – у конкурентних сферах діяльності може бути досягнуто як ринковими інструментами, так і методами антимонопольного регулювання та контролю. При цьому досвід застосування антимонопольного законодавства дає змогу констатувати, що внаслідок незавершеного процесу демонополізації і несформованості конкурентного середовища на ринку ЖКП міст України повною мірою реалізувати суто ринкові механізми його регулювання

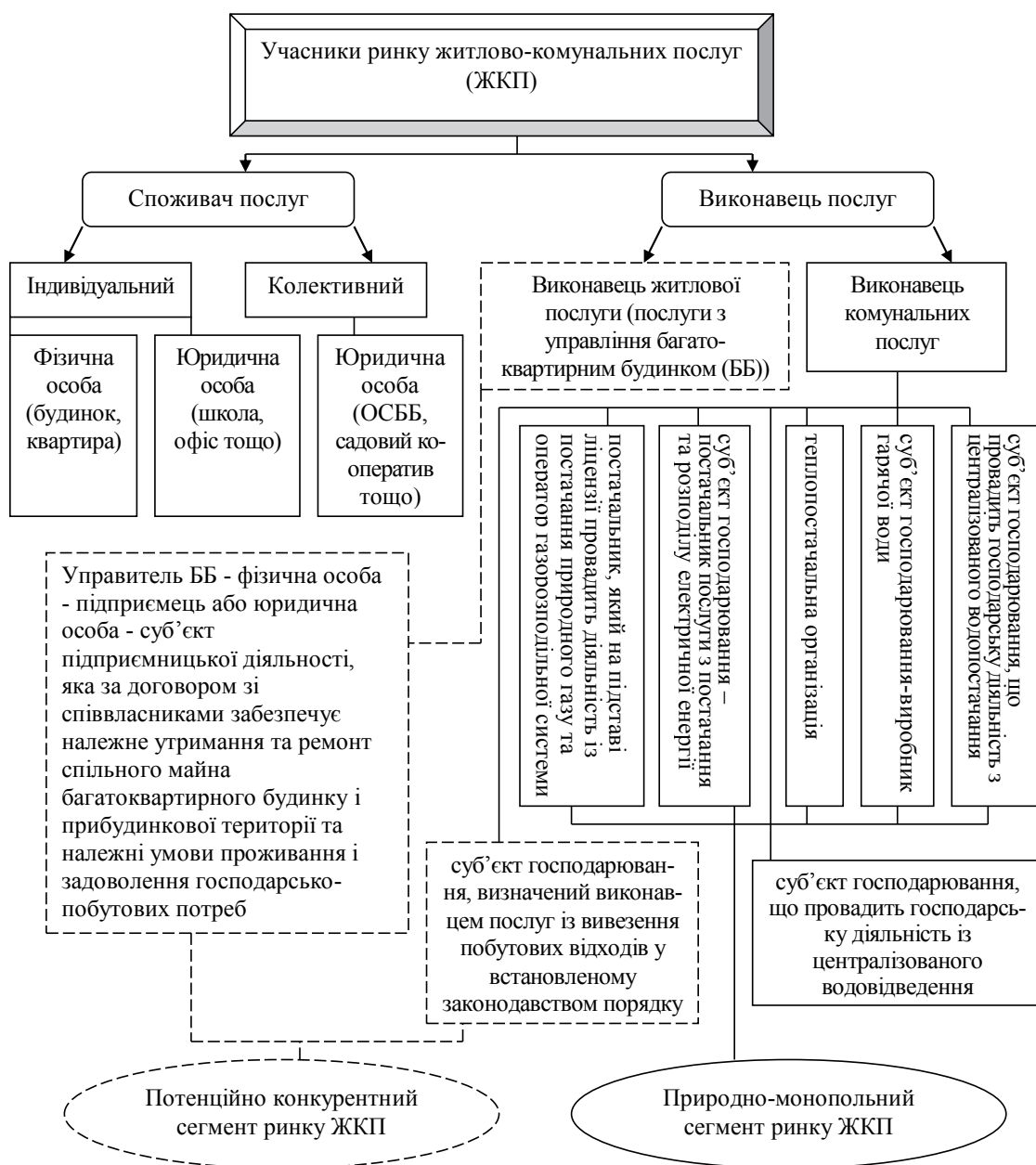


Рис. 1. Учасники ринку житлово-комунальних послуг

Джерело: складено авторами на основі [1]

