

# ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

І.Б.КИШИНСЬКИЙ

*студент 4 курсу факультету ЕіП Харківського національного університету міського господарства ім. О.М. Бекетова*

Правове забезпечення діяльності підприємств і організацій ЖКГ представлено, в першу чергу законами України, в яких закладені правові основи їх взаємовідносин як господарюючих суб'єктів із зовнішнім середовищем в ринкових умовах господарювання. До складу цих законів відносяться Конституція України; Житловий кодекс України, Цивільний кодекс України, Кодекс про адміністративні правопорушення, закони України: «Про місцеві державні адміністрації»; «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна»; Укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України тощо. Проте ці акти не враховують особливості ЖКГ і регулюють лише загальні ринкові умови функціонування підприємств і організацій, а не можливі процеси розвитку житлово-комунального комплексу. Тому їх можна розглядати як результати перших кроків на шляху законодавчо-нормативного забезпечення реформування галузі, які повністю ще не вирішили проблем законодавчого характеру. У попередній період спостерігався досить активний законотворчий процес у сфері ЖКГ. За даними інформаційних бюлетенів Державного комітету з питань житлово-комунального господарства, наприклад було прийнято три закони з питань житлово-комунального господарства, одна Постанова Верховної Ради, чотири Постанови Кабінету Міністрів, видано два Укази Президента України, близько 230 наказів Держжитлокомунгоспу, з яких дев'ять зареєстровано у Міністерстві юстиції України, близько 50 рішень науково-технічної ради і 60 рішень колегії Держжитлокомунгоспу. Таким чином у сучасний період існує досить велика кількість нормативно-правових актів, які як безпосередньо регулюють здійснення державного управління у сфері ЖКГ, так і опосередковано

торкаються цього питання. Крім того багато законодавчих актів знаходиться на стадії розгляду або їх проекти відхилено. Аналіз діючого законодавства з даного питання показав, що більшість нормативно-правових актів присвячена вирішенню поточних проблем галузі, а саме вирішенню питань регулювання тарифів, соціального захисту населення, реструктуризації боргів тощо. У той же час, конкретно питанням реформування ЖКГ концептуального характеру присвячена невелика кількість правових актів. У діючому законодавстві нечітко визначена компетенція усіх суб'єктів у сфері управління ЖКГ, не сформульовані пріоритетні напрямки державної політики та завдання щодо її реалізації. Це не дозволяє повною мірою реалізувати завдання щодо реформування ЖКГ. В умовах існуючого нечіткого розмежування повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування неможливо забезпечити і ефективно державне регулювання процесів реформування на підприємствах ЖКГ, а саме на суб'єктах природних монополій тощо. Аналіз показав, що має місце і суперечність положень чинних законодавчих актів із Конституцією України стосовно суб'єктів права комунальної власності. Досі не розробленими залишаються базові закони по підгалузях ЖКГ та ряд нормативних актів, спрямованих на стабілізацію фінансового стану підприємств галузі. Вищезазначене свідчить про те, що з практичної точки зору якісна законодавча база реформування галузі тільки починає формуватися. Особливий наголос слід зробити на двох останніх розробках, а саме: 1. Проект нової редакції Житлового кодексу України; 2. Проект Закону "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житла". Проект нової редакції Житлового кодексу України має особливе значення і вплив не тільки на житлову сферу, але й на весь житлово-комунальний комплекс. Чинний Житловий кодекс не створює сучасного правового поля, оскільки застосовані в ньому правові норми не адаптовані до змін у нашому суспільстві. У Житловому кодексі та чинному законодавстві України відсутні такі правові поняття, як соціальний рівень, соціальне житло, оренда житла, пільгові кредити на будівництво та придбання житла, орендна плата за житло, об'єднання

