

УДК 658.117.31:332.87

О.В. Димченко¹, М.К. Сухонос¹, Д. Славата², В.М. Прасол¹, В.В. Величко¹

¹ Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, м. Харків

² Технический университет, г. Острава, Чехия

ОСОБЛИВОСТІ Й ПРОТИРІЧЧЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ЯК ЦІЛІСНОЇ СИСТЕМИ

Розглянуто проблеми функціонування житлово-комунального господарства як системного об'єкту, визначено тенденції, під впливом яких воно буде вимушено позитивно змінюватися. На основі аналізу, визначено, що для вирішення «системної проблемності» ЖКГ, доцільно з'ясувати особливості та протиріччя його функціонування, як цілісної системи.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, протиріччя, особливості, система, управління, державне регулювання, саморозвиток.

Постановка проблеми

Загальний стан житлово-комунального господарства потребує негайного втручання всіх зацікавлених сторін, і в першу чергу держави та органів місцевого самоврядування. Ще одним підтвердженням цьому є регулярно виникаючі проблеми в роботі галузі як техногенного, так і економічного (соціального, інноваційного) характеру. Свої особливості в роботу галузі вносить фінансово-економічна криза, зменшуючи і без того обмежені можливості її ресурсного забезпечення та надійного функціонування.

У житлово-комунальному господарстві накопичено багато проблем, що ставлять під загрозу можливість його сталого функціонування. Відсутність системних перетворень у цій сфері, недосконалість нормативно-правової бази та непослідовність у прийнятті рішень не дозволило досягти бажаного результату щодо створення фінансово спроможних та ефективно працюючих у ринкових умовах підприємств житлово-комунального господарства, які б надавали споживачам послуги необхідного рівня та якості.

Зазначені проблеми зумовлюють необхідність пошуку і впровадження нових концептуальних підходів до реформування житлово-комунальної сфери, адже досвід промислово-розвинених країн світу засвідчує, що структурна перебудова економіки постіндустріального та інформаційного суспільств можлива лише за умови широкого використання наукового та виробничо-технічного потенціалу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Аналіз принципів державної політики з реформування ЖКГ, які задекларовані у

Загальнодержавних програмах реформування і розвитку житлово-комунального господарства, дозволив зробити висновок, що Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства України на 2009 – 2014 роки, затверджена Законом України від 24 червня 2004 року № 1869-IV, фактично комбінує в собі принципи реформування ЖКГ, які були визначені у попередніх програмах та передбачає поглиблення його демонополізації, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг.

Проведений аналіз наукової літератури, присвяченої дослідженню особливостей функціонування та розвитку ЖКГ в Україні, свідчить про те, що на сьогодні основна увага приділяється оцінці набутого досвіду в реформуванні галузі, моніторингу стану об'єктів ЖКГ.

Теоретичні й практичні аспекти ефективного функціонування підприємств житлово-комунального господарства розглядалися в роботах відомих вітчизняних і російських учених, таких як Азгальдов Г.Г., Качала Т.М., Крамаренко Г.А., Орлов А.А., Павлюк В.В., Сиротняк Р.М., Тагі-Заде Ф.Г., Сахаєв В.Г. Останнім часом з'явилися наукові дослідження, пов'язані з вивченням і визначенням якості послуг ЖКГ. Наукова проблематика житлово-комунальної сфери присутня в роботах Аболіна А.А., Восколовича Н.А., Дронова А.А., Перешеїна В.Ю., Прокоп'єва А.Ф., Требушкина Н.Н., Чернишова Л.Н. Ці наукові доробки, безсумнівно, мають велике теоретичне й практичне значення. Однак у більшості з них відсутній системний аналіз якості самого об'єкту надання послуг ЖКГ, його інституціональної природи, структури й порядку застосування заходів щодо підвищення якості послуг ЖКГ.

Метою статті є виділення особливостей та протиріч функціонування ЖКГ й визначення інноваційних підходів до його розвитку як цілісної міської системи.

Виклад основного матеріалу

Про відсутність реальних зрушень та зволікання з належною реалізацією житлово-комунальної реформи яскраво свідчить статистика. Так, загальна сума дебіторської заборгованості підприємств галузі збільшилась з початку 2013 року на 1265,7 млн. грн. (або на 9,6 %) і станом на 01.04.2013 р. складає 14,5 млрд. грн. Сума кредиторської заборгованості збільшилась з початку 2013 року на 25,9 %, або на 4,4 млрд. грн. і станом на 01.04.2013 р. складає 21,4 млрд. грн. [1]. За даними галузевої статистичної звітності з початку

2013 року підприємства галузі отримали збитки у сумі 1657,6 млн. грн. у порівнянні з аналогічним періодом минулого року вони зросли на 21,4 % або на 292,5 млн. грн.