не представляється можливим, адже прийняття необґрунтованих рішень може дестабілізувати ситуацію в економіці у цілому.

Ринок комунальних послуг суттєво відрізняється від ринку конкурентних товарів та послуг за такими ознаками: високою соціальною значимістю та відсутністю ринкового регулювання цін/тарифів на ЖКП; рівноважністю, що унеможливує використання коливань обсягів споживання послуг для їх ціно- та тарифо-регулювання; можливістю виконавця ЖКП впливати на її ціну/тариф; необхідністю врахування унікальності (відсутності взаємозамінності) та постійної доступності послуг споживачеві.

Зазначені властивості істотно впливають на збалансування економічних відносин, а саме завдяки порушенню позицій продавця та покупця виробники послуг отримують можливість установлювати власні цінові умови; що призводить до використання витратного формування комунальних тарифів, зумовленого природно-монопольним станом комунальних підприємств. Методологія врахування витрат Cost +, на якій ґрунтується діюча система тарифоутворення на ЖКП, характеризується відсутністю стимулюючих механізмів до оптимізації операційних витрат.

Говорячи про механізми управління у сфері ЖКП, слід урахувати наявність на відповідному ринку потенційно конкурентного та природно-монопольного сегментів (рис. 1). Так, житлова послуга (послуга з управління багатоквартирним будинком (ББ), включаючи утримання, поточний ремонт спільного майна ББ), а також послуги з поводження з побутовими відходами відносяться до конкурентного сегменту ринку ЖКП (рис. 1).

До природно-монопольного сегменту ринку ЖКП належать послуги водо-, тепло-, електро-, газопостачання (рис. 1), де можливості конкуренції обмежені. Географічними межами ринку цих послуг виступають межі інженерних мереж, оскільки споживач, приєднаний до однієї системи мереж, не може скористатися послугами іншої. Для природних монополістів закономірним є виділення окремих сфер діяльності (роботи з ремонту і перекладання зовнішніх інженерних мереж, роботи, пов'язані з установкою, ремонтом і технічним обслуговуванням приладів обліку тощо) та їх передавання на умовах субпідряду стороннім організаціям, які діють у конкурентному середовищі.

Зважаючи на вищевикладене, можна виділити такі напрями розвитку ринкових відносин у сфері ЖКП міста: організаційна реструктуризація суб'єктів господарювання та поділ багатогалузевих підприємств на спеціалізовані; стимулювання створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та керуючих компаній; залучення приватних підприємств – суб'єктів малого та середнього бізнесу.

Найважливішою умовою формування ринкових відносин у сфері ЖКП є перехід на договірні засади відносин між підприємствами – виконавцями послуг

та їх споживачами, відділення виконання функцій власника житлового фонду від здійснення господарської діяльності з управління ББ та його обслуговування в комунальному секторі, вдосконалення системи тарифоутворення і принципів тарифорегулювання на послуги локальних монополістів у комунальному господарстві. Розвиток конкуренції у сфері управління ББ має здійснюватися за двома основними напрямками: управління житловим фондом (через укладення договору на управління із власником); надання послуг, виконання робіт (через укладення договору на надання ЖКП із керуючою організацією), що надасть власникам житла і об'єктів комунального призначення право вибору організації, яка зможе забезпечити необхідну якість робіт і послуг за нижчими цінами.

