

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДНІПРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ МЕНЕДЖМЕНТУ І МАРКЕТИНГУ
КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТУ, ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ТА
АДМІНІСТРУВАННЯ**

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри,
д.н. держ.упр., проф.
_____ **Н.В. Бондарчук**
« _____ » лютого 2022 р.

ДИПЛОМНА РОБОТА

**на здобуття освітнього ступеня «Магістр» за освітньо-професійною
програмою «Публічне управління та адміністрування» зі спеціальності
281 «Публічне управління та адміністрування»**

на тему:

**УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ
ГОСПОДАРСТВОМ В УКРАЇНІ**

Здобувач

Коломійцев М.М.

**Науковий керівник,
к.е.н., доц.**

Лебеденко О.В.

Дніпро – 2022

ДНІПРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**Факультет** менеджменту і маркетингу**Кафедра** менеджменту, публічного управління та адміністрування**Спеціальність** 281 «Публічне управління та адміністрування»**Освітня-професійна програма:** «Публічне управління та адміністрування»**Освітній ступінь:** «Магістр»**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Зав. кафедри _____

«_____» _____ 202 р.

ЗАВДАННЯ**на дипломну роботу студенту****Коломійцева Максима Михайловича**

- 1. Тема роботи** «Удосконалення управління житлово-комунальним господарством в Україні»,
керівник роботи Лебеденко Олеся Василівна, к.е.н., доцент,
затверджені наказом ректора ДДАЕУ від «12» жовтня 2021р. № 3513.
- 2. Строк подання студентом роботи** – 24.01.2022 року.
- 3. Вихідні дані до роботи** річні звіти, виробничо-фінансові плани, бухгалтерська документація, літературні джерела.
- 4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розкрити).** 1. Теоретичні основи дослідження управління житлово-комунальним господарством. 2. Система житлово-комунального господарства в Україні: проблеми управління та напрямки розвитку. 3. Удосконалення управління житлово-комунальним господарством. Висновки.
- 5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень).**
1. Тема, мета, задачі. 2. Теоретичні основи дослідження управління житлово-комунальним господарством. 3. Система житлово-комунального господарства в Україні: проблеми управління та напрямки розвитку. 4. Удосконалення управління житлово-комунальним господарством. 5. Висновки.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
2, 3			

7. Дата видачі завдання 28 вересня 2020 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1	Вибір теми і об'єкта дослідження, розробка завдання і графіка робіт	Жовтень 2020	
2	Вибір і опрацювання літературних джерел. Теоретичний розділ роботи	Травень-Серпень 2021	
3	Аналіз діяльності підприємства та написання аналітичного розділу роботи	Вересень-Жовтень 2021	
4	Розрахунок та написання проектного розділу	Листопад 2021	
5	Написання висновків та пропозицій	Грудень 2021	
6	Підготовка доповіді та ілюстративного матеріалу до захисту роботи	Січень 2022	

Студент _____
(підпис)

Коломійцев М.М.
(прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____
(підпис)

Лебеденко О.В.
(прізвище та ініціали)

РЕФЕРАТ

Тема: «Удосконалення управління житлово-комунальним господарством в Україні»

Дипломна робота магістра: 75 с., 3 рис., 1 табл., 67 використаних джерел, додатки.

Об'єкт дослідження - суспільні відносини у сфері житлово-комунального господарства.

Предмет дослідження - удосконалення управління житлово-комунальним господарством в Україні.

Мета дипломної роботи магістра - визначення напрямів удосконалення управління житлово-комунальним господарством в Україні на рівні міста.

Методи дослідження. Основними загальнонауковими методами, які використовувалися в роботі є: метод аналізу і синтезу, узагальнення та порівняння. Методологічною основою дослідження є системний підхід, що застосовується під час виконання всіх завдань дослідження та обґрунтування напрямів удосконалення управління житлово-комунальним господарством на рівні міста.

Результати дослідження можуть бути використані суб'єктами управління у сфері житлово-комунального господарства, зокрема, що стосується надання житлово-комунальних послуг.

КЛЮЧОВІ СЛОВА

житлово-комунальне господарство, житлово-комунальні послуги, комунальні послуги, реформа житлово-комунального господарства, повноваження органів публічної влади у сфері житлово-комунального господарства.

KEY WORDS

housing and communal services, housing and communal services, communal services, reform of housing and communal services, powers of public authorities in the field of housing and communal services.

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ	7
1.1. Визначення поняття житлово-комунального господарства та його структури	7
1.2. Зарубіжний досвід управління житлово-комунальним господарством: можливості впровадження в Україні	13
Висновки до розділу 1	18
РОЗДІЛ 2 СИСТЕМА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ТА НАПРЯМИ РОЗВИТКУ	20
2.1. Організаційна структура житлово-комунального господарства в Україні	20
2.2. Нормативно-правове регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства в Україні	32
Висновки до розділу 2	37
РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ	38
3.1. Удосконалення реалізації державної житлової політики на рівні міста	38
3.2. Розвиток управління житлово-комунальним господарством в об'єднаній територіальній громаді	51
Висновки до розділу 3	60
ВИСНОВКИ	62
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	67

ВСТУП

Питання удосконалення управління ЖКГ належить до пріоритетів сучасного етапу розвитку держави. Гострою є необхідність запровадження нових підходів, технологій та механізмів у житлово-комунальній сфері, що надасть можливість забезпечити споживачів житлово-комунальними послугами необхідною якістю та в повному обсязі. Реформа місцевого самоврядування відкриває нові перспективи для розвитку цієї галузі. Зазначене обумовлює актуальність теми магістерської роботи.

Об'єкт дослідження - суспільні відносини у сфері житлово-комунального господарства.

Предмет дослідження - удосконалення управління житлово-комунальним господарством в Україні.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є визначення напрямів удосконалення управління житлово-комунальним господарством в Україні на рівні міста.

Досягнення мети передбачає вирішення наступних завдань:

- визначити поняття житлово-комунального господарства та розкрити його структуру;
- розглянути зарубіжний досвід управління житлово-комунальним господарством та можливості його впровадження в Україні;
- розкрити організаційну структуру житлово-комунального господарства в Україні;
- проаналізувати основи нормативно-правового регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства в Україні;
- обґрунтувати напрями удосконалення управління житлово-комунальним господарством на рівні міста.

Методи дослідження. Основними загальнонауковими методами, які використовувалися в роботі є: метод аналізу і синтезу, узагальнення та

порівняння. Методологічною основою дослідження є системний підхід, що застосовується під час виконання всіх завдань дослідження та обґрунтування напрямів удосконалення управління житлово-комунальним господарством на рівні міста.

Джерельною базою дослідження є Конституція України, Закони України та підзаконні нормативно-правові акти, наукові роботи та публікації, аналітичні та статистичні матеріали, зокрема документи з питань ЖКГ в Зеленодольській міській об'єднаній територіальній громаді.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання результатів дослідження в практичній діяльності суб'єктів управління у сфері ЖКГ на рівні міста зокрема, що стосується здійснення такої діяльності в ОТГ.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

1.1. Визначення поняття житлово-комунального господарства та його структури

Стан ЖКГ є результатом діючої системи управління будівництвом, капітальним ремонтом й експлуатацією житлового фонду й сфери комунального господарства [8].

Однією з цілей дослідження є визначення поняття та структури ЖКГ та інших понять у сфері досліджень. Таким чином, ЖКГ є важливою соціально орієнтованою ланкою економіки країни, багатогалузевим господарським комплексом, спрямованим на надання житлово-комунальних послуг населенню, бюджетним установам і підприємствам, що забезпечують реалізацію належних прав, сприяють соціально-економічному розвитку та зміцненню.

Житлове господарство адміністративно-територіальних утворень - соціальна галузь місцевого господарства, що об'єднує житловий фонд, нежитлові будинки та інженерно-технічні споруди, призначені для благоустрою будівель і прибудинкових територій, утримання та експлуатація яких здійснюється відповідним житлово-експлуатаційним забезпеченням, а також ремонтно-будівельні, постачальні, транспортні та інші підприємства та організації, що входять до складу господарюючих операторів цієї галузі [45].

Житлово-комунальні послуги - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будівель і споруд відповідно до нормативно-правових актів, норм, стандартів, порядок і правила відповідного договору житлово-комунального господарства [19].

Комунальні - послуги з постачання та розподілу природного газу, електропостачання та розподілу, теплопостачання, гарячого водопостачання,

централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами [19].

Якість житлово-комунальних послуг - сукупність стандартизованих характеристик житлово-комунальних послуг, що визначають її здатність задовольняти визначені або очікувані потреби споживача відповідно до законодавства. Якість надання комунальних послуг має відповідати вимогам, встановленим цим Законом, іншими нормативно-правовими актами та договором. Обов'язок щодо забезпечення відповідності якості державної послуги встановленим вимогам покладається на надавача цієї послуги [19].