Більшість областей не змогли досягти показника регіональної програми 2013 року щодо частки ветхих і аварійних об'єктів житлового фонду. Так, у Житомирській обл. цей показник має зменшитись до 2,5 %, натомість маємо 12 %, У Одеській має бути 1,8 %, маємо 10,11 %. Проте, є й області, які зменшили частку ветхих і аварійних об'єктів житлового фонду понад показник регіональної програми на 2013 рік – це Івано-Франківська (1 % з можливих 2,59 %), Луганська (0,4 % з можливих 1,319 %), Черкаська (0,9 % з можливих 5,5 %) та ін (рис. 1).

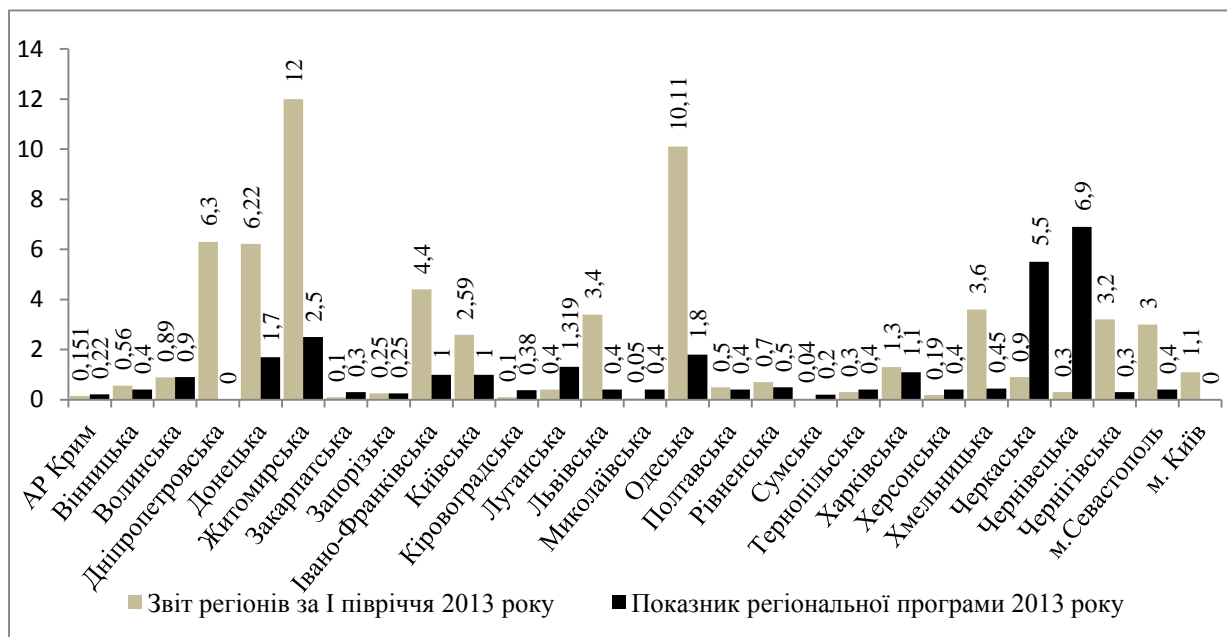


Рис. 1. Частка ветхих і аварійних об'єктів житлового фонду, %

Щодо частки ветхих та аварійних теплових мереж у загальній протяжності спостерігаємо їхню повну ліквідацію лише у Дніпропетровській обл. Решта областей не змогли зменшити кількість таких мереж у відповідності до показників регіональної програми 2013 року. Найгірші показники мають Сумська обл., у якій частка ветхих та аварійних теплових мереж становить 42,4 % проти 14,5 %, які передбачені регіональною програмою; Львівська обл. (36,4 % проти 11,3 % за програмою), Одеська обл. (39,96 % проти 17 % за програмою) (рис. 2).

За питомими витратами електроенергії на очищення і транспортування 1 м3 стічних вод показник регіональної програми не перевищила лише Харківська обл.(79 %). Трохи перевищили показники регіональної програми такі обл. як Івано-Франківська (на 7 %), Чернівецька (на 21,4 %), Рівненська (на 2 %), Закарпатська (на 6,6 %),

Донецька (на 0,4 %), Полтавська (на 11 %) тощо. Найбільше перевищили показник регіональної програми такі обл. як Житомирська (на 102,1 %), Одеська (на 84 %), Сумська (на 60 %), Тернопільська (на 80 %), Херсонська (на 69,6 %), Хмельницька (на 81,1 %) та АР Крим (на 61,7 %) (рис. 3).