Нині в Україні тривають активні процеси реформування ринку ЖКП, для чого фактично прийнята вся необхідна законодавча база, включаючи, насамперед, закони України: «Про житлово-комунальні послуги» від 9 листопада 2017 р. № 2189-VIII, яким започатковано основні зміни на ринку ЖКП у вищезазначених напрямках та регулюються відносини, що виникають у процесі їх надання та споживання; «Про комерційний облік теплової енергії і водопостачання» від 22 червня 2017 р. № 2119-VIII, що визначає засади забезпечення комерційного, у тому числі розподільного, обліку послуг із постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання та забезпечення відповідною обліковою інформацією споживачів таких послуг; «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 р. № 417, яким визначаються особливості здійснення права власності у ББ, регулюються правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. Про формування в Україні відповідального власника і споживача комунальних послуг свідчать зростаюча кількість ОСББ, які функціонують уже в 32 тис. будинків, та 81,4% встановленого будинкового обліку теплової енергії [10].

Створенню конкурентного середовища сприятиме залучення в управління ББ організацій різних форм власності. При цьому конкуренцію комунальним керуючим установам (службам замовника) і житлово-експлуатаційним підприємствам складають ОСББ та керуючі компанії, якими за умов однакових тарифів та меншого бюджетного фінансування (а іноді за його відсутності) забезпечуються високі показники якості обслуговування житла та успішно вирішуються проблеми заборгованості з оплати послуг.

Застосування концесійних механізмів управління об'єктами комунальної інфраструктури створює передумови комерціалізації діяльності комунальних унітарних підприємств у сфері ЖКП. При цьому відсутність конкуренції на ринку внаслідок природно-монопольного стану комунальних підприємств компенсується створенням конкурентного середовища

на основі концесійних угод, які реалізуються шляхом укладення договорів на право здійснення відповідної господарської діяльності з передачею об'єктів комунальної інфраструктури в експлуатацію й управління вітчизняному або іноземному суб'єкту господарювання (керуючій компанії). Особливості взаємодії природної монополії та конкурентного середовища на ринку ЖКП та наявна можливість зловживання монополією становлять викликом підприємствами – виконавцями послуг потребують регулювання їхньої діяльності. Це пов'язано з тим, що рівень надійності та доступності для населення ЖКП безпосередньо впливають на найважливіші характеристики якості життя населення, пов'язані з мінімальними соціальними стандартами, забезпечення дотримання яких є прерогативою держави, зокрема виступає пріоритетним завданням Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 р., затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 385.

Згідно з ч. 1 ст. 10 Закону «Про житлово-комунальні послуги» [1], ціни (тарифи) на ЖКП устанавлюються за домовленістю сторін, окрім випадків, коли, відповідно до закону, вони є регульованими. Згідно зі ст. 4 Закону «Про житлово-комунальні послуги», за органами місцевого самоврядування закріплено повноваження щодо встановлення цін/тарифів на комунальні послуги (постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами). Отже, щодо встановлення тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій із 10 червня 2018 р. органи місцевого самоврядування (ОМС) не мають повноважень. Так, нині відбувається перехід від регульованих тарифів на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до договірних цін на послугу з управління ББ. При цьому ціна на послугу з управління ББ є не регульованою, а отже, порядок розрахунку ціни на послугу не визначається Кабінетом Міністрів України, а ОМС не встановлюють ціни. Ціна на послугу з управління ББ визначається: за згодою сторін (у разі коли рішення про форму управління в ББ, у якому не створено ОСББ, приймають співвласники); за результатами конкурсу (у разі коли управитель ББ призначається ОМС за результатами проведення конкурсу; ОМС виконує функцію підписання договору про надання послуги з управління ББ від імені співвласників).

Під час реалізації заходів щодо тарифного регулювання ринку комунальних послуг доцільним є дотримання низки методичних принципів (табл. 1).