За період що піддається аналізу населення країни заплатило за житлово-комунальні послуги 3,8 млрд грн. (124,1% від сум, понесених за цей період), 2,4 млрд грн за електроенергію. (87,2% від сум, понесених за цей період) [34]. Оплата населенням житлово-комунальних послуг (без електроенергії) з початку року становила 92,6%. У тому числі з газопостачання - 80,9%, з централізованого опалення та гарячого водопостачання - 115,1% (профіцит за рахунок погашення заборгованості попередніх періодів), з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій - 90,2%, з районного водопостачання та водовідведення - 90,6 %, на вивезення побутових відходів – 90,6%, на електроенергію – 3,5 млрд. грн. [34].

Заборгованість населення за газопостачання становила 10,7 млрд грн, за централізоване опалення та гаряче водопостачання – 7,4 млрд грн, за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій – 3,1 млрд грн, за централізоване постачання. з водою та каналізацією – 2,1 млрд грн, на утилізацію побутових відходів – 0,4 млрд грн, на електроенергію – 3,5 млрд грн. Середня ціна житлово-комунальних послуг, у тому числі електроенергії (за розрахунком 150 кВт·год) на одного власника особового рахунку становила 494,8 грн. [34].

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку погашення реструктуризованої заборгованості та сплати поточних платежів за житлово-комунальні послуги» від 27 червня 2003 р. було укладено з

реструктуризованою заборгованістю населення на загальну суму 241,9 млн. грн. Розмір виплат з урахуванням довгострокових договорів становив 99,8 млн грн (рисунок 1.1) [34].

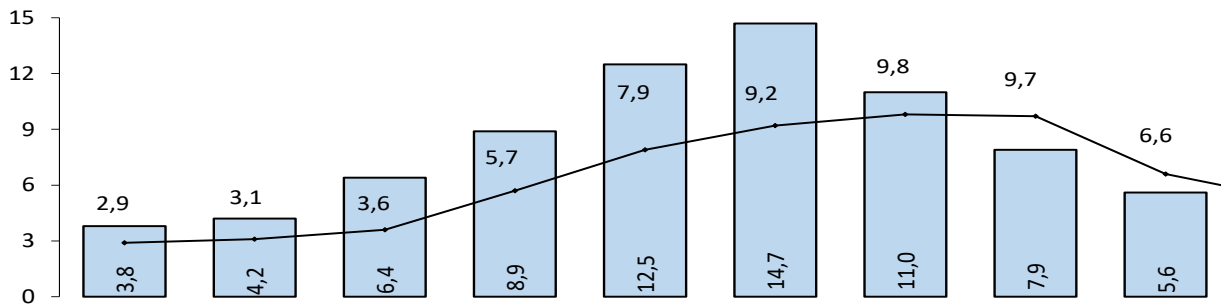


Рис. 1.1. Оплата населенням житлово-комунальних послуг
млрд. грн.

У складі житлово-комунального комплексу комунальні підприємства надають необхідний обсяг санітарно-гігієнічних, енергетичних та транспортних послуг жителям населених пунктів та надають підприємствам відповідні комунальні послуги. Квартира має багато особливостей, що характеризують її як складну, багатoeлементну, динамічну організаційно-економічну систему.

Житлово-комунальні підприємства та об'єднання характеризуються внутрішньоекономічною та організаційною єдністю. Квартира за своїм змістом і структурою є складним і багаторівневим об'єктом управління. Воно володіє всіма основними ознаками, характерними для суспільного виробництва. Житло має важливу соціально-економічну функцію, оскільки забезпечує мешканців побутовими послугами, які в сукупності створюють комфортні умови проживання населення, забезпечують його здоров'я, працездатність, належний фізичний, культурний та інтелектуальний розвиток. Специфіка житлово-комунального господарства визначає специфіку побудови організаційної

системи управління та державних заходів щодо забезпечення надійності діяльності підприємств галузі, підвищення ефективності функціонування комплексу.

Особливістю ЖКГ є те, що воно представлене «чистими» природними монополіями та підгалуззями, які розвиваються за законами конкурентної економіки. Особливість житлово-комунального господарства ще й у тому, що комплекс переважно надає послуги, але не виробляє товари, тому відноситься до виробничої та невиробничої інфраструктури.

Важливою особливістю є те, що житло пов'язане з життєдіяльністю міського населення, але слід зазначити, що визначення житла як специфічної міської економіки є неточним. У менш розвиненому і складному вигляді він є в сільській місцевості. Незважаючи на те, що більшість сільських населених пунктів майже не мають спеціального технічного оснащення, а житлові підприємства сільських населених пунктів навіть організаційно не відокремлені від різних заводів, розвиток сільського житлового господарства вимагає не менше уваги, ніж у містах. Все це свідчить про необхідність інтеграції сільського комунального господарства в єдиний житлово-комунальний комплекс.

Характеристики житлово-комунального господарства включають складність галузі, яка характеризується великою кількістю підгалузей, що входять до неї: житлово-комунальне господарство, водопостачання та водовідведення, комунальне господарство, тепlopостачання, міський електротранспорт, зовнішня містобудування, дорожнє господарство, санітарія, зелене господарство, готелі, ритуальні послуги, ремонтно-будівельне виробництво, монтаж, капітальний ремонт та експлуатація ліфтів, власна промисловість та капітальне будівництво, проектування, інженерно-дослідні роботи, технічна інвентаризація основних засобів (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Структура житлово-комунального господарства

<i>Житлове господарство</i>		<i>Комунальне господарство</i>	
Поточний ремонт будівлі	Санітарно-технічні послуги	Озеленення території	Енергетичні послуги
Обслуговування ліфтів	Санітарно-гігієнічні послуги	Водопостачання та водовідведення	Транспортні послуг
Освітлення міст загального користування	Прибирання внутрішньо будинкових територій	Благоустрій	Дорожнє покриття та мостове господарство
Обслуговування внутрішньобудинкових мереж	Прибирання прибудинкових територій	Міський транспорт	Ритуальні послуги

Обов'язковою умовою ефективної роботи житлово-комунального господарства є технічно грамотна експлуатація об'єктів промислової інфраструктури – водопостачання, водовідведення, міського транспорту, тепlopостачальних підприємств, житлово-комунальних організацій, земель несільськогосподарського призначення, ремонтно-будівельних комплексів, об'єктів та благоустрою, озеленення.

Важливою особливістю житлово-комунального господарства є те, що підприємства своєї галузі, підгалузі вирішують складний комплекс виробничих завдань, що забезпечують ефективне функціонування національної економіки. Загалом специфіка житла визначає своєрідність і специфіку його діяльності, яка надзвичайно багатогранна: це експлуатація житла; термальна енергія; економія газу; готельна індустрія; постачання води; очищення стічних вод; міське освітлення; електротранспорт; ванні кімнати та пральні; охорона здоров'я;

сантехніка, зелене будівництво; озеленення; робота ліфта; обрядове господарство поселень тощо. [11].

Державні компанії надають послуги всім категоріям споживачів у населених пунктах України. Спільним для них є те, що надані послуги надаються в межах одного адміністративного району. У цю групу входять підприємства з суворою технологічною схемою виробництва або послуг: водопостачання, водовідведення, сантехнічні підприємства міста.

На відміну від компаній першої групи, електростанції та електромережі зазвичай реалізують послуги не лише в районах адміністративного району, а й там, де знаходиться споживач. Обсяг виробництва комунальної послуги залежить від умов її здійснення. Підприємства обслуговують територію, межі якої визначаються, з одного боку, розвитком мережевої економіки, а з іншого - зручністю користування споживачами, особливо населенням.

Основними завданнями управління у сфері ЖКГ є:

- підвищення ефективності управління житлово-комунальним господарством;
- раціоналізація відносин власності у цій сфері;
- технічне оновлення галузі, впровадження інноваційної моделі її розвитку;
- забезпечення проривної роботи підприємств галузі з прозорою економічно обґрунтованою системою тарифоутворення та адресного соціального захисту [5].

Питання про те, скільки населення нашої країни здатне платити за житлово-комунальні послуги в сучасних умовах, сьогодні актуальне. Проведена в нашій державі соціальна політика в останні роки безпосередньо вплинула на розвиток житлового фонду. Постійно недостатнє фінансування соціальних програм, розширення пільгових категорій громадян, які мають право на знижки на послуги, проблеми бідності, погіршують житлову ситуацію. Більшість населення країни є лише споживачами, а не покупцями житлово-комунальних послуг. Громадяни не мають реальних можливостей контролювати якість

наданих їм послуг. Немає чіткого розуміння, хто купує послугу: домогосподарство, ЖКГ чи комунальники. У цій сфері продовжують домінувати адміністративні методи управління [10].

Відповідно, можна зробити висновок, що основними проблемами в цій сфері є: недостатній рівень науково-технічного та методичного забезпечення аналізу та прогнозування житлово-комунального господарства; низька платоспроможність населення; невідповідність вартості послуг рівню тарифів. Це основні питання, які необхідно вирішити шляхом перетворення житла в ринковий сектор економіки.

1.2. Зарубіжний досвід управління житлово-комунальним господарством: можливості впровадження в Україні

Дослідники та експерти посилаються на успішний досвід таких країн, як Польща та країни Балтії, у визначенні можливостей житлової реформи в Україні. Відповідно, потребує розкриття зміст основних кроків, які здійснюються в цих країнах для забезпечення ефективної роботи житла.

