

М.А. Ольховська

*Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, м. Харків***НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН У СФЕРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА**

Охарактеризовано причини важкого фінансово-економічного стану сфери житлово-комунального господарства. Розглянуто елементи законодавчої системи, які потребують адаптації до сучасних умов функціонування житлово-комунального господарства. Сформульовано основні напрями вдосконалення механізму регулювання відносин у даній сфері.

Ключові слова: елементи законодавчої системи, житлово-комунальне господарство, реформування, адаптація.

Постановка проблеми

Житлово-комунальне господарство (далі – ЖКГ) становить собою сукупність галузей не тільки життєзабезпечення населення, а й підтримки стабільного функціонування усіх підприємств народного господарства. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку ЖКГ знаходиться у важкому фінансовому стані, що характеризується наявністю певних проблем, які висвітлені у першому розділі Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки [1].

Причинами важкого фінансово-економічного стану житлово-комунального господарства є:

- низький рівень чинних тарифів не забезпечує покриття видатків підприємств житлово-комунального господарства;
- недостатність кваліфікованих кадрів для реалізації реформи житлово-комунального господарства;
- недосконалість бюджетної системи (системи міжбюджетних відносин), недостатність власних ресурсів органів місцевого самоврядування для розвитку галузі ЖКГ;
- недосконалість чинного законодавства, незгодженість та суперечливість окремих законодавчих актів, що заважає подальшому розвитку галузі житлово-комунального господарства;
- відсутність механізмів стягнення заборгованості з оплати спожитих житлово-комунальних послуг, що призводить до зростання неплатежів з боку населення;
- монополізація ринку житлово-комунальних послуг і відсутність приватних операторів з обслуговування багатоквартирних будинків, що призводить до неефективного управління витратами;
- відсутність ефективного власника багатоквартирних будинків;

– несприятливі умови для залучення приватних та іноземних інвестицій у галузь, що зумовило технічну й технологічну деградацію і зношеність основних фондів [2; 3].

Крім того, актуальною є проблема взаємин між споживачами послуг у сфері ЖКГ та їхніми виконавцями, тому що рівень надання послуг підприємствами даної сфери досить часто не відповідає вимогам споживачів.

Наявність цих та інших проблем у сфері ЖКГ свідчить про необхідність проведення реформи ЖКГ: реформування системи взаємовідносин постачальників житлово-комунальних послуг і кінцевих споживачів, стосунків між виробниками і постачальниками житлово-комунальних послуг, адаптації нормативно-правових актів до реалій сьогодення, розробки та реалізації державної житлової політики, удосконалення управління комунальною власністю.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Регулювання відносин у сфері ЖКГ до 2002 року здійснювалося лише двома законами. Це Закон «Про питне водопостачання» і Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [4]. Таким чином, на той час вдосконалення відносин у сфері ЖКГ не могло відбутися повноцінно. Тому було підготовлено й прийнято низку законів [1, 5, 6, 7], які на сьогодні є базою та фундаментом для ефективного розвитку ЖКГ.

Крім того, проблеми розвитку ЖКГ досліджено в наукових працях багатьох учених-економістів і практиків. Вагомий внесок у вирішення цієї проблематики внесли А.Є. Ачкасов, О.М. Білянський, В.М. Бабаєв, С.Д. Бушуєв, П.Т. Бубенко, С.І. Дорогунцов, М.М. Єрмошенко, П.С. Коваленко, Л.М. Корецький, І.В. Корінко, Т.В. Момот, І.Д. Павлов, І.М. Писаревський, М.П. Пан, А.В. Степаненко, І.В. Сергієнко, В.Т. Семенов, В.І. Торкатюк, Л.Н. Чернишов, Г.М. Семчук, О.В. Димченко [8] та ін.

Наявні результати досліджень у галузі ЖКГ обґрунтовують підходи до розв'язання проблем формування нових економічних відносин у цілому в країні і на рівні підприємств, висувують вимоги щодо оновлення нормативно-правового поля, вибору напрямків залучення інвестицій та внесення змін в управлінські технології, підтверджуючи, що в сфері управління не вистачає системності, інформаційної цілісності, відповідальності учасників розвитку за кінцеві результати.

