

5.Егоров А.Н. Город как социально-экономический объект управления / А.Н. Егоров. – Донецк: ИЭП НАН Украины, 2001. – 133 с.

6.Workshop on the Internal Market for Gas for the Candidate Countries. Brussels 7-8 Nov. 2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http:// europa.eu.int](http://europa.eu.int).

7.Hoover Edgar. An introduction to Regional Economics. Second edition / Edgar Hoover. – Alfred F. Knopf, Inc., 1995. – 230 p.

Получено 12.10.2012

УДК 332.822.1

А.П.КОСЯК, Н.М.ВЛАЩЕНКО, кандидати екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ФІНАНСОВО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА ЕКОНОМІКО-ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ БЕЗПЕКИ ФУНКЦІОНУВАННЯ МІСЬКОГО КОМПЛЕКСУ

Сформульовано основні нормативно-правові, соціально-економічні й еколого-економічні проблеми функціонування і розвитку міського комплексу, які гальмують процеси його відновлення на регіональному рівні. Доведено першочерговість їх розв'язання з метою безпечного функціонування міського господарства.

Сформулированы основные нормативно-правовые, социально-экономические и эколого-экономические проблемы функционирования и развития городского комплекса, которые тормозят процессы его обновления на региональном уровне. Доказана первоочередность их решения с целью безопасного функционирования городского хозяйства.

The main standard and legal, social and economic and ekologo-economic problems of functioning and development of a city complex which processes of its updating at regional level brake are formulated. The first priority of their decision for the purpose of safe functioning of municipal economy is proved.

Ключові слова: міське господарство, відновлення міського комплексу, еколого-економічна безпека.

Міська інфраструктура, незалежно від форми власності на неї, вважається однією з найважливіших складових національного багатства країни, на території якої вона знаходиться. Але щоб це дійсно було так, основні фонди міського господарства не повинні з часом втрачати своєї вартості. А це можливо лише за належних умов їх експлуатації, зокрема дотримання термінів поточних і капітальних ремонтів, своєчасної профілактики всіх інженерних мереж і обладнання, не кажучи вже про реконструкцію та модернізацію.

Окремим складовим організаційно-економічного та фінансового забезпечення розвитку процесів утримання та відновлення міської інфраструктури на регіональному рівні присвячені наукові праці Ачкасова А.Є., Бабаєва В.М., Гелевері Є.М., Добкіна М.М., Онищука Г.І., Торкатука В.І., Шутенка Л.М. [1-7] та ін.

Разом з тим питання удосконалення нормативно правового забезпечення галузі у цьому аспекті та економіко-екологічні складові безпечного функціонування основних фондів міського господарства сьогодні залишаються поза увагою наукової громадськості. А тому мета цієї статті полягає у комплексному і системному дослідженні нормативно-правових, соціально-економічних й еколого-економічних проблеми функціонування і розвитку міського комплексу, які гальмують процеси його відновлення на регіональному рівні, та розробці практичних пропозицій для безпечного функціонування міського господарства.

Організаційно-господарські відносини, що виникають у сфері реформування і розвитку міського господарства України, потребують формування фінансово-правових засад, спрямованих на удосконалення управління цими процесами і залучення як бюджетних, так і позабюджетних коштів. Теоретично позабюджетні кошти на ремонти основних фондів міського господарства можна знайти на підставі чинного законодавства, – так наприклад, ст. 9 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» 1992 року стверджує, що кошти, отримані від приватизації державного житлового фонду, слід перераховувати до спеціально створених позабюджетних приватизаційних коштів місцевих рад і фондів організацій, у повному господарчому віданні яких знаходиться державний житловий фонд, і використовувати для капітального ремонту житлових будинків [8].

При цьому Постановою Верховної Ради України від 26 листопада 1993 року № 3665-XXII навіть введено державну дотацію на комунальні послуги, обслуговування та капітальний ремонт будинків ЖБК і молодіжних житлових комплексів. Дотація має виділятися до проведення реформи системи оплати праці (якої ще не було) в тому ж порядку, що й для державного житлового фонду [9].

Разом з тим, на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року № 572 перший капітальний ремонт після передачі будинку на баланс об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) має бути зроблений за рахунок місцевого бюджету [10]. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», прийнятий у 2001 році, у п.3 ст.30 передбачає до проведення реформи оплати праці введення державної дотації на комунальні послуги і капітальний ремонт будинків ОСББ у тому ж порядку, який встановлений для державного житлового фонду [11].