Так було в Польщі до 1990-х років. були житлові кооперативи - структури, подібні до наших ЖЕКів, - і державні тарифи на комунальні послуги. Основними питаннями, на яких вони зосередилися в процесі житлової реформи, були такі. Прийнято закони про місцеве самоврядування та ліквідацію ЖЕКу. Мешканці багатоквартирних будинків мають право укласти прямі договори з постачальниками послуг. Тарифна політика стала предметом договірних зобов'язань між постачальниками послуг і споживачами, в які держава не втручалася. Підвищення тарифів стало не вигідним для постачальників, оскільки призведе до одностороннього розірвання договірних зобов'язань та судового розгляду, що загрожує природному монополісту юридичними та фінансовими витратами.

Крім того, на законодавчому рівні створено інститут керуючих компаній та визначено вимоги до житлових громад. Закон про житлову власність чітко

регулював діяльність цих компаній. Компанії виступали як юридичні особи, ставали замовниками послуг та активів, що призвело до виникнення ринкових відносин у сфері житлово-комунальних послуг, що могло призвести до конфліктів через нерозвиненість ринку. В результаті в країні почали діяти громадські організації захисту прав членів асоціацій.

Також на рівні закону запроваджено сертифікацію керуючих компаній. Дозвіл на діяльність Кримінального кодексу видано державою. Для компаній, що працюють на цьому ринку, відкликання ліцензії загрожує зривом, тому вони були зацікавлені в наданні якісних послуг. При цьому закупівля житла у держави супроводжувалася широкою приватизацією житлових масивів та земель під житловими будинками.

Розвитку житлової реформи сприяло заохочення банків до співпраці в цій сфері. Банки побачили свої переваги та відчули підтримку уряду. Комерційні та державні банки надали кредити житловим компаніям на модернізацію житлового фонду. Давали кредити з низькою процентною ставкою (2-10%) під гарантію повернення з тарифною політикою. Крім того, компанія могла отримати грант і отримати фінансування від держави для покриття відсотків за кредитом [42].

Протягом перших п'яти років реформ у Польщі були чітко врегульовані житлові відносини. Після цього в країні різко зросла кількість житлових товариств. З 2005 р. їх налічувалося близько 107 тис. Сьогодні близько 98% багатоквартирних будинків у Польщі знаходяться в житлових товариствах, і глобальні житлові проблеми поступово забуваються [18].

Польща однією з перших країн колишнього соціалістичного табору взяла на себе управління житлово-комунальним господарством і створила акціонерне товариство зі 100% державним або міським капіталом. На цій основі всі види державних послуг були об'єднані в єдине підприємство, яке здійснює всі економічні та технологічні процеси. Основним суб'єктом управління житлово-комунальним господарством є надання якісних послуг та забезпечення надійності всіх об'єктів.

У сфері житлово-комунальних послуг у Польщі є постачальники різних форм власності. Наприклад, до складу Краківського муніципального холдингу входять підприємства з енергетики, водопостачання та муніципального транспорту. При цьому 100% акцій холдингу належить міському голові, який керує грошовими потоками, виробництвом і контролем. У той же час на ринку є багато приватних осіб, які займаються такими послугами, як прибирання, вивезення сміття та обслуговування житла. Вони використовують пільгові кредити для модернізації житла та ремонту комунальних послуг [4].

Таким чином, створення муніципального ринку стимулювалося самою державою, оскільки утримання старого житла та мереж за рахунок державного бюджету було надзвичайно обтяжливим завданням. Сьогодні в більшості польських міст муніципальні житлово-комунальні послуги надають приватні керуючі компанії, а житлові будинки належать співвласникам – житлово-будівельні товариства. Крім того, у кожному будинку створюється окремий фонд, до якого мешканці спрямовують кошти, які потім спрямовуються на ремонт будівлі, оплату послуг управителів та інші потреби житлового товариства [47]. Ми підтримуємо думку дослідників про важливість польського досвіду для України.

Для України особливо цікавий досвід країн Балтії. Так, житлова реформа Естонії, яка тривала близько десяти років, має багато спільного з польським досвідом. У 1996 році там почали з'являтися перші житлові товариства. Створювалися вони за підтримки держави і навіть на замовлення: мешканці об'єднувалися в компанії і самостійно розпоряджалися будинком, або будинок передавався державою. Це спонукало мешканців до дій. Ці підприємства мали статус колективного власника. Спочатку встановили лічильники води, тепла та газу та почали нараховувати самих мешканців за реальним споживанням, а інші некомерційні організації залишилися. ЖЕКи було приватизовано. Це було зроблено в рамках завдання: або збиткові ЖКГ будуть приватизовані, або знищені. Відповідно, приватні житлово-комунальні послуги незабаром стали активними гравцями на ринку нерухомості та комунальних послуг і швидко

витіснили країну з житлової сфери. Земельні титання також вирішували дуже жорстко: хочеш житловий масив, приєднуйся до компаній, інакше віддамо її приватним інвесторам [41].

Також змінилися відносини між споживачем і постачальником послуг. Останні надавали ресурси та послуги за цінами, які диктуються ринком. Споживачі не могли не заплатити за витрачені послуги та кошти. Як наслідок, застосування жорстких санкцій зменшилося, оскільки ставлення естонців до житла, зобов'язань та боргів повністю змінилося.

Незабаром естонськими комунальними послугами почали цікавитися іноземні інвестори. А зараз житло в країні функціонує за правилами конкурентного ринку, на якому може працювати тільки той, хто вміє працювати краще, швидше, дешевше [41]. Слід зазначити, що комунальні платежі в Естонії та Польщі іноді в десятки разів вищі, ніж в Україні, але вони розумні, і споживачі комунальних послуг розуміють, що платять за їх якість.

Порівнюючи українську практику з досвідом житлової реформи в Польщі та Естонії, можна побачити існування подібних підходів та заходів: житло та природні монополії перейшли у приватну власність, зменшили роль держави у житловому секторі, посилили ринкові механізми, розробили багато законів та нормативно-правових актів, у тому числі ОСББ тощо. Водночас залишаються проблеми, які ще не вирішені. У їхньому переліку – проблема зміни організаційної структури, функцій, штатного розпису органів виконавчої влади та їх взаємовідносин з місцевою владою. Адже від неефективної держави не можна очікувати ефективної частини комунальної сфери. Тому реформа ЖКГ неможлива без адміністративної реформи. Ще одна складність – недосконалість законодавчої бази у сфері ЖКГ.

Крім того, досвід Польщі та країн Балтії свідчить, що до факторів, що гальмують реформу житла в Україні, є наполегливість населення, небажання цікавитися, куди витрачаються їхні гроші, бажання жити в Європі, але небажання щось робити.

Ринок житла в різних країнах має важливі особливості. Таким чином, сьогодні у Великобританії та багатьох інших країнах уряди підтримують розвиток приватного підприємництва та свободи вибору і практично не втручаючись у ринок житла. У Швеції та інших скандинавських країнах, для яких характерна соціальна спрямованість економічної політики, розширилося державне регулювання ринку житла, особливо у сфері підтримки малозабезпечених верств населення. При цьому майже всі економічно розвинені країни характеризуються високоефективними ринковими відносинами, що забезпечують взаємодію та узгодження інтересів ринку житла. Кількісні та якісні характеристики житлового фонду мають значний вплив на розвиток ринку житлових послуг. Забезпеченість житлом на душу населення складає 27 м² у Великобританії, 36 м² у Франції, 45 м² у Німеччині, 44 м² у Швеції (13,62 м² в Україні) [44].

На відміну від України, ринок житла Західної Європи характеризується розвиненим конкурентним середовищем. Компанії різних форм власності пропонують свої послуги, що дозволяє споживачам вибирати компанії, які надають якісніші послуги та вигідніші тарифні схеми та умови оплати. В умовах конкуренції компанії пропонують різноманітні пільги, ряд додаткових послуг тощо. Виняток становлять ринки таких послуг, як електроенергія та газ для населення, які належать до категорії природно монополізованих ринків, де рівень цін і тарифів регулюється державними органами [44].

Серед функцій, які держава виконує в житловому секторі Швейцарії, варто відзначити створення житлових умов для людей, які не можуть самостійно вирішити свої житлові проблеми. Держава змушена виконувати цю функцію через те, що ринок не враховує потреби малозабезпечених громадян, людей похилого віку, багатодітних сімей, людей з вадами психофізичного розвитку тощо. Водночас досвід Швейцарії досить цікавий, оскільки допомога держави у вирішенні цього питання не порушує ринкових механізмів житла. Держава як інвестор має другорядне значення у вирішенні житлових проблем

населення. Створення та забезпечення житлом у Швейцарії є перш за все завданням приватного капіталу [1].

Відомо, що стан економіки держави має великий вплив на рівень інвестицій у житловий сектор. Так, у розвинених країнах відтворення житла складає в середньому значний відсоток валових інвестицій – 25%, а в США близько 30% і до 25% особистих заощаджень громадян [13]. В Україні ситуація інша – переважна більшість житлового фонду знаходиться в незадовільному стані, а фонд старіє.

Проблеми житлово-комунального господарства зарубіжних країн зумовили єдність цілей докорінної трансформації цієї сфери та загального напрямку зміни всієї сукупності відносин, що виникають у процесі виробництва та споживання житлово-комунальних послуг. Житлова політика за кордоном має різні пріоритети залежно від конкретної соціально-економічної ситуації. Тому стан житлової сфери та заходи щодо процесів її розвитку в кожній країні мають свою специфіку.