Правила надання ЖКП повинні забезпечувати дію механізму контролю якості ЖКП і зниження платежів і/або виплати компенсацій у разі порушення якості і режиму надання послуг ЖКП. Потрібно також переглянути підхід до самого факту надання послуги – визнати, що послуга не надана, якщо хоча б один з окремих показників виходить за межі затверджених інтервалів якості.

Крім того, ліквідація перехресного субсидування і комплексний перегляд регульованих тарифів на ЖКП дадуть змогу знизити соціальні витрати за двома напрямками: скорочення дотацій із бюджетів усіх рівнів за рахунок оплати населенням ЖКП на рівні собівартості; економія за рахунок зниження собівартості продукції на підставі зниження комунальних тарифів для підприємств і організацій. Однак сьогодні в окремих містах України тарифи не доведено до економічно обгрунтованого рівня та фактична собівартість послуг ними не відшкодовується, що продовжує практику перехресного субсидування та викликає збитковість підприємств – виконавців ЖКП. Так, зокрема, під час зростання тарифів на послугу водопостачання на 12,7% у вересні 2018 р. порівняно з аналогічним періодом 2017 р. рівень відшкодування її вартості в середньому по країні становить лише 85% для населення та 93% для промисловості [11].

Крім того, Україною досі не імплементовано модель регулювання тарифоутворення на централізоване опалення, водопостачання та інші ЖКП Cost + у сучасному розумінні, бо тариф повністю не покриває негазовий складник та інвестиційні витрати, більше того, регулятор (Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг або органи місцевого самоврядування залежно від виду послуги та компетенції регулюючого органу) не має повної та достовірної інформації щодо структури витрат підприємств, тоді як останні більшою мірою зацікавлені у завищенні рівня витрат для збільшення тарифу. Уникненню зазначених недоліків і створенню передумов розвитку конкуренції на ринку ЖКП сприятиме встановлення економічно обгрутованих тарифів шляхом переходу від методології витратного тарифоутворення до RAB-регулювання – системи довгострокового тарифоутворення, основною метою якої є залучення інвестицій у розвиток і модернізацію мереж та інфраструктури, стимулювання ефективності витрат підприємств та мотивація до їх зниження [7].

Слід зазначити, що конкурентна політика природних монополій передбачає розподіл регульованих видів діяльності на природно-монополію та потенційно конкурентні, метою яких є поступова відмова від тарифного регулювання. Також можливим є перехід до стимулюючого тарифного регулювання на природно-монополію сегментах ринку ЖКП [8, с. 36].

Аналіз спеціалізованої літератури [3, с. 134; 4, с. 46; 5, с. 235] та практики діяльності підприємств міського господарства в Україні та за кордоном дає змогу визначити заходи, реалізація яких створить передумови раціонального використання ресурсів і в цілому сприятиме підвищенню конкурентоспроможності та ефективності господарювання, включаючи: розроблення дієвого фінансового механізму відповідальності виробників за надані обсяг і якість ЖКП та впровадження енергозберігаючих заходів; ліквідацію практики перехресного субсидування; проведення результативної амортизаційної та інвестиційної політики (особливо

