

## ПРОБЛЕМИ ЖИТЛОВОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ СФЕРИ В УКРАЇНІ ТА ОСНОВНІ НАПРЯМИ ЇЇ РЕФОРМИ

КІЗЕНКО М., студентка

*4 курсу ХНУМГ імені О. М. Бекетова, м. Харків*

З впровадженням ринкових відносин відбулися істотні зміни. Так, почав функціонувати ринок житла, змінилася структура житлового фонду за формами власності. Однак житлова проблема залишилася, як і раніше, актуальною. Суть житлової проблеми полягає в гострій нестачі житла, відповідного нормативним і споживчим вимогам, для значної частини населення.

Середня житлова забезпеченість в містах країни становить не більше 18 кв.м. загальної (корисної) площі житла на одного жителя, багато сімей мають менше 9 кв.м. на душу населення, часто, у комунальних квартирах. Досвід розвинених країн показує, що для успішного вирішення житлової проблеми необхідно підвищити середній рівень житлової забезпеченості в 2-3 рази.

Важливим аспектом даної проблеми є невідповідність існуючого житлового фонду функціонально-споживчим вимогам, що пред'являються до житлових приміщень: незручне планування, недостатній рівень виробництва, вологостійкість, звукоізоляція і інші параметри житлових приміщень.

Відсутність сучасних видів благоустрою і конструктивні недоліки житлових будинків приводять до завищеного споживання енергоресурсів та води. Так, з точки зору енерговикористання житловий фонд є вельми неефективним. Це багато в чому пояснюється тим, що в існуючому житловому фонді України значну частку (в деяких регіонах до 80%) складають будинки із збірного залізобетону, що мають значні тепловтрати, які до того ж на 20-30% вище проектних з-за низької якості будівництва і експлуатації.

Слід також зазначити, що якість житлового середовища багато в чому залежить від рівня змісту та технічного обслуговування житлових будинків і прибудинкових територій. У цій сфері також є цілий ряд невирішених питань: несвоєчасне проведення капітальних та поточних ремонтів, низький рівень

обслуговування інженерного і санітарно-технічного обладнання житлових будинків, незадовільний санітарний зміст сходових клітин та прибудинкових територій і т.д.

Застосований протягом тривалого часу адміністративний механізм управління житлової сферою, відсутність економічної зацікавленості будівельних, ремонтно-експлуатаційних організацій в результатах своєї діяльності і відчуження жителів від власності призвели до серйозних негативних наслідків і деформацій у житловій сфері. Відбулося зниження якості житлового фонду і погіршення умов його експлуатації. Населення ж було поставлено у вкрай пасивну позицію, тому що жителі не мали реальних важелів впливу на будівельні, ремонтні та експлуатаційні організації.

Основними причинами загострення житлової проблеми є відсутність реального власника і ефективного управління житловим фондом в сучасних умовах, а також безгосподарне ставлення до житла.

Таким чином, житлова проблема є досить багатогранною, потребує значних зусиль щодо її вирішення.

Правове забезпечення передбачає розробку і прийняття на рівні міста і вихід із законодавчою ініціативою на більш високий рівень управління пакета нормативно-правових документів та положень щодо забезпечення необхідних умов для реформування та розвитку житлової системи. У їх число доцільно включити закони і положення про енергоресурсозбереження, про мінімальні соціальні стандарти та ін. Найважливішою підсистемою є фінансова. Розробка механізму фінансування в даний час є пріоритетною. Це особливо важливо в умовах поетапного переходу галузей житлово-комунальної сфери на самофінансування. У зв'язку з цим необхідно розробити програму переходу житлового господарства на принципи самофінансування, виявити джерела ресурсозабезпечення та можливості їх залучення. Необхідною умовою організації ефективного управління ЖКГ є повна, достовірна та своєчасна інформація про стан житлового фонду і комунальних об'єктів, про рівень і якість житлово-комунального обслуговування населення, про процеси,

що відбуваються в різних його ланках, з позиції комплексної оцінки результатів розвитку ЖКГ.

Найважливішими результатами реформи повинні стати суттєве поліпшення житлових умов населення, забезпечення нормативних вимог до утримання житлового фонду і підвищення рівня житлово-комунального обслуговування споживачів. Для досягнення очікуваних результатів необхідне дотримання певних умов, основними з яких є наявність розвиненого ринку житла і підрядних робіт, підвищення рівня доходів громадян, наявність економіко-правового механізму інвестування, довгострокового кредитування та страхування в житловій сфері, а також політична та соціально-економічна стабільність. Як вже зазначалося вище, ці умови в повній мірі в більшості міст країни на сучасному етапі не виконані, але якщо ж взагалі не приймати заходів по її перетворенню, то ситуація може серйозно погіршитися, і мільйони людей залишаться без тепла, електрики, води, газу і навіть без даху над головою.

В даний час керівництвом країни та адміністрацією ряду міст і регіонів прийняті важливі документи, що визначили зміст реформи ЖКГ. У ряді регіонів і міст країни розроблені програми реформування ЖКГ. В даний час є два альтернативних підходи до реформування житлової сфери. Відповідно до першого з них пріоритет віддається зниженню витрат бюджету в частині фінансування житлової сфери для вивільнення коштів, які можуть бути спрямовані на соціальні потреби і на інші життєво важливі потреби населених пунктів. Визнаючи актуальність і обґрунтованість такого підходу, зазначимо, що практично він може бути реалізований шляхом перекладання надмірно високих витрат міського господарства на плечі споживачів і відповідного підвищення тарифів на житлово-комунальні та інші послуги.

При другому підході пріоритет віддається структурній перебудови господарських відносин у житлово-комунальному секторі міста шляхом його демонополізації, підвищення ефективності управління, створення конкурентного середовища, дієвого ресурсозбереження і т.п. Удосконалення

тарифної політики і збільшення частки платежів населення є складовою частиною реформ, але підвищення тарифів повинне проводитися тільки по вичерпанню можливостей комплексу економіко-організаційних та інституційних заходів, що не зачіпають безпосередньо інтересів населення і створюють умови для зниження рівня витрат і підвищення ефективності функціонування підприємств міського господарства. Даний шлях реформування представляється правовим і реально здійсненним.

Найважливішою стратегічною метою розвитку житлової сфери є підвищення якості життя шляхом поліпшення житлових умов, підвищення збереження житлового фонду і рівня житлово-комунального обслуговування громадян відповідно до чинних стандартів якості. Виходячи з цієї базової мети, формуються цільові орієнтири:

1. зниження виробничих витрат;
2. зниження витрат міського бюджету на утримання житлової сфери;
3. пом'якшення для населення негативних наслідків реформи;
4. підвищення рівня житлової забезпеченості населення;
5. підвищення якості житла;
6. підвищення рівня технічного утримання житлового фонду;
7. підвищення якості комунальних послуг з водо-, газо-, електро-і тепlopостачання;
8. забезпечення потреб населення в холодній воді, гарячому водopостачанням, в тепlopостачанні, в електроенергії;
9. підвищення якості змісту прибудинкових територій та ін.