Дослідження підтверджує висновок про те, що основні відмінності в підходах до управління житлом між Україною та європейськими країнами зумовлені різними традиціями володіння нерухомістю та рівнем культури відповідального домогосподарства. Досвід зарубіжних країн свідчить про нагальну потребу зосередити увагу на активній роботі органів державної влади щодо залучення всіх зацікавлених сторін до управління житлово-комунальним господарством та надання якісних послуг у цій сфері. Регулювання надання таких послуг має базуватися на прозорих правилах ведення бізнесу та конкурентному середовищі.

Висновки до розділу 1

Житлово-комунальне господарство є однією з пріоритетних галузей національного господарського комплексу, яка забезпечує життєдіяльність населених пунктів та суттєво впливає на розвиток економічних взаємовідносин

у державі. Особливістю цієї галузі є те, що вона є соціально зорієнтованою ланкою економіки країни, багатогалузевим господарським комплексом, функціональним призначенням якого є задоволення житлово-комунальних потреб населення, підприємств, установ та організацій. ЖКГ забезпечує реалізацію відповідних прав громадян, сприяє соціально-економічному розвитку держави.

РОЗДІЛ 2

СИСТЕМА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО УГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ТА НАПРЯМИ РОЗВИТКУ

2.1. Організаційна структура житлово-комунального господарства в Україні

Основними державними органами, що забезпечують реалізацію житлової політики, є Кабінет Міністрів України, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України, органи місцевого самоврядування.

Державна політика у сфері житлово-комунального господарства ґрунтується на таких принципах:

- забезпечення раціонального використання наявних ресурсів та сталого розвитку населених пунктів;
- створення та підтримання конкурентного середовища у розвитку та наданні житлово-комунальних послуг, що забезпечує контроль за діяльністю суб'єктів природних монополій;
- забезпечення діяльності підприємств, установ та організацій, які виробляють, або надають житлово-комунальні послуги, що перебувають на держрахунку, шляхом досягнення рівня економічно обґрунтованих витрат на виробництво цих послуг;
- регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги у випадках, визначених законодавством, з урахуванням досягнутого рівня соціально-економічного розвитку, природних особливостей регіону та технічних можливостей;
- забезпечення рівних можливостей доступу до мінімальних стандартів житлово-комунальних послуг для споживачів незалежно від соціального, матеріального становища, віку споживача, місцезнаходження та форми власності юридичних осіб тощо;

- дотримання встановлених стандартів, норм, норм, порядків і правил щодо кількості та якості житлово-комунальних послуг [19].

Основними повноваженнями Кабінету Міністрів України у цій сфері є:

- затвердження правил надання комунальних послуг (крім постачання та розподілу природного газу та постачання та розподілу електроенергії) та управління багатоквартирними будинками;

- визначення граничного рівня витрат на управління житлом громадян, які мають пільги відповідно до законодавства або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг;

- затвердження типових договорів на надання комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирними будинками;

- затвердження порядків формування тарифів на комунальні послуги, встановлених органами місцевого самоврядування;

- визначення граничного рівня витрат на оплату комунальних послуг громадянам, які мають пільги відповідно до законодавства або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг;

- визначення граничного розміру плати за обслуговування споживачів у розрахунку на одного замовника за комунальні послуги замовникам багатоквартирних будинків за індивідуальними договорами;

- встановлення порядку надання населенню пільг та житлових субсидій у частині надання житлових субсидій пропорційно вартості житлово-комунальних послуг, у тому числі їх сплати готівкою;

- встановлення порядку перевірки відповідності якості надання комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, зазначеним у договорі про надання відповідних послуг;

- затвердження порядку перерахунку витрат на комунальні послуги та послуги з управління багатоквартирним будинком за період їх невиконаної, неповної або неналежної якості;

- визначення порядку професійної атестації керівників за спеціальністю «оператор житлового будинку (групи будинків)» та критеріїв, яким повинні

відповідати підприємства, установи, організації, що здійснюють професійну атестацію;

- встановлення порядку відбору проб та проведення їх досліджень з централізованого водопостачання, централізованого гарячого водопостачання та постачання природного газу [19].

Міністерство регіонального розвитку та будівництва України (Мінрегіонбуд) є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної регіональної політики та політики у сфері будівництва, архітектури та містобудування та вдосконалення адміністративно-територіального устрою. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері ЖКГ, належать:

- сприяння створенню державних послуг та операторів систем управління якістю відповідних послуг на основі національних або міжнародних стандартів;

- організація та здійснення в межах повноважень у сфері стандартизації, метрології та сертифікації відповідності у сфері житлово-комунального господарства;

- моніторинг стану житлово-комунальних населених пунктів;

- встановлення методики розподілу споживачам комунальних послуг, які споживаються в будинку (крім послуг з постачання та розподілу природного газу та з постачання та розподілу електроенергії та послуг з поводження з побутовими відходами) у багатоквартирних та інших будинках з двома або більше споживачів;

- визначення порядку обслуговування внутрішніх систем опалення, водопостачання, водовідведення та гарячого водопостачання;

- визначення порядку відключення споживачів від систем центрального опалення та гарячого водопостачання;

- встановлення порядку інформування споживачів про намір змінити тарифи на комунальні послуги обґрунтовуючи таку потребу;

- встановлення обов'язкового переліку послуг, витрати на які включаються до витрат на утримання житлового будинку та прибудинкової території [19].

Обсяг компетенції Мінрегіону у сфері ЖКГ більш детально викладено в нормативно-правових актах Мінрегіону. За його словами, основними завданнями Мінрегіону є забезпечення формування та реалізації державної регіональної політики, державної житлової політики та політики у сфері будівництва, архітектури, урбаністики, ЖКГ, зокрема: забезпечення державної політики в архітектурно-архітектурній сфері. будівельний контроль у сфері ЖКГ, у сфері паливно-енергетичної ефективності, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива; забезпечення технічних регламентів у сфері будівництва, містобудування, промисловості будівельних матеріалів, ЖКГ [23].

Відповідно до покладених завдань Мінрегіон затверджує:

- програми підвищення енергоефективності в будівництві; кваліфікаційні вимоги до підрядників, що стосуються створення архітектурних споруд;
- методика проектування, будівництва та реконструкції цивільних і промислових об'єктів, інженерно-транспортної інфраструктури в нормальних та складних інженерно-геологічних умовах;
- процедури, норми та правила у сфері житлового будівництва, житлової політики, благоустрою населених пунктів, поводження з відходами, поховань, збереження пам'яті жертв війни та політичних репресій;
- процес виробництва та сертифікації технічних умов у сфері питної води та питного водопостачання;
- інструкція з проведення технічної інвентаризації нерухомого майна;
- положення про енергоаудит житлового фонду та об'єктів соціальної сфери, у випадках, визначених законодавством, форми типових договорів у сфері житлового будівництва;
- індекси балансової вартості житлових будинків;

- методи визначення норм споживання житлово-комунальних послуг (без урахування споживання природного газу та електроенергії), нормативів витрат і втрат коштів, витрачених на житлово-комунальні послуги, витрат на утримання та утримання житлово-комунальних послуг. ;

- порядок моніторингу якості питної води та технічного стану об'єктів централізованого питного водопостачання, методичні рекомендації щодо моніторингу підтоплення міст.

На Міністерство покладено: розробку та реалізацію заходів щодо будівництва регіональної інфраструктури, розвитку міжрегіонального економічного співробітництва; сприяє комплексному соціально-економічному розвитку регіонів; підготовка національної стратегії регіонального розвитку, річних планів заходів щодо її реалізації, виконання методичних вказівок та координація діяльності з підготовки стратегій регіонального розвитку; здійснення загальної координації розвитку села; розроблення та реалізація програм розвитку села за участю інших органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Крім того, Мінрегіон:

- забезпечує реєстрацію організацій у сфері архітектурної діяльності та внесення даних про них до державного реєстру організацій у сфері архітектурної діяльності, контроль за діяльністю саморегулювальних організацій у сфері архітектури. Роботи, пов'язані зі створенням об'єктів архітектури, визначення офіційного видання, в якому оприлюднюються ці рішення;

- забезпечує перегляд, перегляд, скасування галузевих нормативних документів за окремими сферами діяльності;

- здійснює повноваження центрального органу виконавчої влади з питань стандартизації в будівництві;

- здійснює управління у сфері містобудування шляхом планування територій на державному рівні, виявлення національних інтересів для їх врахування при складанні містобудівної документації та контролю за

дотриманням законодавства у сфері містобудування; здійснення міського моніторингу на державному рівні.

- співпрацює з органами виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо застосування єдиної державної геодезичної системи координат та картографічної бази для складання містобудівної документації та визначення меж адміністративно-територіальних одиниць;

- у межах повноважень, визначених законом, перевіряє дотримання нормативно-правових актів і нормативів розрахунку вартості будівництва об'єктів, що будуються, за рахунок включення бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державну гарантію;

- подавати до Кабінету Міністрів України пропозиції до нормативних документів.