Принципи тарифного регулювання у сфері ЖКП міста

Найменування принципу	Зміст принципу	Результат дотримання принципу
Окупність	Повне відшкодування витрат підприємств міського господарства, які надають ЖКП кінцевому споживачеві	Уникнення дефіциту фінансових ресурсів виробників, які виникають унаслідок установлення цін на ЖКП нижче собівартості
Збалансованість інтересів учасників процесу надання та споживання ЖКП	Доцільно враховувати: кількість та якість ЖКП; середні доходи на душу населення міста; потреби у фінансових ресурсах виробника та постачальника ЖКП; можливості модернізації виробництва та управління комунальною власністю	Подолання протиріч між виробниками, постачальниками та споживачами житлових та комунальних послуг
Стабільність	Встановлення терміну, протягом якого тарифи не змінюються (або змінюються за встановленими правилами)	Підвищення обґрунтованості фінансового планування та стимулювання підприємств – виконавців ЖКП до скорочення витрат
Прозорість установлення тарифів	Спільна участь органів місцевого самоврядування, громадських об'єднань та виробників ЖКП у контролі за формуванням тарифів на послуги	Узгодження інтересів учасників процесу надання та споживання ЖКП
Територіальна єдність тарифів	Встановлення єдиної ціни на ЖКП у рамках міста	Стимулювання підприємств до скорочення витрат на виробництво, транспортування та надання ЖКП
Узгодженість економічних і соціальних цілей	Тарифи повинні бути економічно обґрунтованими за умови адекватного соціального захисту малозабезпечених верств населення	Сприяння беззбитковості діяльності підприємств – виконавців ЖКП і зменшенню соціальної напруженості
Контроль заходів тарифного регулювання	Проведення незалежного фінансово-технологічного та екологічного аудиту встановлення тарифів	Врахування можливостей як відшкодування витрат та отримання прибутку, так і модернізації комунальної інфраструктури, підтримки екологічної безпеки

Джерело: складено авторами на основі [2; 4, с. 28; 8]

довгострокових програм на основі сучасних механізмів господарювання, включаючи державно-приватне партнерство); встановлення особливого режиму оподаткування для організацій, які проводять енергозберігаючі заходи; впровадження ресурсозберігаючих видів обладнання і типів інфраструктури, використання альтернативних джерел енергії; організацію навчання персоналу та забезпечення контролю виробничої і технологічної дисципліни під час реалізації ресурсозберігаючих заходів; проведення фінансово-технологічного аудиту тарифів та обладнання; обґрунтування енергозберігаючої програми з урахуванням впливу на екологічну обстановку.

Вирішення проблеми фінансування у сфері ЖКП полягає у формуванні умов залучення інвестицій на підставі економічної привабливості ресурсозберігаючих проектів. Хоча як джерела фінансування реалізації ресурсозберігаючих проектів можуть використовуватися кошти, отримані від зниження собівартості виробництва та надання комунальних послуг, однак найбільш ефективним варіантом фінансування проектів модернізації об'єктів комунальної інфраструктури є залучення банківських довгострокових кредитів, а також коштів приватних інвесторів.

Висновки. Розвиток ринкових відносин у сфері життєзабезпечення міста нерозривно пов'язаний із визначенням житлових та комунальних послуг як предмета обміну на відповідному ринку, а також з урахуванням техніко-технологічних, соціально-економічних та інституційно-правових чинників, що зумовлюють наявність ринкового та неринкового сегментів сфери

ЖКП міста. Зазначені особливості ринку у сфері ЖКП міста впливають на його структуру та характер конкурентного середовища.

Для подальшого розвитку ринкових відносин у житлово-комунальній сфері міста в контексті поглиблення конкуренції необхідні демонополізація, структурні та організаційні зміни. Для цього доцільними є встановлення договірних відносин між виробниками та споживачами житлових і комунальних послуг, стимулювання залучення приватних підприємств та організацій до виробництва та надання ЖКП, проведення конкурсів на обслуговування та модернізацію об'єктів комунальної інфраструктури. Поглибленню конкуренції також сприятимуть регулювання діяльності природних монополістів, що надають послуги тепло-, водо-, газо- та електропостачання, та їх співробітництво з потенційно конкурентним сегментом ринку ЖКП міста.

Важливими напрямками зміцнення конкурентоспроможності підприємств міського господарства – виконавців ЖКП є перехід від витратного до економічно обґрунтованого методу встановлення тарифів на ЖКП, а також раціональне використання ресурсів і вирішення проблем фінансування та залучення інвестицій для модернізації комунальної інфраструктури. Зазначені заходи сприятимуть підвищенню якості послуг, конкурентоспроможності їх виробників і задоволеності споживачів послуг водо-, тепло-, електро- та газопостачання.