Метою статті є обґрунтування необхідності вдосконалення регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства.

Виклад основного матеріалу

Сфера житлово-комунального господарства створена для надання населенню та підприємствам послуг із постачання води, газу, електроенергії, теплозабезпечення, якісного обслуговування житлового фонду, і тому вкрай важливо звернути увагу на відносини, що виникають в ній.

Господарські відносини у сфері ЖКГ – це врегульований законодавством комплекс суспільних відносин (господарсько-виробничих, організаційно-

господарських, внутрішньогосподарських), що виникають при здійсненні господарської діяльності в ЖКГ або у процесі організації (управлінні) такою діяльністю.

Об'єктом господарських відносин у сфері ЖКГ є житлово-комунальні послуги (роботи) як предмет господарської діяльності виробників (виконавців), спрямованої на задоволення потреб фізичних або юридичних осіб у забезпеченні холодною й гарячою водою, здійсненні водовідведення, газо- й електропостачання, опалення, а також вивезення побутових відходів у встановленому законодавством порядку, на які спрямовані суб'єктивні права та юридичні обов'язки учасників цих відносин.

Суб'єктами господарської діяльності в ЖКГ виступають учасники відносин, які здійснюють господарську діяльність щодо виробництва житлово-комунальних послуг (робіт), надання їх споживачам на вартісній основі відповідно до встановлених уповноваженими державою органами цін (тарифів).

До законодавчої системи у сфері ЖКГ входить значна кількість елементів, що представлені на рис. 1.

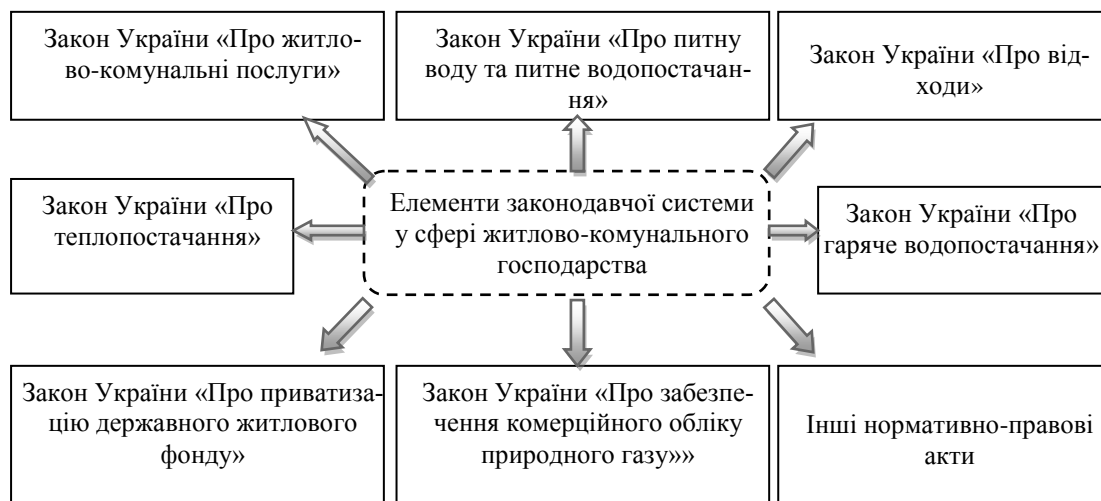


Рис. 1. Елементи законодавчої системи у сфері житлово-комунального господарства

Основним законодавчим елементом, який регулює відносини у сфері ЖКГ є Закон України «Про житлово-комунальні послуги», що визначив основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки [5].

Аналіз даних елементів законодавчої системи засвідчив про їхню не відповідність умовам сьогодення, тому вони потребують законодавчого втручання та узгодження з Цивільним кодексом України, Законом України «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії», Законом України «Про державне регулювання у сфері комунальних

послуг», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та ін.