- веде містобудівний кадастр на державному рівні та веде єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

- затверджує перелік базових організацій для науково-технічної діяльності в будівництві; вносити до компетентного центрального органу виконавчої влади пропозиції щодо призначення органів оцінки відповідності вимогам технічних регламентів;

- погоджує проекти дослідного будівництва в межах повноважень, визначених законом; умови конкурсу на передачу в оренду чи концесію об'єктів у сфері водопостачання, тепло- та водовідведення, що перебувають у комунальній власності; схеми теплопостачання населених пунктів з населенням понад 20 тис. населення та регіональні програми модернізації систем теплопостачання; регіональні програми у сфері житлово-комунального господарства;

- здійснює в межах повноважень, визначених законом: галузеву оцінку науково-дослідних (науково-технічних) установ у сфері будівництва, житлового будівництва та промисловості будівельних матеріалів; архітектурно-містобудівні конкурси; професійна атестація підрядників, пов'язаних зі

створенням архітектурних споруд; здійснення контролю за виконанням генеральної схеми планування територій України та іншої містобудівної документації; витрати на будівництво та тенденції розвитку будівельної галузі; стан житлово-комунального господарства, підготовка та перебіг опалювального сезону, розрахунки житлово-комунальних послуг за енергоносії, а також розрахунки домогосподарств, юридичних осіб за житлово-комунальні послуги [23].

Управління будівельними та житловими об'єктами покладається на місцеву владу. Вони відповідають за їх розвиток на території в межах своєї компетенції, координують діяльність підприємств, установ та організацій щодо управління відповідним органом місцевого самоврядування.

Перелік повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у сфері житлово-комунального господарства визначено статтею 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Перелік власних повноважень у цій сфері включає:

- управління об'єктами житлово-комунального господарства, що перебувають у власності територіальних громад комунальної власності, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг для населення;

- зарахування громадян, які згідно із законодавством зобов'язані покращити житлові умови; розподіл та надання відповідно до законодавства житла комунальної власності; вирішення питань використання нежитлових приміщень, будівель та споруд, що належать до комунальної власності;

- сприяння розширенню житлового будівництва, забезпеченню нужденних житлом, сприяння в будівництві житла, отриманні кредитів, у тому числі пільгових, субсидій на будівництво чи придбання житла; надання допомоги власникам житла в їх утриманні та ремонті; заохочення до створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

- забезпечення закладів соціально-культурної сфери, що належать до комунальної власності окремих територіальних громад, а також населення

паливом, електроенергією, газом та іншими джерелами енергії; вирішення питань водопостачання, водовідведення та очищення стічних вод; моніторинг якості питної води;

- вирішення питань збирання, транспортування, використання та утилізації побутових відходів, утилізації та захоронення туш тварин;

- організація розрахунків, залучення коштів, трудових і матеріально-технічних ресурсів підприємств, установ та організацій на договірних засадах для цих цілей незалежно від форм власності, а також резидентів; здійснення контролю за станом благоустрою, організацією благоустрою, охороною зелених насаджень і водойм, оформленням рекреаційних зон громадян;

- затвердження стандартів надання послуг із збирання побутових відходів [31].

До переліку делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у сфері житлово-комунального господарства входять:

- здійснення заходів щодо розширення та вдосконалення мережі житлово-комунального господарства;

- контроль за належним функціонуванням та організацією надання комунальних послуг житлово-комунальними підприємствами відповідно до законодавства;

- встановлення за погодженням з власниками сприятливого режиму роботи для населення, розташованого на відповідній території, підприємств, установ та організацій сфери послуг незалежно від форм власності;

- облік відповідно до законодавства про житловий фонд, контроль за його використанням;

- надання відповідно до закону громадян, які потребують соціального забезпечення, безоплатного житла або доступного їм платного;

- контроль за станом житлового обліку та дотриманням житлового законодавства на підприємствах, в установах та організаціях, розташованих на відповідній території, незалежно від форм власності;

- видання наказів на облаштування житла в будинках державних і комунальних організацій;
- нарахування плати за нежитлові приміщення на відповідній території незалежно від форм власності, внесення пропозицій власникам щодо використання цих приміщень для потреб територіальної громади;
- облік відповідно до законодавства про нерухоме майно незалежно від форми власності;
- здійснення заходів щодо ведення в установленому порядку Єдиного державного реєстру громадян, які потребують покращення житлових умов;
- моніторинг дотримання вимог комунальними підприємствами [31].

До переліку повноважень, наданих органам місцевого самоврядування в Україні у сфері житлово-комунального господарства, входять:

- затвердження та виконання місцевих програм у сфері ЖКГ, участь у розробленні та реалізації відповідних загальнодержавних та регіональних програм;
- встановлення тарифів на комунальні послуги відповідно до законодавства;
- ідтвердження норм споживання комунальних послуг;
- інформування населення відповідно до законодавства про стан виконання місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства та про відповідність якості житлово-комунальних послуг нормам, нормам, стандартам і правилам;
- моніторинг виконання місцевих житлових програм;
- встановлення одиниці виміру обсягу наданих послуг з поводження з побутовими відходами [19].

Відділи архітектури та інспекції державного архітектурно-будівельного нагляду при виконкомах міських рад об'єднаних територіальних громад (ОТГ), які: забезпечують реалізацію державної політики у сфері містобудування та архітектури, державного архітектурно-будівельного нагляду та містобудівного кадастру; виконує реєстраційні функції у сфері містобудування; готує

пропозиції до програм соціально-економічного розвитку міських рад; аналізує стан містобудування в міській раді, організовує, розробляє, затверджує містобудівну документацію в установленому порядку, надає пропозиції щодо розроблення, коригування показників та затвердження генерального плану населених пунктів міської ради.

З часів УРСР до основних форм житла громадян із будівництвом житлових будинків був житлово-будівельний кооператив (далі – ЖБК). Виходячи з норм Житлового кодексу України (прийнятого в 1983 р.), ці кооперативи були одним із варіантів вирішення житлової проблеми в СРСР. Тому що право на приєднання було надано в порядку черговості. Кооператив є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його учасників, виготовленої продукції, доходів від її реалізації та іншої діяльності, визначеної статутом, та іншого майна, набутого на підставі, не забороненій законом.

ЖБК організовано при виконкомах місцевих рад, підприємствах, інститутах та організаціях. Житло в ЖБК забезпечено на підставі розпоряджень виконкомів місцевих рад. Фактично склад членів ЖБК формувався ще до будівництва будівлі та введення в експлуатацію. Статут ЖБК повинен відповідати Житловому кодексу України відповідно до Типового статуту ЖБК, затвердженого Радою Міністрів УРСР. Разом з тим, Типовий статут є найбільш повним нормативним актом, який регулює правовий статус ЖБК, хоча деякі його положення не відповідають чинному законодавству України, зокрема Закону України «Про кооперацію». При цьому значна частина ЖБК живе за статутами, прийнятими в радянські часи, які не відповідають законодавству України. Кошти житлово-будівельного кооперативу складаються з: вступних внесків; частка внесків; внески на капітальний ремонт житлового будинку (будинків); внески на експлуатацію житлового будинку (будинку) та утримання прибудинкової території; інші доходи [27].

Вступні внески сплачували члени ЖБК, які вступили до кооперативу до введення будинку (будинків) в експлуатацію. Розмір вступного внеску визначається зборами членів кооперативу. Внески на реконструкцію житлового

будинку стягуються членами ЖБК на підставі балансової вартості квартир, а внески на експлуатацію житлового будинку та утримання прибудинкової території у розмірі, необхідному для покриття фактичних витрат на будівництво. кооператив. потреби. За рішенням Загальних зборів членів ЖБК для цілей кооперативу можуть створюватися спеціальні фонди (для благоустрою, культурно-масової роботи членів кооперативу та їх сімей, винагород членів правління, ревізійної комісії та інших членів) [27].

У 2001 році з метою захисту прав та інтересів співвласників, забезпечення належного утримання та використання спільного майна, своєчасного надходження коштів на сплату всіх необхідних платежів в Україні впроваджено практику створення об'єднань співвласників житлових будинків (ОСББ). ОСББ - юридична особа, створена власниками квартир або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння користування власним майном та управління, утримання та користування спільним майном [33].

Основним видом діяльності ОСББ є виконання функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирних будинків та прибудинкової території, сприяння співвласникам у отриманні житла. та інші послуги прийнятної якості за помірними цінами та виконувати свої зобов'язання ОСББ.

Статут об'єднання складено відповідно до типового документа, текст якого затверджено наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. 141 та Закону України «Про об'єднання співвласників житлових будинків».

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінювати його в порядку, визначеному законодавством та статутом ОСББ. За рішенням Загальних зборів функції управління багатоквартирним будинком можуть бути передані до управителю або об'єднання. Якщо за рішенням Загальних зборів управління багатоквартирним будинком передається управителю, відносини з управління регулюються

договором між ОСББ та управителем, умови якого мають бути відповідно до типового договору підтверджені. за такою ж постановою. як стандартний договір ОСББ.

Майно об'єднання складається з: майна, переданого йому співвласниками; отриманий дохід; інше майно, набуте з причин, не заборонених законом [33].