За питомим витратами електроенергії на 1м3 поданої води також більшість регіонів перевищують показник регіональної програми 2013 року. Найбільше перевищення цього показника спостерігається у Дніпропетровській (на 201,7 %), Донецькій (на 1051,8 %), Львівській (на 175,9 %), Одеській (на 145,6 %) та ін. Менше, ніж передбачено регіональною програмою, було використано електроенергії на 1м3 поданої води у Житомирській (92,25 %), Херсонській (89,8 %), Черкаській (89,1 %) та Чернівецькій обл. (98,2 %) (рис. 4).

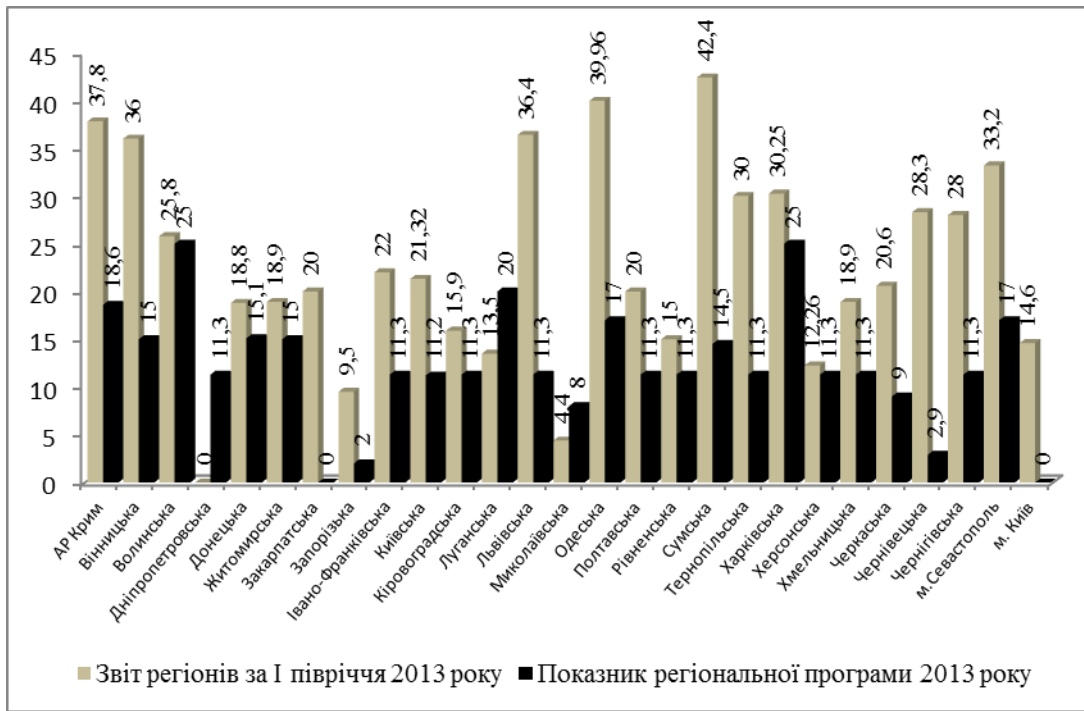


Рис. 2. Частка ветхих та аварійних теплових мереж у загальній протяжності, %

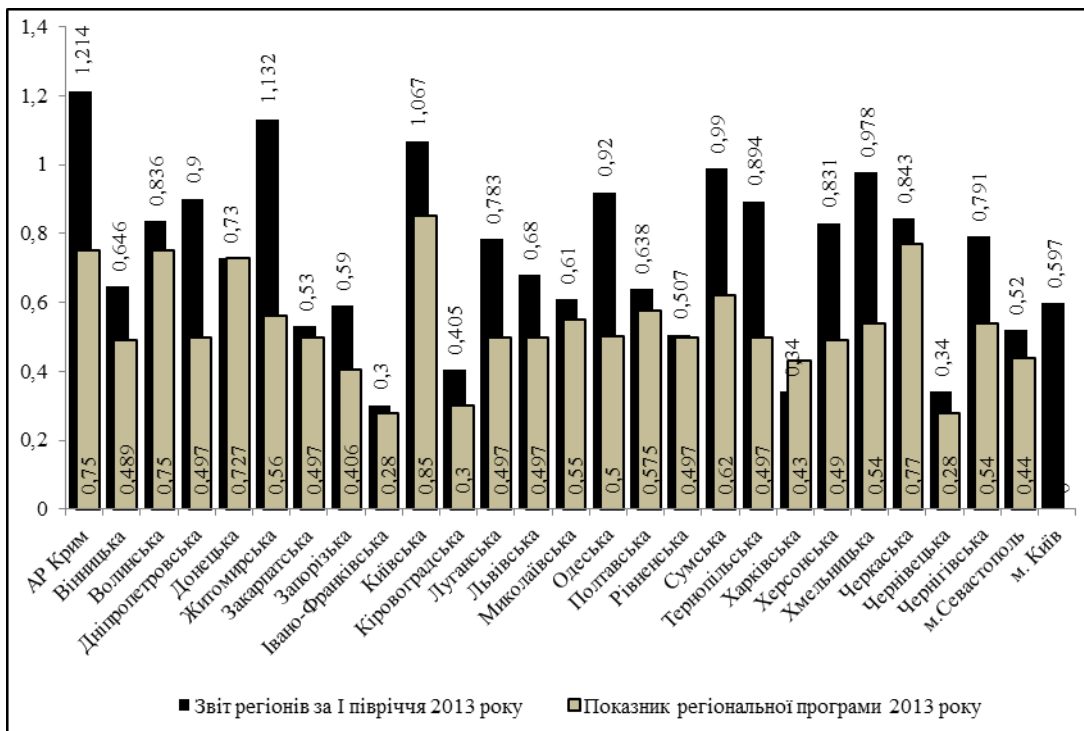


Рис. 3. Питомі витрати електроенергії на очищення і транспортування 1 м³ стічних вод, кВт-год/куб.м

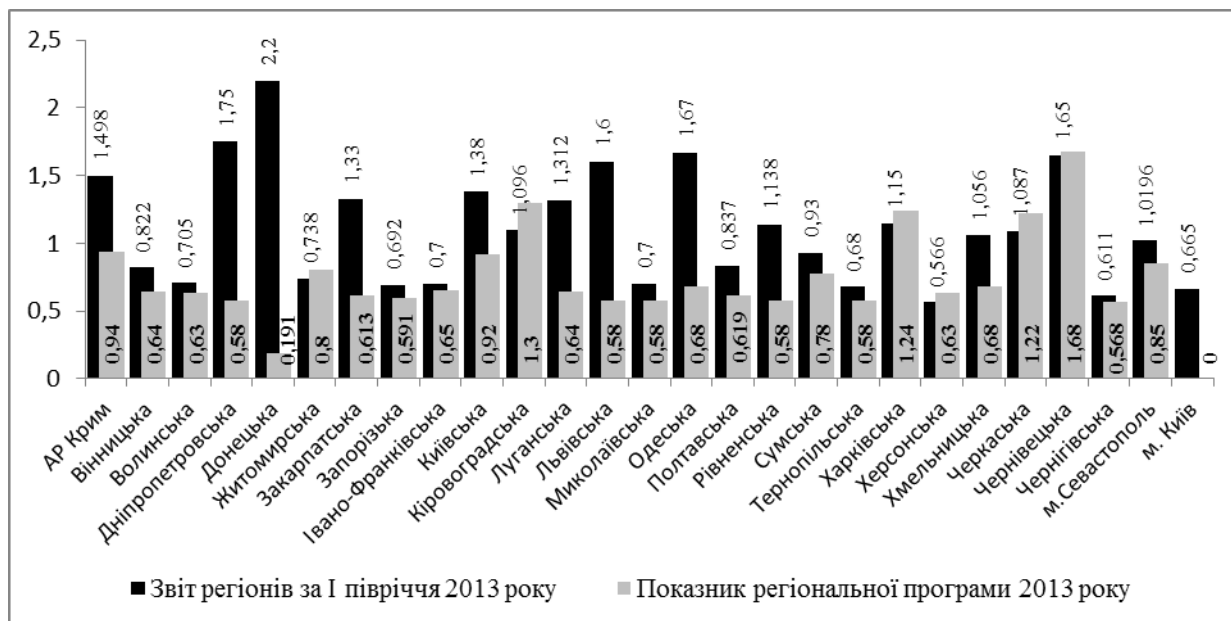


Рис. 4. Питомі витрати електроенергії на 1 м³ поданої води, кВт-год/куб.м

Розвиток ЖКГ стримує невідповідність структур та систем управління підприємствами даної сфери умовам інтегрування в ринкову економіку.

ЖКП (житлово-комунальні підприємства) не мають вагомих економічних стимулів до оптимізації структури тарифів і зниження нерациональних витрат матеріально-технічних ресурсів. Процес залучення приватного сектора в діяльність ЖКП здійснюється повільно через фінансову нестабільність підприємств та за відсутності чітких і прозорих механізмів вибору орендаря або концесіонера. В Україні відсутні економічні стимули для залучення інвестицій до комунальної галузі. Недосконалими є і механізми забезпечення гарантій для залучення позикових коштів на фінансування капітальних інвестицій, фінансові та кредитні установи не розглядають комунальну галузь як інвестиційно-привабливу через значну фінансову нестабільність.