Особливу увагу при адаптації даних нормативно-правових актів до ринкових умов господарювання варто приділити таким питанням:

- чітке визначення меж компетенції органів, уповноважених здійснювати державне управління та регулювання відносин у сфері житлово-комунальних послуг;
- порядок змін у ціно- та тарифоутворенні на житлово-комунальні послуги;
- удосконалення порядку ліцензування, зокрема розробки відповідних процедур ліцензування;
- заходи щодо вирішення проблеми боргів;

– заходи щодо забезпечення повної поточної оплати, а саме, припинення постачання житлово-комунальних послуг споживачам, які не здійснюють їхню оплату, визначення джерел відшкодування витрат за постачання житлово-комунальних послуг пільговим категоріям споживачів та бюджетним організаціям, підприємствам, які мають аварійну бронь, гарантування платежів тощо;

– впровадження додаткових засобів забезпечення виконання договірних зобов'язань;

– врегулювання відповідальності за несанкціоноване споживання певних видів житлово-комунальних послуг, наприклад, електричної енергії;

– впровадження правил та вимог до комерційного обліку ресурсів, що постачаються;

– активізація елементів державно-приватного партнерства з метою модернізації підприємств житлово-комунальних послуг шляхом залучення інвестиційних ресурсів.

Враховуючи важливість та необхідність для повсякденного існування суспільства сфери водопостачання, окремо необхідно звернути увагу на зміни, що стосуються саме її.

По-перше, оскільки на сьогодні більша частина мереж водопостачання та водовідведення є централізованими, то необхідно врахувати, що взаємовідносини між підприємством з централізованого водопостачання, централізованого водовідведення та споживачем мають встановлюватися за допомогою договору на надання відповідної послуги.

По-друге, враховуючи той факт, що внутрішньобудинкові водопровідні мережі можуть передаватися в управління підприємству з централізованого водопостачання та відповідно перебувати на його балансі, то складником послуги з централізованого водопостачання доцільно закріпити послугу з обслуговування та ремонту внутрішньобудинкових водопровідних мереж.

По-третє, варто розмежовувати сферу діяльності з централізованого водопостачання (що має включати в себе постачання тільки холодної води) та гаряче водопостачання, яке слід розглядати як окремий вид господарської діяльності та окрему послугу.

У житловому господарстві доцільно:

– запровадити обов'язкову сертифікацію професійного рівня осіб, що мають право надавати послуги у сфері ЖКГ;

– передбачити право кожного із співвласників спільного майна в багатоквартирному будинку на отримання в органі місцевого самоврядування інформації про перелік інших співвласників будинку та показників площі житлових/нежитлових приміщень, що належать їм, а також про загальну площу багато-

квартирного будинку з метою спільної та узгодженої діяльності з володіння і користування ним;

– встановити, що точкою продажу комунальної послуги (крім послуг з газо- та електропостачання) в багатоквартирному будинку є загальнобудинковий засіб обліку вузла комерційного обліку, а в разі відсутності вузла комерційного обліку – інженерний ввід мережі тепло-, водопостачання, водовідведення у будинок;

– передбачити укладання договору за домовленістю сторін між управителем багатоквартирного будинку та його співвласниками.

Проте, у випадку, коли співвласники багатоквартирного будинку не обрали форму управління багатоквартирним будинком і орган місцевого самоврядування за конкурсом призначає управителя, між органом місцевого самоврядування та управителем укладається договір на підставі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Споживач послуги з управління багатоквартирним будинком є стороною укладеного договору.

Істотними умовами договору між органом місцевого самоврядування та управителем є:

– перелік видів робіт, послуг та періодичність їх здійснення, які управитель повинен буде здійснювати в будинку;

– вартість послуги з управління;

– порядок розрахунків споживачів за надану послугу з управління;

– повноваження управителя по забезпеченню споживачів будинку комунальними послугами;

– відповідальність управителя за неналежне виконання умов договору управління, в тому числі і перед кожним споживачем;

– термін, на який договір укладається, та порядок продовження його дії.