З нормативно-правового погляду, здається, усе ясно. Мешканці будинку утворюють ОСББ, воно приймає будинок на баланс, складає кошторис і звертається до органів влади для отримання коштів на проведення капітального ремонту. У випадку відмови ОСББ може звернутися до

суду. Але сьогодні такої практики не існує. Є і ще одна колізія: державний житловий фонд переданий у комунальну власність. Чи поширюються тепер на нього постанови щодо державного житлового фонду, потребує додаткового роз'яснення.

Не кращі справи з формуванням ремонтних фондів у будинках підвищеної комфортності і навіть так званих елітних. Відбувається це через те, що законодавча база для формування фондів для ремонту будинків не врегульована належним чином. У ст. 24 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», що був прийнятий у 2004 році, йдеться, що умови для своєчасного проведення капітального ремонту зобов'язаний забезпечити балансоутримувач будинку, але джерела фінансування капітальних ремонтів у законі не визначені [12]. У трохи кращому правовому стані в цьому відношенні знаходяться ОСББ. Для них існує постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1521, де виписаний порядок створення спеціальних фондів ОСББ, до яких може бути віднесений і фонд капітального ремонту. Рішення про його створення приймає ОСББ, а також визначає джерела його фінансування [13]. Це знову ж таки теоретично, бо які джерела створення фондів для реального проведення капітального ремонту є сьогодні в ОСББ?

Кошти для капітального ремонту будинку мають накопичуватися 20-30 років. Отже, потрібен надійний механізм їх захисту. В Англії, наприклад, кошти ремонтних фондів житлових багатоквартирних будинків зберігаються на банківських рахунках [14]. Але інфляція в цій країні складає приблизно 2 відсотки на рік, і відсотки банку не тільки перекривають інфляцію, але й дають змогу отримувати прибуток. Незважаючи на те, що в Англії завдяки дуже суворій системі управління банками вже декілька сот років не було жодного випадку їхнього банкрутства, асоціація англійських банків гарантує їх солідарну відповідальність щодо збереження вкладів [15]. В Україні ж на сьогодні збереження повної суми вкладів банками не гарантується.

Великі надії покладають на створення приватних ЖЕКів. Подекуди вони дійсно працюють, але їх мало і вони беруть на себе тільки частину обслуговуючих функцій. Пояснюється це тим, що приватна фірма не може працювати, якщо вона збиткова, а об'єктивних умов для того, щоб обслуговування житлових будинків в Україні було прибутковим, немає. До того ж ще чимала кількість мешканців має заборгованість за комунальні послуги.

Сьогодні за комплексне обслуговування будинків береться тільки незначна кількість великих будівельних компаній, але вони обслуговують ті будинки, які самі ж збудували. Як правило, це будинки підвищеної комфортності, зведені за кошти населення. Такий підхід підсилює

позиції будівельних компаній на ринку, бо гарантоване якісне обслуговування житла після введення його в експлуатацію приваблює покупців. Але керівники компаній скаржаться, що на сьогодні обслуговування будинків є для них збитковим, і збитки вони компенсують доходами від інших видів діяльності.

Згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги» перелік послуг, що надаються споживачу, залежить від ступеня благоустрою відповідного будинку. А розмір плати за утримання будинків і прибудинкових територій установлюється залежно від капітальності, оснащеності та благоустрою. Таким чином, закон передбачає змогу відійти від регламентованої для всіх видів будинків плати за їх обслуговування і перетворити обслуговування будинків на прибутковий вид бізнесу. Тим більше що в законі виписаний не тільки порядок формування цін і тарифів на житлово-комунальні послуги, а й можливість у передбачених законом випадках компенсувати збитки організацій, що ці послуги надають за рахунок державного та місцевих бюджетів. Проте, по-перше, цей закон не працює, хоч і прийнято його у 2004 році. Причина в тому, що Кабінет Міністрів досі не привів у відповідність до цього закону чинні нормативно-правові акти. По-друге, потрібно розробити й затвердити класифікацію житла залежно від ступеня його благоустрою. Вона має стати основою для розділу житлово-комунальних послуг на три групи. По-третє, перепону у реалізації закону може стати платіжна спроможність пересічних мешканців звичайних житлових будинків.

