

## **ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО СЕКТОРУ УКРАЇНИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ**

*ТЕРЕНТЬЄВА Ю.О., студентка групи МГКТС 2012-3  
Харківського національного університету  
міського господарства ім.О.М. Бекетова.*

На сьогоднішній день стан житлово-комунального господарства (ЖКГ) в Україні майже не задовольняє потреби ні мешканців, які отримують неякісні послуги, ні державу, яка виплачує величезні дотації. Необхідні перетворення часто намагаються підмінити суто технічною модернізацією, або звести до підвищення тарифів, аби ті покривали собівартість послуг, з одного боку, та забезпечували можливість капіталовкладень у реконструкцію та оновлення мереж і обладнання - з другого. Такі заходи є необхідними, але вони не є достатніми.

Галузь ЖКГ працює за найгіршими зразками радянських часів. Несприятливі економічні та інституційні умови функціонування галузі, адміністративне втручання у ціноутворення та відсутність сильної політичної волі проводити структурні реформи у секторі суттєво зменшують його ефективність. ЖКГ міста переживає значні труднощі. Збільшується кількість старого та аварійного житлового фонду, матеріально-технічна база житлово-комунального господарства вкрай зношена, обладнання застаріле та енергомістке. Проблема щодо інституційного реформування стає очевидною, якщо порівняти стан справ у так званому «приватному секторі», представленому індивідуальними односімейними будинками, та у багатоквартирних будинках. Проблем щодо якості надання житлово-комунальних послуг значно більше у мешканців багатоквартирних будинків. Проблеми з тарифами, утриманням території, та інші щодо функціонування ЖКГ, мають місце не тільки у старих, зношених, будинках, але й у деяких новобудовах, здебільшого тих, де не врегульовані відносини власності. Тому корінь проблеми більше виділений в інституціях, а вже потім в технічних моментах.

Отже, спираючись на матеріали науково-практичної конференції за результатами стажування слухачів спеціальності «Державне управління» 6 жовтня 2010 р., м. Дніпропетровськ, можна виокремити низку основних проблем, що сьогодні стають на заваді розвитку житлово-комунального господарства та диктують необхідність реформування даної сфери :

- недосконалість порядку формування тарифів, непрозорість формування цін/тарифів за послуги та поточної діяльності підприємств ЖКГ;

- невідповідність розмірів платежів за користування житлом фактичним витратам на його утримання;
- неналежна керованість, неконтрольованість, низька якість роботи підприємств житлово-комунальної галузі та послуг, що ними надаються;
- недосконалість діючої системи фінансування робіт, пов'язаних з обслуговуванням і модернізацією житлового фонду;
- незадовільний технічний стан житлового господарства, аварійність значної кількості житлового фонду;
- катастрофічно недостатні об'єми фінансування капітального ремонту комунікаційних мереж та житлового фонду;
- недостатній рівень конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд, прибудинкової території, монополізація ринків енерго- та водопостачання;
- слабе розповсюдження процесу розмежування функцій замовника та виконавця послуг;
- наявність значних енерговитрат житлових будинків;
- тривала моральна і фізична зношеність комунікаційних та енергетичних мереж.

До вирішення житлово-комунальних проблем потрібно підійти комплексно, за рахунок залучення великої кількості учасників – держави, органів місцевого самоврядування, комунальних та приватних підприємств, громадських організацій, та ключового зі стейкхолдерів – територіальної громади. Для того щоб запропонувати варіанти вирішення даної проблеми скористаємося статтею Траченко Л.А. «Поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг в контексті реформування житлово-комунального сектора».

Слід створити максимально прозору систему збору коштів. Розробити механізм залучення інвестицій в розвиток житлово-комунальної сфери. Впровадити систему контролю за дотриманням технологічних процесів.

Доцільно звернутися до світового досвіду щодо стабільних моделей організації сфери ЖКГ з точки зору власності. Насамперед, це приватні односімейні будинки - найефективніша форма з точки зору відносин власності, оскільки усі права та обов'язки поєднані в руках одного власника, який сам і користується будинком. З точки зору прав власності близьким до цього є муніципальне житло, оскільки у нього теж єдиний власник - місцева громада. Проте на відміну від приватних власників громада не має на меті отримання прибутку та не має конкурентів. Виходячи як із теорії, так і з практики інших країн, існує всього два способи відновити чіткість

та симетрію прав власності: викуп з перетворенням на доходний дім (можлива зміна призначення будинку - переобладнання під готель) або утворення кондомініуму. Створення кондомініумів у будинках з приватизованими квартирами залишається єдиним придатним способом владнати ситуацію з правами власності та, відповідно, прокласти шлях до вирішення проблем поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг. Та вирішення інших проблем пов'язаних з життям мешканців.