Таким чином, з'ясовано, що сучасний стан ЖКГ не відповідає встановленим вимогам. Загальними факторами, що стримують його розвиток, є:

- нерозвиненість системи управління з боку власників об'єктів ЖКГ;
- недосконалість ринкових інститутів з надання житлово-комунальних послуг, які повинні забезпечувати підприємницьку активність у цій сфері;
- недосконале бюджетне фінансування ЖКГ, особливо в частині відшкодування пільг та субсидій на житлово-комунальні послуги населенню за рахунок державного бюджету;
- загальний технічний знос і технологічна відсталість обладнання підприємств – виконавців

послуг, що обмежує можливості надання ними якісних та в повному обсязі вищезазначених послуг;

- обмежена кількість ефективно діючих суб'єктів господарювання у ЖКГ, в т. ч. через відсутність в них обігових коштів та високі ставки їхнього оподаткування;

- відсутність нормативно скоригованих зв'язків між виробниками, постачальниками та виконавцями житлово-комунальних послуг, особливо щодо обслуговування внутрішньобудинкових інженерних мереж;

- недостатній платоспроможний попит споживачів на житлово-комунальні послуги.

Вирішення цих проблем потребує вдосконалення підходів до реформування ЖКГ, приведення її у відповідність із загальнодержавними пріоритетами, додержання ефективного використання бюджетних коштів під час реалізації державної політики, розроблення ефективних механізмів залучення позабюджетних коштів, зокрема коштів міжнародних фінансових установ та донорських організацій, для формування житлового фонду і реформування ЖКГ в рамках розвитку публічно-приватного партнерства.

Одним із головних напрямів реформування ЖКГ, визначених Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки, є створення системи нормативно-правових актів, спрямованих на забезпечення функціонування галузі в ринкових умовах господарювання.

Аналіз фінансування заходів Загальнодержавних програм засвідчив, що основним джерелом фінансування у дослідженому періоді були кошти державного бюджету (рис. 5).

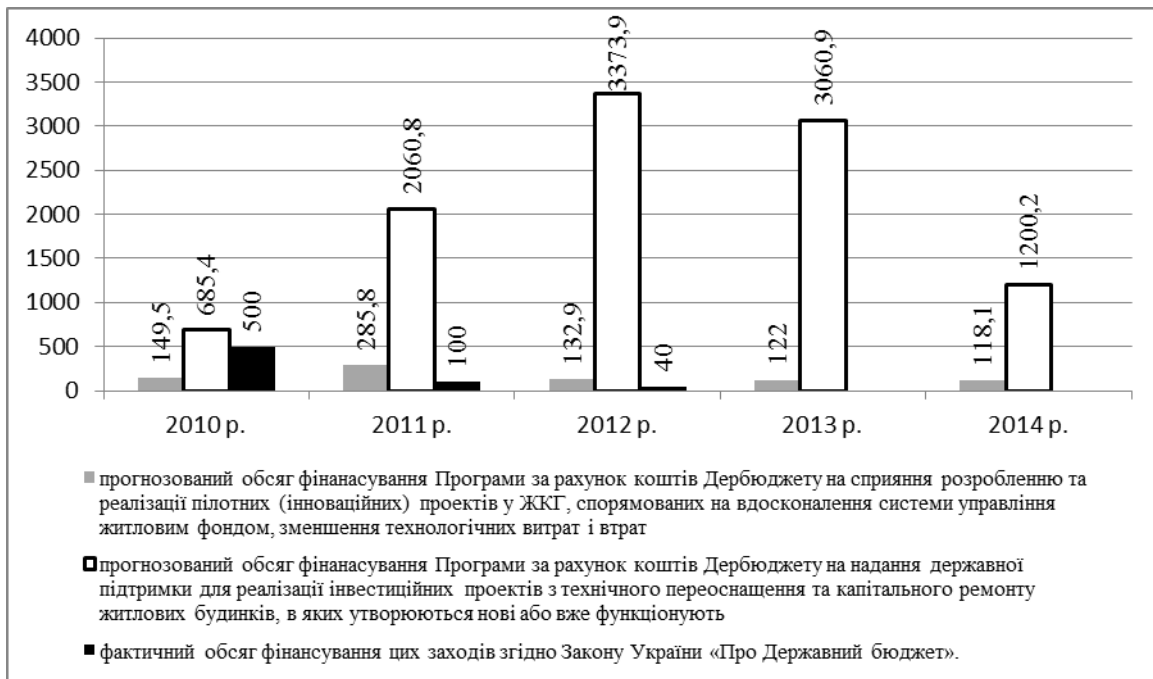


Рис. 5. Оцінка обсягів фінансування Програми, млн. грн.

