

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.

ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ В ГАЛУЗІ ЖКГ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

К. О. ХАНЮКОВА, студента 4 курсу

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Одним із показників добробуту населення на сучасному етапі є достатній рівень забезпечення житлово-комунальними послугами. Проте, для багатьох українських громадян актуальною є проблема взаємин між споживачами послуг у сфері житлово-комунального господарства та їх виконавцями, тому, що рівень надання послуг органами ЖКГ досить часто не відповідає вимогам споживачів. ЖКГ має великий вплив на щоденне життя кожної людини та на ситуацію в країні загалом. За весь період незалежності України у галузі накопичуються невирішені проблеми, що дає підстави говорити про стан системної кризи, яка щодалі поглиблюється. Це загрожує безпеці життєдіяльності людей та національній безпеці країни.

Сьогодні житлово-комунальне господарство міста переживає значні труднощі. Збільшується кількість старого та аварійного житлового фонду, матеріально-технічна база житлово-комунального господарства вкрай зношена, обладнання застаріле та енергомістке. Фізичне та моральне старіння конструкцій і внутрішніх систем житлових будівель стало головною причиною зниження якості комунальних послуг, погіршення комфортності, надійності та безпечності умов проживання мешканців міста.

Встановлено, що внаслідок функціонування і розвитку окремих підгалузей (водо-, теплопостачання та водовідведення) житлово-комунальне господарство виступає як різновид природної монополії. У зв'язку з тим, що неправомірними діями монополістів є завищення цін і тарифів, нав'язування умов договору, не вигідних споживачу, зниження якості продукції та якості

обслуговування, встановлення бар'єрів доступу інших підприємців на потенційно конкурентні суміжні ринки тощо, виникає необхідність регулювання природних монополій. Форми державного регулювання природних монополій передбачають контроль за рівнем і структурою цін, обсягом пропозиції.

Основні проблеми житлово-комунального господарства:

- недосконалість порядку формування тарифів, непрозорість формування цін/тарифів за послуги та поточної діяльності підприємств ЖКГ;
- неефективна 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;
- утриманське відношення користувачів до житла, що призводить до його швидкого фізичного та морального зносу;
- зношеність основних фондів галузі, застарілість технологій і як наслідок значні витрати (води, теплової енергії тощо) та низьку енергоефективність.
- невідповідність наявних інфраструктурних потужностей зростаючим вимогам та потребам;
- високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг та слабкий розвиток конкуренції у цьому секторі;
- недосконалість нормативно-правового регулювання діяльності галузі, насамперед у сфері диверсифікації постачальників послуг.

Враховуючи надмірне затягування законотворчого процесу у вирішенні основоположного питання діяльності ЖКГ, доцільно ввести процес законодавчого забезпечення діяльності комунальних підприємств здійснити невідкладне приведення у відповідність з Конституцією України норм базових законів, шляхом внесення певних змін і доповнень. Доцільно доробити і50 прийняти закони про комунальну власність і про унітарні комунальні підприємства.

Основними проблемами в регулюванні відносин оплати послуг є недосконалість нормативна-методичної бази щодо формування економічно обґрунтованих тарифів, відсутність прозорості у процесі встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги, наявність завищених норм споживання на окремі види послуг, а також існуючий диспаритет між затвердженими тарифами та доходами громадян. Ключовою проблемою реформування житлово-комунального господарства є законодавче забезпечення впровадження економічно виважених тарифів, з урахуванням повного відшкодування реально наданих послуг та досягнення рентабельності підприємств галузі. Подальший розвиток законодавчого поля України в сфері регулювання відносин оплати послуг має базуватися на значному розширенні напрямків наукових досліджень.

Реформа ЖКГ має бути законодавчо, організаційно та економічно забезпечена на чотирьох рівнях: на рівні державних органів виконавчої влади; місцевих адміністрацій та органів місцевого самоврядування; житлово-комунальних підприємств різних форм власності; споживачів послуг.