Для поліпшення стану ЖКГ державна політика в даній сфері має базуватися на наступних принципах:

– забезпечення раціонального використання наявних ресурсів і сталого розвитку населених пунктів;

– створення та підтримання конкурентного середовища при виробленні та наданні житлово-комунальних послуг;

– регулювання діяльності суб'єктів природних монополій та суб'єктів діяльності на суміжних ринках;

– забезпечення самоокупної діяльності суб'єктів господарювання, рівня економічно обґрунтованих витрат при виробленні та наданні житлово-комунальних послуг;

– забезпечення рівних можливостей для доступу споживачів до отримання житлово-

комунальних послуг в обсягах законодавчо встановлених мінімальних норм;

- стимулювання підвищення якості житлово-комунальних послуг;
- здійснення контролю за дотриманням ліцензійних умов, регламентних технічних умов встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо кількості та якості житлово-комунальних послуг;
- відповідальності осіб, що надають послуги у сфері житлово-комунального господарства;
- створення умов для вільного доступу споживачів до інформації щодо житлово-комунальних послуг тощо.

Вдосконалення нормативно-правового регулювання житлово-комунального господарства має передувати запровадженню реформ і забезпечуватися органами державної законодавчої та виконавчої влади.

В ході реформування житлово-комунальної сфери уряд має створити оптимальні умови, за яких підприємство зможе не лише ефективно функціонувати, а й забезпечити споживачів якісними житлово-комунальними послугами.

Цього можна досягти шляхом:

- вдосконалення тарифної політики (розробка відповідних нормативно-правових актів);
- упорядкування собівартості житлово-комунальних послуг;
- зменшення витрат і втрат житлово-комунальних підприємств;
- створення умов для залучення інвестицій у дану сферу.

Висновки

Таким чином, можна стверджувати, що вдосконалення нормативно-правової бази є важливим складником проведення ефективних реформ у сфері ЖКГ, очікуваним результатом яких є, зокрема, по-

ліпшення відносин у даній сфері та забезпечення сталого функціонування ЖКГ загалом.

Крім того, варто наголосити на доцільності вивчення та необхідності адаптивного використання досвіду європейських країн у даному напрямку, що здійснить позитивний вплив на подальший розвиток відносин у сфері ЖКГ.

Література

1. 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>
2. Булавіна К. В., Гордієнко Л. Ю. Проблемні питання у сфері житлово-комунального господарства України та шляхи їх вирішення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Uproz/2011_10/u1110bul.pdf
3. Особливості реформування житлово-комунального господарства в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/2_KAND_2011/Economics/78297.doc.htm
4. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 18.11.2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
5. Закон України «Про житлово-комунальні послуги». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>
6. Закон України «Про теплопостачання». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2633-15>
7. Закон України «Про питну воду та питне водопостачання». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2918-14>
8. Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління: монографія / О. В. Димченко; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х.: ХНАМГ, 2009. – 356 с.

Автор: ОЛЬХОВСЬКА Марина Андріївна
Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, аспірант.
E-mail – olkhovskaya_m@mail.ru

НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

М. А. Ольховская

Охарактеризовано причины тяжелого финансово-экономического состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства. Рассмотрены элементы законодательной системы, которые нуждаются в адаптации к современным условиям функционирования жилищно-коммунального хозяйства. Сформулированы основные направления совершенствования механизма регулирования отношений в данной сфере.

Ключевые слова: элементы законодательной системы, жилищно-коммунальное хозяйство, реформирование, адаптация.

DIRECTIONS IMPROVING OF THE MECHANISM OF REGULATION RELATIONS IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

M. A. Olkhovskaya

The reasons of a serious financial and economic condition of the sphere of housing and communal service characterized. The elements of the legal system, which need to be adapted to modern conditions of functioning of housing and communal services were considered. The basic directions of perfection of the mechanism of regulation in this area are formulated.

Keywords: elements of the legal system, housing and communal services, reforming, adaptation.