При передачі житлового будинку у власність ОСББ конче необхідно кваліфіковано скласти акт технічного стану, щоб визначитися, які витрати потребує об'єкт. Для цього використовується два методи: візуальний огляд та технічні іспити. Технічні іспити обов'язкові, оскільки вони дають наочне уявлення про те, у якому стані фундаменти, несучі конструкції та інші конструктивні елементи будинку. Наприклад, фундамент будинку потрібно розкрити і перевірити спеціальними технічними приладами його властивості, щоб зробити висновки у міцності. Якщо висновки невітніші – необхідно відбирати зразки і вести в лабораторію, де після усіх необхідних досліджень робляться висновки, а потім експерти прописують низку заходів з укріплення фундаменту.

Якщо за результатами візуального обстеження стін виявлені тріщини на поверхні, необхідно визначити, чи торкаються вони несучих конструкцій. Якщо тріщини йдуть і за несучими конструкціями, експертами встановлюються на деякий час спеціальні «маяки», щоб простежити динаміку розкриття тріщин. Після цього робиться висновок про стан несучих конструкцій будинку і прописуються засоби їх відновлення.

Сьогодні на великий жаль згідно із законодавством вся експертиза будівель зведена до візуального огляду будівлі комісією у складі самих мешканців, представників ЖЕКа і майбутнього керівника, а запрошення незалежних експертів – «за бажанням». Для приймання-передачі об'єкта в управління утворюється відповідна комісія у складі представників попереднього балансоутримувача чи особи, що здійснювала управління будинком, власників, співвласників та особи, що буде здійснювати управління будинком. Комісія визначає технічний стан об'єкта відповідно до вимог законодавства та складає акт прийому-передачі об'єкта в управління (наказ МінЖКГ № 13 від 02.02.2009 року «Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд»).

Технічне становище об'єкту визначається згідно з «Порядком обстеження технічного стану об'єкта» [16]. Після візуального огляду об'єкта комісія оцінює кожний показник його технічного стану як поліпшений «+» або погіршений «-».

Рішення щодо поліпшення чи погіршення технічного стану окремих елементів об'єкта приймаються шляхом голосування простою більшістю голосів у присутності не менше ніж двох третин членів комісії (Постанова КМУ від 20 травня 2009 р. № 484 «Типовий договір про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд»).

Викликає певний сумнів, чи можливо голосуванням мешканців більшістю голосів визначити причину протікання крівлі або проблеми непрацюючої вентиляції. У багатьох будинках м. Харкова має місце повна відсутність вентиляції – її знищили самі мешканці неграмотними переплануваннями, а нормативно-правовий акт «Правила управління домами...» тепер рекомендує вирішувати, чи працює в будинку вентиляція методом голосування самих мешканців. Також у ЖЕКах фахівців з технічної оцінки будівель сьогодні немає.

Здається, що «Правила управління будинками...» навмисно ігнорують науково-технічну експертизу, щоб господарі будинків також не могли підозрювати, який жах вони отримали у власність. Очевидно, що грошові кошти на капітальний ремонт прийшлося б виділяти місцевим радам або державі і тільки потім передавати відремонтовані будівлі у власність.

В указі Президента України № 1093/2006 «Про стан житлово-комунального господарства України та основні напрямки його реформування» йдеться: «...зношеність основних фондів суб'єктів господарювання житлово-комунального господарства... унеможливило безпечне функціонування галузі та призводить до виникнення надзвичайних си-

туацій техногенного характеру». Тому найважливішим питанням постає екологізація соціально-економічних відносин у процесі відновлення міської інфраструктури, яка, на нашу думку, повинна базуватися на таких головних складових: включення екологічних умов, факторів і об'єктів, у тому числі відновлювальних ресурсів, у число економічних категорій як рівноправних з іншими категоріями багатства; формування інтернаціональних міжрегіональних ринків екологічних цінностей і факторів навколишнього середовища; перехід на нову систему формування тарифів у житлово-комунальному господарстві, ураховуючи екологічні фактори, втрати та ризики; існуюче розширення й уточнення системи платності природокористування; підлеглості економіки природних ресурсів і економіки виробництва екологічним обмеженням і принципу збалансованого природокористування; перехід виробництва до стратегії якісного зростання на основі технічного озброєння під еколого-економічним контролем; відмова від затратного підходу до охорони навколишнього середовища і включення природоохоронних функцій збитковості асортименту послуг при підсиленні контролю за їх якістю; зміни й еколого-економічна орієнтація структури споживання і стандартів благоустрою.