Майно, набуте ОСББ за рахунок внесків і платежів співвласників, є їх спільною власністю. Порядок сплати, перелік і розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі внесків до резервного фонду та ремонтного фонду, визначаються зборами ОСББ відповідно до закону та статуту. Загальні збори уповноважені:

- задовольняти ці потреби самостійно з самодостатністю;
- призначати керівника, надавачів індивідуальних житлово-комунальних послуг, з якими всі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг [33].

Самоокупність ОСББ при утриманні та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднань фізичних та юридичних осіб на вул. основи договорів.

Постачання газу та електроенергії у житлових та нежитлових приміщеннях здійснюється на підставі договорів між їх власниками та газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства. Для фінансування самоокупності об'єднання співвласники сплачують відповідні внески та платежі у розмірах, визначених зборами об'єднання. За згодою ради ОСББ окремі співвласники можуть виконувати певні роботи зі сплати таких внесків та платежів. ОСББ оплачує гарячу та холодну воду, тепло та електроенергію, природний газ, комунальні послуги за тарифами, встановленими для населення, крім послуг, які оплачують нежитлові власники [3].

Отже, ЖКГ є однією з найважливіших соціальних галузей, що складається з широкої мережі підприємств, установ та організацій, діяльність яких спрямована на виконання виробничих і невиробничих функцій, пов'язаних із належним рівнем життя населення, забезпечення адміністративно-територіальних одиниць необхідним ресурсів та надання широкого спектру послуг з належного утримання житла, ступеня благоустрою населених пунктів та розвитку відповідної інфраструктури.

2.2. Нормативно-правове регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства в Україні

Конституція України від 28 червня 1996 р. визначила право на житло серед основних соціально-економічних прав і свобод особи і громадянина [12]. Це право гарантується розвитком і охороною державного та громадського житлового фонду, сприянням розвитку кооперативного та індивідуального житла, справедливим розподілом житла під державним контролем, що гарантується при реалізації програми будівництва комфортного житла для категорій громадян, встановлені законом, а також низька плата за житлово-комунальні послуги [9]. Право на житло – це комплексне, комплексне право особи, яке включає два основних елементи: право на житло та право користування житлом.

Система нормативно-правових актів у сфері житлово-комунального господарства базується на положеннях Конституції України, які викладені в нормах житлового, цивільного та інших галузей законодавства. Найважливішими для регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства є Житловий та Цивільний кодекси.

Існуючі закони, що регулюють відносини у житловій сфері, можна поділити на дві групи: основні, наприклад, закони України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 р. № 2189-VIII «Про приватизацію державного житла» від 19 червня, 1992 № 2482-XII та ті, що доповнюють

основні та регулюють різні аспекти житлових відносин. До них відноситься Закон України «Про об'єднання співвласників житлових будинків» від 29.11.2001 р. № 2866-III «Про особливості здійснення права власності на житловий будинок» від 14 травня 2015 р. 417-VIII, «Про відходи» від 5 березня 1998 р. 187/98 та ін.

Житловий кодекс УРСР є одним з основних законодавчих актів, що регулюють житлові відносини. Кодекс був прийнятий 30 червня 1983 р. Ідеологія Кодексу ґрунтується на житлових відносинах, у яких орендодавцем є держава, що вже не відповідає сучасним реаліям. Кодекс не визначає договірний характеру відносин між власником та управителем житлового фонду чи індивідуального будинку, а також не відображає можливості управління житловим фондом недержавними організаціями. Механізм, передбачений Кодексом фінансування експлуатаційних і ремонтних витрат, не передбачено, оскільки витрати на капітальний ремонт не включаються до плати за утримання будівлі, а видатки з державного бюджету не покривають потреби в коштах на ремонт. Правовідносини, що розвиваються в приватних будинках, регулюються іншим законодавством [8].

Після прийняття та набрання чинності Закону України «Про особливості права власності на житловий будинок» від 14 травня 2015 р. 417-VIII виник ряд питань, які залишилися невирішеними цим Положенням [35]. Передусім йдеться про подальшу долю житлово-будівельних кооперативів. З одного боку, закон не заперечує таку форму управління багатоквартирними будинками, а з іншого – не залишає іншої альтернативи самоорганізації власників багатоквартирних будинків, крім ОСББ.

Фінансові відносини при будівництві нового житла регулюються Законом України «Про фінансово-кредитні механізми та управління активами у житловому будівництві та нерухомості» від 19.06.2003 р. 978-IV. Порядок утримання приватного житла регулюється Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. № 2482-XII «Про

об'єднання співвласників житлового будинку» від 29 листопада 2001 р. 2866. - III.

Однак відсутність закону про «приватизацію державного житла» визначає правовий статус власників неприватизованого житла на участь у витратах на утримання будинку, а також власників приватизованого житла, призвело до «вибіркового» утримання житла, наявного житла та значного погіршення. Основною проблемою залишається невизначеність накопичення коштів на нове будівництво в процесі продажу старих багатоповерхових будинків [8].

У листопаді 2017 року було прийнято новий Закон України «Про житлово-комунальні послуги», який регулює відносини у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг. Закон покликаний забезпечити діяльність у цій сфері на основі сучасних вимог щодо надання таких послуг. Прийняття цього законодавства є одним із кроків до кардинальних змін у забезпеченні організації та функціонування системи житлово-комунального господарства.

Закон визначає право споживача на зниження вартості житлово-комунальних послуг, якщо вони не надаються, надаються частково або неякісно. Також передбачено, що надавач послуг повинен самостійно здійснити перерахунок вартості послуги та зменшити плату за весь період, коли якість житлово-комунальних послуг не досягла затвердженої [19].

Також споживачі можуть не оплачувати комунальні послуги, крім централізованого опалення, якщо вони не користувалися ними більше 30 календарних днів. Щоб не платити за житлово-комунальні послуги, необхідно документально підтвердити факт відсутності в квартирі мешканців. Це правило стосується квартир, де немає лічильників енергії. Закон встановлює порядок укладання договорів споживачами на весь комплекс житлово-комунальних послуг – на послуги з управління, водопостачання, поводження з відходами, газом, електроенергією [43].

Утилізація відходів є одним із важливих напрямів державної політики у сфері ЖКГ, яка покликана забезпечити санітарно-епідеміологічний

благополуччя. Порядок захоронення побутових відходів визначено постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуг з вивезення побутових відходів» від 10.12.2008 р. 1070. Цим нормативно-правовим актом визначено те, що визначає виконавець послуг з вивезення побутових відходів та забезпечує розподільний збір побутових відходів. Збір та транспортування побутових відходів здійснюється спеціально обладнаним транспортом. Збір побутових відходів здійснюється відповідно до схеми санітарного очищення населених пунктів шляхом забезпечення роздільного збору побутових відходів. Житлові території і двори, дороги загального користування та інші об'єкти для облаштування населених пунктів обладнуються контейнерними майданчиками, мангалами для побутових відходів [11; 26].

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на надання житлово-комунальних послуг» від 21 липня 2005 р. 631 встановлює порядок підготовки та проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг, крім газу та електроенергії, у житлових будинках державної та комунальної власності [24].

Одним із основних є Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», який надає повноваження місцевим органам влади у сфері житлово-побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту та зв'язку. Відповідно до статей 17 та 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеві органи влади наділені повноваженнями встановлювати тарифи на побутові, комунальні, транспортні та інші послуги у порядку, що встановлений чинним законодавством [31].

Закон про питну воду, питне водопостачання та водовідведення від 10 січня 2002 р. №. 2918-III визначено, що тарифи на надання послуг з водопостачання повинні повністю відшкодовувати експлуатаційні витрати, що надає підприємству питного водопостачання право призупинити водопостачання споживачам за систематичну несплату, хоча було б неморально застосовувати це правило до незахищених верств населення. Однак він не

визначає принципів взаємовідносин споживача та централізованого водопостачання. Оскільки законом не передбачено укладення господарського договору безпосередньо зі споживачем, необхідно врегулювати реалізацію їхніх взаємних прав та обов'язків через послуги окремого замовника тощо. [36]. При розробці інституційних заходів (проектів) реформування підприємств водопостачання та водовідведення закон надає право здійснювати діяльність у сфері питного водопостачання (у тому числі централізованого питного водопостачання) підприємствам будь-якої форми власності, але забороняє приватизацію мережі, будівлі та обладнання для централізованого питного водопостачання.

Ми згодні з висновком дослідників, що нормативно-правові акти у цій сфері не повністю відповідають директивам ЄС та Європейській хартії місцевого самоврядування, що не особливо сприяє створенню привабливого інвестиційного клімату. Існуюча законодавча база у сфері житлово-комунального господарства не відповідає потребам вирішення завдань реформування та розвитку, що виражається у відсутності належного законодавчого закріплення їх фінансового та управлінського забезпечення. Фактично механізм і процедури промислового реформування та розвитку залишаються незрозумілими [7].

Дослідження дозволяє зробити наступний висновок. В Україні розроблено нормативно-правову базу у сфері ЖКГ, що поєднує прийняте в радянський період законодавство та акти різних років незалежності. Нині існує система ієрархічно регламентованих нормативно-правових актів, до якої входять: Конституція України; законодавчі акти; виконання нормативно-правових актів центральних органів виконавчої влади; рішення місцевих органів влади. Цю базу даних необхідно ретельно переглянути, систематизувати та оновити.