Поряд з тим при аналізі фінансового забезпечення виконання заходів бюджетних програм за рахунок державного бюджету з'ясовано, що певна частина бюджетних ресурсів у відповідних роках не працювала на досягнення запланованих цілей. Фінансування з державного бюджету здійснювалося наприкінці року, внаслідок чого на кінець бюджетного року утворювались значні залишки грошових коштів через неможливість їх освоєння, які поверталися до державного бюджету.

Запорукою ефективного державного регулювання експлуатації й обслуговування житлового фонду, як і сфери інших комунальних послуг, у сучасних умовах є необхідність вирішення двох одночасних болючих питань. Перше – для забезпечення гідних умов проживання громадян – надання населенню якісних послуг, у нашому конкретному випадку – якісне й своєчасне обслуговування житлового фонду, включаючи весь необхідний спектр виконання робіт. Друге – з огляду на особливості сучасного історичного періоду, становлення й розвитку нашої держави та суспільства, що характеризується нестабільною соціально-політичною ситуацією та низьким економічним рівнем (особливо, низькою платоспроможністю населення) – забезпечити ефективне (рентабельне) функціонування обслуговуючих підприємств, не збільшуючи вартість послуг, що надаються, а як наслідок – розмір оплати їх населенням.

Сьогодні державне управління являє собою складне суперечливе явище з багатьма бюрократичними деформаціями, недоліками,

слабкими сторонами, успадкованими від попередньої командно-адміністративної системи. Тому, настав час, коли необхідно оцінити, переосмислити та визначити єдино правильну стратегію та ефективну тактику в процесі українського державотворення.

Ситуація в державному управлінні ЖКГ надзвичайно гостра і продовжує ускладнюватися, відсутні позитивні зміни у становленні ринкових засад господарювання, розвитку конкуренції та залученні приватних інвестицій у підприємства галузі.

Найбільші збитки отримали підприємства комунальної теплоенергетики – 1199,7 млн. грн. та водопровідно-каналізаційного господарства – 373,6 млн. грн.

Проблеми ЖКГ сягають загальнодержавного рівня, адже підприємства ЖКГ та інші споживачі щороку споживають близько 10 млрд кВт. год. електроенергії та 8,5 млрд м природного газу. Витрати енергоресурсів на одиницю виготовленої продукції та наданих комунальних послуг більше, ніж у 2-3 рази перевищують показники, закордонних країн.

Розвиток ЖКГ стримує невідповідність структур та систем управління підприємствами даної сфери умовам інтегрування в ринкову економіку. ЖКП не мають вагомих економічних стимулів до оптимізації структури тарифів і зниження нераціональних витрат матеріально-технічних ресурсів. Процес залучення приватного сектора в діяльність ЖКП здійснюється повільно через фінансову нестабільність підприємств та за

відсутності чітких і прозорих механізмів вибору орендаря або концесіонера. В Україні відсутні економічні стимули для залучення інвестицій до комунальної галузі. Недосконаліми є і механізми забезпечення гарантій для залучення позикових коштів на фінансування капітальних інвестицій, фінансові та кредитні установи не розглядають комунальну галузь як інвестиційно-привабливу через значну фінансову нестабільність.

Для поліпшення даної ситуації необхідно, у першу чергу, забезпечити вкладення коштів в об'єкти, на яких виробляються житлово-комунальні послуги, та підприємства, які виробляють та продають послуги. Але ж, через перелічені вище причини, основна їх більшість не має таких коштів. На сьогодні практично всі підприємства – виробники послуг, які знаходяться у комунальній власності, є збитковими. А приватні підприємства не зацікавлені вкладати – інвестувати власні кошти в цю сферу через нестабільне законодавство, відсутність ринкових механізмів стягнення заборгованості та технічних можливостей припинення надання послуг окремим споживачам – боржникам [2].

Здавалось би, що влада повинна потурбуватися про своїх громадян та вкласти кошти у забезпечення надійної економічної роботи галузі. Однак інформація про виконання державного бюджету свідчить, що держава таких видатків практично не здійснює. Лише техногенні наслідки значних аварій, що відбулися в останні роки на об'єктах каналізації, водо-, тепlopостачання, житловому фонді, усунення яких в авральному порядку прийшлося державі фінансувати, довели, що аварій не треба очікувати – їх слід попереджувати.