забудовників, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, товариства власників житла, а також відсутні визначення кола громадян, що потребують соціального захисту чи мають право на пільгові кредити на будівництво або придбання житла, існують обмеження щодо розмірів житлових приміщень, які будуються громадянами за їх кошти. Нова сучасна редакція Житлового кодексу України, що подана Кабінетом Міністрів України на розгляд Верховної Ради України, містить принципово нову структуру. В ній зроблено наголос на посилення уваги до управління житловим фондом, його експлуатації та збереження, створення інституту управляючих компаній та управителів будинками. Адже зараз уже приблизно 90% колишнього державного житлового фонду приватизовано і його подальшу долю варто визначити законодавчо. Поки що збережено інститут розподілу житла і квартирних черг, хоча це і не властиво ринковій економіці. Але в перехідний період такі норми варто зберігати, щоби не допустити підвищення соціальної напруги у суспільстві. Якщо соціальне житло буде надаватися в строкову оренду соціально незахищеним верствам населення, то інший житловий фонд може надаватися в найм громадянам на загальних підставах у порядку черги або вони можуть придбати житло з оплатою 50% вартості або одержати пільговий кредит на будівництво житла, але теж у порядку черги. Ці норми і положення мають місце в новій редакції Житлового кодексу України. Приділено увагу в Кодексі створенню і діяльності житлово-будівельних, житлових кооперативів, молодіжних житлових комплексів. У цю редакцію включені положення про відносини власності в багатоквартирному житловому будинку стосовно загального майна власників приміщень. Прийняття Житлового кодексу України стане стартовою платформою реформування житлово-комунальних відносин у суспільстві, створення довіри між виробниками і споживачами послуг. Основний стрижень Закону "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житла" - це реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житла і заміна його на сучасне першокласне житло. До питання реконструкції залучаються

інвестори-забудовники, що, звісно, будуть мати значну економічну вигоду і ряд пільгових преференцій у процесі реалізації проектів. У Законі передбачені також вигідні умови відселення мешканців з будинків, що підуть під знос. Це і надання житла в тому ж кварталі, де йде реконструкція в так званому "стартовому" будинку з можливо більшою площею квартир до 50% займаної в будинку, що зноситься, і компенсації за будівлі, що зносяться, якщо такі є у власника, у тому числі і за земельну ділянку і ряд інших привабливих моментів. Цей Закон прийнятий і вже діє, і само по собі це велика допомога в справі реконструкції житла. Потягом 2014 р. розроблено пакет нормативних документів до Закону України "Про житловий фонд соціального призначення" стосовно порядку взяття громадян на соціальний квартирний облік та надання такого житла, порядку розрахунку плати за соціальне житло, мінімальних норм забезпечення житлом при наданні громадянам квартир із житлового фонду соціального призначення та ряд інших, які забезпечують практичну реалізацію положень Закону "Про житловий фонд соціального призначення" та регламентують порядок його використання. Розробка і прийняття Закону України "Про благоустрій населених пунктів" започаткувала собою формування державної політики в сфері благоустрою і створення здорового оточуючого середовища для життєдіяльності людини.

Беручи до уваги все вище сказане можна зробити висновок, що виконана значна кількість нормативних розробок з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків, що стало вагомим підґрунтям у справі оновлення існуючого житлового фонду та низка досліджень економічного спрямування: 1. Факторний аналіз та підготовка пропозицій щодо внесення змін до Правил розрахунку двоставкових тарифів на теплову енергію і послуги з централізованого постачання гарячої води та централізованого опалення; 2. Методичні рекомендації для підприємств комунальної теплоенергетики по проведенню факторного аналізу собівартості теплової енергії та послуг централізованого тепlopостачання; 3. Порядок запровадження диференційованої плати за житло, до складу якої включається поступово плата

за капітальний ремонт житлового будинку та Порядку накопичення та використання коштів на капітальний ремонт жилих будинків.

### **Список використаних джерел**

1. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»

2. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2012-2015 роки.

3. Адміністративне право України за редакцією Битяка Ю. П., «Юрінком Інтер», Київ 2012 р.

4. Олійник Н.І. Управління житлово-комунальним господарством у процесі ринкової трансформації економіки України: автореф. Дис.. на здобуття наукового ступеня кандидата наук з державного управління

5. Скорик А.П. Удосконалення системи управління житлово-комунальним господарством України, Одес. нац. політехн. ун-ту, «Труды Одесского политехнического университета», 2004, вип. 2(22)1УДК 332.87А.П.