Можливість реформування житлово-комунального господарства полягає в розширенні повноважень органів місцевої влади щодо надання житлово-комунальних послуг та створенні конкурентного середовища шляхом залучення

широкого кола суб'єктів господарювання. Також необхідно створити умови для здійснення та інтеграції громадського контролю за діяльністю уповноважених державних та муніципальних структур та апробації кращого зарубіжного досвіду.

Висновки до розділу 2

Аналіз зарубіжного досвіду дав змогу з'ясувати, що основні відмінності в підходах до управління у сфері ЖКГ в Україні та європейських країнах обумовлені різними традиціями реалізації прав власності на нерухомість, а також рівнем культури відповідального домоволодіння у населення.

Дослідження дозволяє зробити висновок про необхідність внесення ґрунтовних змін до законодавчої бази у сфері ЖКГ. Перспектива реформування ЖКГ пов'язується з необхідністю створення конкурентного середовища за рахунок залучення широкого спектру суб'єктів господарської діяльності, розширення повноважень органів місцевого самоврядування щодо надання ЖКП, підвищення ефективності управління у цій сфері. Актуальним питанням є розвиток практики громадського контролю за діяльністю державних і муніципальних суб'єктів управління ЖКГ.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

3.1. Удосконалення реалізації державної житлової політики на рівні міста

Забезпеченість житлом є цінністю, яка стоїть поряд з іншими базовими цінностями людського життя, зокрема, такими як забезпеченість продуктами харчування, фізичне і психічне здоров'я, безпека існування. Не випадково, в конституціях сучасних цивілізованих держав право на житло визнається невід'ємним правом кожного громадянина. Стаття 47 Конституції України визначає, що «кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону» [12].

Обсяг проблем у цій галузі яскраво ілюструється тим фактом, що близько 70% будинків мають застарілий ремонт і незабаром можуть потрапити в фонд аварійної допомоги [2]. При новому будівництві замінити його неможливо навіть у довгостроковій перспективі (15-25 років), тому вирішення житлової проблеми більше пов'язане з ремонтом та реконструкцією будинків, що діють. Інша проблема полягає в тому, що в Україні не існує сучасної методики розрахунку вартості квадратного метра житла (сьогодні використовуються ті ж підходи, що і сорок років тому, які набагато вигідніші для підрядників, ніж для споживачів). Крім того, відсутні правові механізми визначення власників конструктивних елементів житлових будинків, які несуть відповідальність за їх стан [2]. Таким чином, відбулася інституціоналізація неефективного володіння та управління житлом, тому вирішення житлової проблеми є непростим

завданням. Сучасна модель житлової політики, яка базується на Програмі «Доступне житло» та механізмі зниження вартості іпотеки за рахунок держави, є економічно та соціально неефективною, оскільки орієнтована на надання державної допомоги у вирішенні житлових проблем із високими доходами сімей і не відповідає європейським критеріям соціальної справедливості. Така вузька соціальна спрямованість звужує потенційне коло громадян, які можуть скористатися державною допомогою у вирішенні житлових проблем, не дозволяє державі отримати необхідний економічний та соціальний ефект шляхом реалізації чинної моделі державної житлової політики.

Стратегічною метою державної житлової політики має стати забезпечення доступності житла не лише для вузького прошарку багатозабезпечених сімей, а й для сімей із середнім рівнем доходу. Необхідно запровадити механізми будівництва житла та форми державної допомоги, щоб сім'ї із середнім рівнем доходів могли придбати власне житло в розумний термін (10-25 років). З метою збільшення обсягів будівництва комерційного житла та збільшення пропозиції житла на ринку житлової нерухомості необхідно і надалі вдосконалювати процедури отримання дозволів на будівництво від інвесторів та запровадити прозорий механізм надання земельних ділянок під житло, зокрема запровадити систему земельних торгів [2].

Особливої гостроти з житлова проблема набула серед молоді та сімей з дітьми, що негативно впливає на демографічну ситуацію в країні. На законодавчому рівні необхідно забезпечити створення дієвих механізмів надання цим сім'ям тимчасового соціального житла та стимулювати розвиток системи молодіжних житлових комплексів та молодіжних житлово-будівельних кооперативів. До речі, є нагальна потреба у вирішенні житлових проблем, з якими стикаються. У зв'язку з цим передбачено певні заходи та їх реалізація в рамках Комплексної національної програми підтримки, соціальної адаптації та реінтеграції громадян України, які до 2017 року переїхали з тимчасово

окупованої території України та районів проведення антитерористичних операцій до інших регіонів України. [22].

Зокрема, п. 11 Плану заходів щодо реалізації цієї програми передбачає здійснення низки заходів щодо забезпечення права переміщених осіб на житло. Серед цих заходів – підтвердження положення про створення у містах (гуртожитків) соціального житла в оренду громадянам-переселенцям на пільгових умовах (п. 4 п. 11). Адже сьогодні більшість переселенців не можуть дозволити собі орендувати приватне житло через досить високу орендну плату. У результаті переселенці мають задовольнитися неякісним житлом або повернутися на тимчасово непідконтрольну територію, де розташоване їх житло. Держава не має можливості надавати громадянам житло безкоштовно. Проте держава повинна активізувати будівельний ринок, і в кінцевому підсумку отримувати додаткові надходження до державного бюджету за рахунок податків від будівельної галузі, зокрема через житлові програми, які створюють сприятливі умови [2].

Недосконалість фінансово-кредитної системи, централізація будівництва, реконструкції та обслуговування житла, обмеження відведення земель та будівництва індивідуального житла, відсутність стимулів для вирішення житлових проблем значно загострили житлову проблему. Понад 2,6 мільйона сімей (включаючи сім'ї, які мають право на першочергове житло) вже давно перебувають на обліку як такі, що потребують покращення житла. При цьому, незважаючи на низький рівень житлового будівництва, обсяги будівництва житла з кожним роком зменшуються [30].

Метою державної житлової політики є створення умов для реалізації житлових прав громадян, розширення житлового будівництва, покращення утримання та безпеки житла. Будівництво, реконструкція та утримання житла є одним із пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку країни, важливим чинником зниження соціальної напруженості в суспільстві. Концепція державної житлової політики, затверджена у 1995 р., визначила

основні напрями реалізації права громадян України на житло. Основними напрямами державної житлової політики є:

- створення умов, за яких кожен громадянин, відповідно до своїх потреб і можливостей, міг вільно обирати будівництво житла, його купівлю, оренду;
- забезпечення за рахунок держави житлом у межах встановленої норми соціально незахищених громадян, які потребують покращення житлових умов, у тому числі малозабезпечених, інвалідів, ветеранів війни, воїнів, чорнобильців та деяких інших категорій громадян, передбачених законодавством;
- надання житла з державного житлового фонду або субсидій, пільгових кредитів на придбання чи будівництво житла сім'ям, які тривалий час зареєстровані на квартирному обліку, з урахуванням періоду перебування на черзі та матеріального становища. Допомога молодим сім'ям у будівництві чи купівлі житла тощо. [30].

Водночас реалізація конституційного права громадян на житло залишається сьогодні найактуальнішою соціальною проблемою суспільства. Недостатній вплив держави на вирішення житлових питань громадян за останні 25 років призвів до поглиблення проблеми житлового забезпечення населення. Існуючі державні програми підтримки житлового будівництва здебільшого не реалізуються на практиці або виконуються недостатньо. Це стосується будівництва соціального житла для малозабезпечених верств населення, ремонту застарілого житла, молодіжного житла, підтримки сільського житла та інших державних програм. Активізація житлового будівництва в останні роки не вирішила основного завдання – покращення житлових умов населення. Термін очікування житла вже давно перевищив середню тривалість життя. Водночас значна частина новозбудованого житла є вільними, а низка сімей за цей час майже не переїхала, щоб покращити житлові умови. Крім того, через невідповідно високу ціну житла воно недоступне для тих, хто справді потребує цього найбільше.

Будівельна галузь є однією з найважливіших складових економіки області, як і України в цілому. Він відіграє важливу роль в економічному

розвитку регіону та має потужний інвестиційний потенціал. Важливим напрямом у будівництві залишається житлове будівництво.

Зеленодольська міська об'єднана територіальна громада (далі – ЗМОТГ) утворена в результаті реалізації реформи місцевого самоврядування в Україні шляхом об'єднання м. Зеленодольська, с. Мала Костромка с. Мар'янське, с. Велика Костромка. Центром територіальної громади є місто Зеленодольськ. Початок будівництва електростанції і міста Зеленодольська було розпочато у 1961 р. 16 травня 1964 р. Зеленодольську було надано статус селища міського типу, а в 1993 р. – Зеленодольськ отримав статус міста районного значення [16].