Таким чином, безперервне зростання та ускладнення функцій урбанізованих територій актуалізують проблему удосконалення нормативно-правового, соціально-економічного й еколого-економічного забезпечення функціонування і розвитку міського комплексу, де найгострішим питанням залишається доведення до споживачів житлово-комунальних послуг відповідного обсягу та якості. Визначені еколого-економічні складові основи відновлення міської інфраструктури повинні пронизувати усі фінансово-правові норми як на загальнодержавному, так і на регіональному рівнях, втілитися у новому Житловому Кодексі і програмному забезпеченні розвитку міського господарства, формуючи правила поведінки суб'єктів господарювання і органів влади.

1. Ачкасов А.Є. Житловий фонд Харківського регіону як капітал та об'єкт інвестування / А. Є. Ачкасов, Є. М. Гелеверя, А. П. Косяк // Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. – № 935. – Харків: ХНУ, 2011. – С. 81-91.

2. Бабаєв В. М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти / В. М. Бабаєв / Національна академія держ. управління при Президентові України. Харківський регіональний ін-т. – Х.: Видавництво ХарПІ НАДУ, 2004. – 204 с.

3. Гелеверя Є.М. Організаційно-фінансові аспекти відновлення міського житлового фонду регіону / А. П. Косяк, Є. М. Гелеверя // БизнесИнформ. – 2011. – №1. – С.75-79.

4. Добкін М. М. Виконавчі органи міських рад: монографія / М. М. Добкін. – Х.: ТД «Золота миля», 2009. – 288 с.

5. Онищук Г. І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика / Онищук Г. І. / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – К.: Науковий світ, 2002. – 439 с.

6. Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия /

В. И. Торкатюк, И. А. Дмитрук, Г. В. Стадник и др. – Х.: ХНАГХ, 2004. – 552 с.

7.Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л. Н. Шутенко. – Х.: Майдан, 2002. – 1052 с.

8.Бандурка І. В. Приватизация державного житлового фонду – основа функціонування ринкових відносин в Україні: наук.-практ. посіб. / І. В. Бандурка / Університет внутрішніх справ – Х.: Ун-т внутр. справ, 1998. – 57 с.

9.Гальянтич М. К. Житлове право України: навч. посіб. / М. К. Гальянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.

10.Гальянтич М. К. Житло як об'єкт правовідносин / М. К. Гальянтич / Академія правових наук; НДІ приватного права і підприємництва. – К., 2006. – 56 с.

11.Житлово-комунальні послуги в Україні. Нормативно-правове регулювання: [зб. законодав. актів] / О.М. Роїна (упоряд.). – К.: Скіф; КНТ, 2008. – 565 с.

12.Гура Р. М. Житлове законодавство України: посіб. / Р. М. Гура / Академія адвокатури України. Школа адвокатської підготовки. – К.: Прецедент, 2006. – 104 с.

13.Кучеренко І. М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду / І. М. Кучеренко / Академія правових наук України; НДІ приватного права і підприємництва. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2006. – 35 с.

14.Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення / М. К. Гальянтич, О. С. Аврамова, С. М. Звізда та ін. / Академія правових наук України; НДІ приватного права і підприємництва. – К.: КВІЦ, 2006. – 564 с.

15.Кравченко В. І. Житлове будівництво і розвиток міст: Нові тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода / Міжнародний ін-т фінансів. – К.: Видавничий дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – 117 с.

16.Лебедев М. М. Планування та організація робіт з утримання житлових і громадських будівель та споруд / М. М. Лебедев, І. М. Третьяков. – К.: Автограф, 2006. – 214 с.

Отримано 28.09.2012

УДК 631.152

Л.В.ЛЕВКОВСЬКА, д-р екон. наук, К.І.РИЖОВА, канд. екон. наук

Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», м. Київ

ПРОБЛЕМИ ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ВОДОГOSПОДАРСЬКО-МЕЛІОРАТИВНОГО КОМПЛЕКСУ В КОНТЕКСТІ РИНКОВИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ

Розглядаються питання інноваційного розвитку водогосподарсько-меліоративного комплексу та акцентується увага на створенні передумов його інвестиційної привабливості.

Рассматриваются вопросы инновационного развития водохозяйственно-мелиоративного комплекса и акцентируется внимание на создании предпосылок его инвестиционной привлекательности.

The questions of innovative development of a water meliorative complex are examined and attention on creation of pre-conditions of his investment attractiveness is accented.

Ключові слова: інноваційний розвиток, водогосподарсько-меліоративний комплекс, інвестиційна політика.