Сучасний стан міського ЖКГ в Україні та перспективи його реформування яскраво висвітлює соціологічне дослідження, яке було проведено Центром соціальних технологій «Соціополіс» в період з 2 по 14 червня 2011 р. [3]. Міськими жителями було дано оцінку загального стану ЖКГ, якості послуг в даній сфері, економічних та політичних перспектив реформи житлово-комунального господарства.

Завдання соціологічного дослідження були такі:

- з'ясувати ставлення користувачів послуг ЖКГ до їхньої якості, до актуальних проблем ЖКГ та шляхів їхнього вирішення;

- визначити готовність власників приміщень до встановлення систем автономного опалення. Виділити групи власників, які є найбільш і найменш схильними до такого кроку;

- вивчити підтримку реформи ЖКГ серед різних груп користувачів і власників квартир;

- оцінити політичні перспективи партій та кандидатів, які позиціонують себе як прибічники першочергового реформування ЖКГ.

У результаті визначення громадського запиту на реформування міського ЖКГ, ставлення населення до деяких економічних та політичних аспектів реформи ЖКГ виявилось, що майже 70 % опитаних за всеукраїнською вибіркою не задоволені якістю послуг ЖКГ. Лише кожен четвертий вважає їхню якість задовільною. І тільки 5 % респондентів оцінили якість послуг ЖКГ як «добру».

Також звертає на себе увагу те, що кожний четвертий опитуваний вважає актуальними всі проблеми, тобто фактично розглядає проблемність ЖКГ як системну. Три чверті від кількості респондентів є прихильниками реформи. Серед них більше половини висловлюються за радикальну реформу («змінювати потрібно все»). Мабуть в жодній іншій сфері господарського життя реформістський потенціал громадської думки не є таким сильним.

Для вирішення «системної проблемності» ЖКГ, доцільно з'ясувати природу житлово-комунального господарства України, як об'єкту державного управління, визначити його специфічні особливості: багатогалузевий комплекс, що включає підгалузі, які є природними монополіями, та конкурентні підгалузі; продуктом його життєдіяльності є, передусім, послуги, які надаються у виробничій та невиробничій сферах. При цьому він особливий і за своєю природою – соціальною, економічною, організаційною та ін., і специфічний з позицій незавершеної або «недосконалої» цілісності і інтеграційності. Складові частини цієї особливості надані на рис. 6.

Зміст рис. 6, якщо його розглядати як наочну модель різноманітних властивостей ЖКГ, дає можливість зробити певні висновки.

1. Він відбиває наявність ліній-протиріч у ЖКГ: це об'єкт і просторової економіки (регіональна структурованість і масштабність), і галузевої специфіки (багатофункціональний комплекс - житло, транспорт, водопостачання, дороги), що забезпечує обслуговування населення і територіальних об'єктів).

2. Одні складові ЖКГ внесені до класифікатору промислових галузей (водопостачання, енергетика), інші – до класифікатору сфери послуг (озеленення, побутове обслуговування); а треті, наприклад, транспорт і газопостачання – важко віднести до якої-небудь категорії однозначно.

3. Частина виробничих структур ЖКГ має явний монопольний статус, а частина цілком допускає перехід на ринкові (конкурентні) відносини.

Протиріччя і в тому, що підприємства ЖКГ реально працюють за законами діяльності комерційних суб'єктів, а більшості з них доцільно

орієнтуватись на некомерційні принципи діяльності: навряд чи міське централізоване водопостачання повинне мати комерційну свободу і ринкове тарифоутворення. І реально такої свободи підприємства цієї підгалузі не мають. Протиріччя в ЖКГ виникають і по лінії державної підтримки, бо в ідеалі бажано створити дійовий механізм

саморозвитку, а на практиці – реальних умов для цього дійсно не створено. Монопольний характер міських комунальних підприємств створює перепони для реалізації стратегії роздержавлення, що теж формує цілу низку протиріч правового і організаційного характеру.



Рис.6. Складові частини особливості ЖКГ як об'єкту досліджень

Тема розвитку процесу саморегулювання стає затребуваною й привертає окремий інтерес, хоча саму концепцію такого призначення і змісту ще не розроблено. Завдання полягає у тому, щоб у процесі реформ ЖКГ відрегулювати взаємодії і відповідальність усіх учасників: власників житла – керуючих компаній – постачальників – посередників – місцевих органів влади. «Ринку ЖКГ необхідні стандарти надання послуг, а також механізми компенсації збитків від поганої роботи когось з них» [7].