Подальших досліджень потребують питання забезпечення комплексного використання запропонованих заходів шляхом розроблення відповідних програм та регламентів.

Список літератури:

1. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 9 листопада 2017 р. № 2189-VIII / Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2189-19> (дата звернення: 03.12.2018).
2. Зерова О.М. Тенденції та перспективи розвитку ринку житлово-комунальних послуг України. Економіка будівництва і міського господарства. 2012. Т. 8. № 2. С. 79–88.
3. Попелюк А.Н. До питання функціонування ринку житлово-комунальних послуг в Україні. Вісник Південного регіонального центру Національної академії правових наук України. 2015. № 5. С. 132–138.
4. Шерешовец Е.В., Аринцева О.П., Блех Е.М., Богомольний Е.И. Конкуренция на рынке услуг ЖКХ. М.: Проспект, 2016. 80 с.
5. Потапова Н.М. Ресурсозбереження у системі управління житлово-комунальним комплексом регіону. Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності. 2017. Вип. 15. С. 232–236.
6. Салуквадзе І.М. Споживчий ринок житлово-комунальних послуг: регіональний аспект. Молодий вчений. 2015. № 2(17). С. 37–40.
7. Новицький Д. Стимулююче тарифоутворення має стати дієвим механізмом залучення коштів для глобальної заміни мереж. 2018. URL: <https://www.vodokanal.kiev.ua/ua/news/2017-11-09-stimulyuyuche-tarifoytvorennya-ma-stativim-mehanzmom-zalychennya-koshtv-dlya-globalno-zamni-merezh-novitskij> (дата звернення: 03.12.2018).
8. Сербінова К.Х. Тарифна політика та підвищення ефективності міського господарства. Scier of Europe – Praha. 2016. № 2(2). Vol. 1. P. 35–38.
9. Мельникова М.В., Градобоева Є.С. Сфера житлово-комунальних послуг міста: особливості функціонування та можливості розвитку. Економіка та право. Серія «Економіка, право». 2017. № 3(48). С. 124–131.
10. Зубко Г. Україна потребує комплексної модернізації житлового сектору / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. 2018. URL: <http://www.minregion.gov.ua/press/news/ukrayina-potrebuye-kompleksnoyi-modernizatsiyi-zhitlovogo-sektoru-zubko/> (дата звернення: 03.12.2018).
11. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 03.12.2018).

ПУТИ УГЛУБЛЕНИЯ КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДА

В статье выявлены особенности рынка в сфере жилищно-коммунальных услуг города, влияющие на его структуру и характер конкурентной среды, определены направления дальнейшего развития рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере города. Доказана необходимость установления договорных отношений между производителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг, стимулирования привлечения частного бизнеса, проведения конкурсов на обслуживание и модернизацию коммунальной инфраструктуры. Обоснована необходимость перехода от затратного к экономически обоснованному методу установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Предложены меры по рациональному использованию ресурсов предприятиями городского хозяйства. Определены возможности решения проблем финансирования и привлечения инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги города, рыночные отношения, конкуренция на рынке, тарифное регулирование, рациональное использование ресурсов.

WAYS OF DEEPENING THE COMPETITION ON THE CITY'S HOUSING AND COMMUNAL SERVICES MARKET

The article covers the features of the market in the sphere of city's housing and communal services which affect its structure and the nature of the competitive environment are revealed, and the directions for further development of market relations in the city's housing and communal sphere are identified. The article proves the need to establish contractual relations between producers and consumers of housing and communal services, to stimulate the attraction of private business, to hold tenders for maintenance and modernization of utility infrastructure. When setting tariffs for housing and communal services it is necessary to use the economically justified method instead of the cost-based one. The measures on the rational use of resources by municipal companies are offered. Possible solutions to problems of financing and attracting investments in modernization of the municipal infrastructure are identified.

Key words: the field of the city's housing and communal services, market relations, competition on the market, tariff regulation, the rational use of resources.