Цей, далеко неповний перелік протиріч, уже може слугувати підставою для певних висновків:

Висновки

Перший. ЖКГ, як об'єкт міської економіки і інфраструктури, сформувалося не як цілісна система, а скоріше як конгломерат або корпоративно-адміністративне об'єднання регіонального характеру та призначення. У найближчому майбутньому для досягнення інтеграційних переваг, синергії і взаємодії цей конгломерат підгалузей треба буде або повністю організаційно перебудувати, або переводити у варіант сітєвих або кластерних моделей.

Другий. Підприємства ЖКГ працюють за особливими технологіями: очищення води – фізико-

хімічні процеси; енерго-, теплопостачання включає технології виробництва тепла, теплообміну, транспортування; житловий сектор – ремонтно-будівельні та сантехнічні роботи (технології) і т.д. Розходження технологій породжує об'єктивну відособленість виробничих процесів, формує самостійні структури обслуговування, контролю і обліку, зумовлює відмінності в економічних механізмах, особливо що стосується впливу на структуру витрат, обсяги втрат, потреби у інвестиціях.

Третій. Більшість підприємств працює за кредитним механізмом оплати послуг, тобто отримання коштів за послуги здійснюється через певний проміжок часу після їхнього надання.

Відзначені особливості, протиріччя і узагальнюючі висновки говорять про те, що ЖКГ (це теж показано на рис. 1) для свого розвитку, як цілісної міської системи, необхідні інновації різного характеру: просторово-мережний характер об'єкта вимагає впровадження ГІС-технологій і логістики, організаційна конгломеративність – вимагає корпоративно-кластерного підходу, входження в ринок і роздержавлення – вимагає розвитку маркетингових досліджень, потреба в інвестиціях – вимагає інвестиційно-фінансового менеджменту і бюджетування.

Література

1. Михайлиди П. Без саморегулювання бізнесу і самоуправління жильців нам не обійтись // *Время ЖКГ*. - №1. - 2010.
2. Дубровик А. ЖКГ перетвориться на прибутковий бізнес // *Економічна правда*. - №154. - 2010
3. Управління системною модернізацією та розвитком житлово-комунальних підприємств: монографія / П. Т. Бубенко, О. В. Димченко, А. Д. Кашир ; НАН України, Північно-Східний науковий центр, Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2014. – 233 с.
4. Дослідження європейських тенденцій стратегічного розвитку підприємств ЖКГ / О. В. Димченко, Ю. Г. Гляшенко // *Вісник Тернопільського національного економічного університету*. – Тернопіль: ТНЕУ. – №2. – 2012. – с.35 – 40.
5. Проект Закону України «Про особливості права власності у багатоквартирному будинку». Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=48553
6. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 18.11.2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
7. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 26.04.2014. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>
8. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» від 17.11.2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>

Автор: ДИМЧЕНКО Олена Володимирівна
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків, доктор економічних наук, професор.
E-mail – dymchenkoo@yahoo.com

Автор: СУХОНОС Марія Костянтинівна
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків, доктор технічних наук, професор.
E-mail – sukhonos.maria@mail.ru

Автор: СЛАВАТА Девид
Технічний університет, г. Острава, Чехія, кандидат економічних наук.
E-mail – sukhonos.maria@mail.ru

Автор: ПРАСОЛІ Валентина Михайлівна
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків, доцент.
E-mail – prasol@ksame.kharkov.ua

Автор: ВЕЛИЧКО Вікторія Валеріївна
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків, кандидат економічних наук, доцент.
E-mail – nika.velni@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ И ПРОТИВОРЕЧИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КАК ЦЕЛОСТНОЙ СИСТЕМЫ

Е.В. Дымченко, М.К. Сухонос, Д. Славата, В.М. Прасол, В.В. Величко

Рассмотрено проблемы функционирования жилищно-коммунального хозяйства как системного объекта, определены тенденции, под воздействием которых оно должно будет позитивно изменяться. На основе анализа, определено, что для решения «системной проблемности» жилищно-коммунального хозяйства, целесообразно определить особенности и противоречия его функционирования как целостной системы.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, противоречия, особенности, система управления, государственное регулирование, саморазвитие.

FEATURES AND CONTROVERSIES OF HOUSING AND UTILITIES DEVELOPMENT AS AN INTEGRAL SYSTEM

O.V. Dymchenko, M.K. Sukhonos, D. Slavata V.M. Prasol, V.V. Velichko

Problems of housing and utilities functioning as the system object have been reviewed, tendencies, under which influence it will positively change, have been determined. To solve the "system problemness" of housing and utilities, it is advisable to determine the features and controversies of its functioning as an integral system, as have been determined on the basis of the analysis.

Keywords: housing and utilities, controversies, features, management system, government regulation, self-development.