Населення ЗМОТГ складає 19776 осіб. У ЗМОТГ відсутній первинний ринок житла. Є потреба у його формуванні. Відсутній фонд соціального житла, а також реальна можливість забезпечити житлом пільгові категорії громадян. Так, станом на 1 січня 2020 р. на квартирному обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов при виконавчому комітеті Зеленодольської міської ради перебуває 562 сім'ї в м. Зеленодольськ, 11 сімей с. Мар'янське та 6 сім'ї с. Велика Костромка у т.ч.:

- внесені до списку громадян, які користуються правом позачергового отримання житлових приміщень – 19 сім'ї по м. Зеленодольську, 6 сім'я с. Мар'янське та 4 сім'ї с. Велика Костромка;

- внесені до списку громадян, які користуються першочерговим правом на отримання житлових приміщень – 138 сімей по м. Зеленодольську, 3 сім'ї по с. Мар'янське та 1 сім'я с. Велика Костромка [28]. До цього переліку громадян входять: учасники бойових дія, які приймали участь в Антитерорестичній операції (далі – АТО); сім'ї загиблих учасників АТО; інваліди АТО; діти-сироти та діти позбавленні батьківського піклування; ліквідатори катастрофи на Чорнобильській АЕС; багатодітні сім'ї; інваліди та інші.

Проблема соціального житла в ЗМОТГ займає одне з найважливіших питань. На сьогоднішній день було розглянуто пропозицію щодо переведення до соціального фонду деяких кімтан готельного типу. У м. Зеленодольськ є житловий будинок, який знаходиться в незадовільному стані. Будинок

секційного (комунального) типу, в якому майже половина зареєстрованих громадян не проживає, а знімає житло в інших житлових будинках. Деякі громадяне взагалі виїхали за межі ЗМОТГ на заробітки. Пусті квартири зруйновані: вибиті вікна та двері, викрадено чи поламано сантехніку, майже відсутнє опалення та світло. Деякі кімнати перейшли до комунальної власності виконавчого комітету Зеленодольської міської ради в зв'язку з зняття з реєстрації громадян, які були там зареєстровані, деякі – в зв'язку зі смертю, а деякі і за рішенням суду. В результаті було розглянуто питання щодо переселення мешканців одного з під'їзду житлового будинку до інших кімнат, а сам під'їзд переобладнати та провести капітальний ремонт та віднести частку цього житла до соціального фонду, а іншу частку до службових житлових приміщень. У м. Зеленодольськ є комунальне підприємство «Зеленодольський міський водоканал» робітники якого (24 чол.) перебувають на черзі громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Тому ця пропозиція, на нашу думку, є слушною в даній ситуації.

Виконавчим комітетом Зеленодольської міської ради було видано 7 ордерів на кімнати готельного типу, громадянам, які перебувають на квартирному обліку в м. Зеленодольськ. Ці кімнати є невпорядкованим житлом, так як не відповідають всім санітарним нормам – це спільні ванна кімната, туалет та кухня з іншими чотирма кімнатами в одній секції. Також було видано ордер на трьохкімнатну квартиру в с. Мар'янське. На жаль, у зв'язку з відсутністю вільного житлового фонду при виконавчому комітеті Зеленодольської міської ради черга на отримання житла майже не зменшується з роками, а навпаки росте. Громадян, які бажають поліпшити свої житлові умови та стати на квартирну чергу стає дедалі більше. Крім того, є і порожні та майже зруйновані квартири, які знаходяться у приватній власності, але їх власники в них не проживають. Вони виїжджають закордон або до іншої місцевості, беруть акти обстеження про те, що вони там дійсно не проживають, та майже не сплачують комунальних послуг. У цей час житло перетворюється на «смітник». У таких квартирах вибиті двері, зламана та викрадена сантехніка

та електрична проводка, а можливо приживають громадяни без постійного місця реєстрації. В результаті чого виникають пожежі, квартири руйнуються, а сім'ї, яким дійсно необхідне житло продовжують перебувати на квартирній черзі.

У 2012 році Кабінет Міністрів України затвердив Державну програму будівництва молодіжного житла на період 2013-2020 років, якою передбачалося виділення коштів з державного бюджету на надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та одинокій молоді на будівництво і житло. Проте ця програма орієнтована на всіх громадян, які потребують покращення житла, не акцентуючи увагу на державній підтримці цільової групи – молодих сімей. Таким чином, недоліком даного методу є неможливість реалізації цілеспрямованого підходу до молодих сімей та одинокої молоді. Крім того, такий механізм забезпечення доступним житлом громадян потребує чималих власних коштів для придбання житла. Проте більшість молодих сімей, особливо з дітьми, та одинокої молоді не мають коштів на оплату першого внеску за власний рахунок. Як свідчить господарська практика, в таких ситуаціях досягти відчутного ефекту у забезпеченні житлом молодих сімей неможливо.

Другий, оптимальний шлях передбачає розробку та впровадження окремої державної програми житла для молоді, що дозволить знайти найбільш ефективний механізм забезпечення житлом молодих сімей [20]. За два роки існування ЗМОТГ жодна сім'я, з даної групи, не скористувалася цією можливістю.

У м. Зеленодольськ вже більше 15 років не відбувається будівництво багатоквартирних житлових будинків, а навпаки. У 2016 р. був зруйнований житловий багатоквартирний будинок на 30 квартир. Його будівництво було розпочато на початку 2000 р. та було вже майже добудовано три під'їзди до четвертого поверху. Але коштів не вистачало і будинок на багато років залишився у такому вигляді. У 2017 р. у зв'язку з тим, що даний житловий будинок вже знаходився в напівзруйнованому стані, його було розібрано. На

нашу думку, необхідно було ще у 2000 р. завершити будівництво на четвертому поверсі та надати можливість громадянам, які потребують на черзі поліпшення житлових умов, довести ці квартири до житлового стану за власний рахунок.

Також у м. Зеленодольськ є ще недобудований житловий будинок, який складається з 7 під'їздів. Шостий та сьомий під'їзди недобудовані і залишають такими вже більше 10 років. ЗМОТГ було створено проект «Добудова 140 квартирною будинку для воїнів АТО, переселенців, молодих фахівців м. Зеленодольськ, Апостолівського району Дніпропетровської області», який був розроблений на основі Державної стратегії регіонального розвитку на період 2020 року в частинах:

- поліпшення житлових і соціально-побутових умов для жителів сільських населених пунктів та підвищення рівня інженерного облаштування села шляхом надання державних пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам;

- створення належних умов праці медичних працівників у сільській місцевості (насамперед молодих спеціалістів), забезпечення їх земельними ділянками, житлом, установами місцевих надбавок до заробітної плати та здійснення інших стимулюючих заходів;

- надання якісних житлово-комунальних послуг, забезпечення житлом;

- виконання програм будівництва (придбання) доступного житла та забезпечення молоді житлом;

- виконання програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

- державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників для будівництва (реконструкції) та придбання житла;

- реконструкція і капітальний ремонт житлових будинків із застосуванням енергозберігаючих технологій і обладнання, капітальний ремонт, модернізація та заміна ліфтів;

- благоустрій території населених пунктів [21].

Метою цього проекту є утримання молодих, перспективних кадрів на території громади, забезпечення житлом молодих фахівців (у т. ч. медиків, оскільки є брак медичних кадрів), воїнів АТО, переселенців, та соціально-незахищених верств населення. Основними заходами проекту є:

- нормативне забезпечення реалізації проекту;
- приведення у відповідність документації об'єктів комунальної власності територіальної громади.

- розробка умов для будівельної організації, залучення коштів імовірних пайщиків на добудову житла, яке буде передано у приватну власність, окрім соціального житла та житла для вищезазначених категорій громадян;

- проведення коригування кошторису та повторної експертизи;
- проведення тендерних торгів та укладання договору з підрядною організацією на проведення будівельних робіт;

- добудова 140-ка квартирною житлового будинку з використанням енергозберігаючої технології за адресою: м. Зеленодольськ, вул. Петропавлівська № 2;

- оформлення документації, необхідної для введення будинку в експлуатацію;

- введення будівлі в експлуатацію;
- проведення робіт по благоустрою прилеглої території.

Загальна вартість проекту складає близько 100 тис. гривень. Частка фінансування з державного бюджету – тис. грн. – 90 %, співфінансування з місцевого бюджету – тис. грн. – 10 %. У подальшому утримання будинку буде здійснюватись за рахунок нових власників (окрім фонду соціального житла). У будинку буде створено об'єднання співвласників квартир, будинок передано на баланс новому власнику. Оскільки юридична особі – міська рада може бути співзасновником ОСББ [6].

Фонд соціального житла планується використовувати на подолання кадрового дефіциту в галузі охорони здоров'я. Єдиним можливим шляхом по закріпленню професійних медичних кадрів є забезпечення їх житлом. Часткове розв'язання проблеми забезпечення житлом медичних спеціалістів, у тому числі молодих сімей, у кінцевому результаті дасть змогу залучити на вакантні посади професійні кадри, зменшити їх плинність.

За кошти місцевого бюджету виконавчого комітету Зеленодольської міської ради було придбано три однокімнатні квартири для лікарів-інтернів, які почали працювати в комунальному підприємстві «Зеленодольській центр первинної медико-санітарної допомоги» та надані їм у користування, як службове житло. Оскільки громадяни, які мешкають у службових жилих приміщеннях після відпрацювання протягом 10 років на посаді, яка дає право на одержання службового житла, не можуть бути виселені з нього, вони мають право звернутися до органу, який надав їм службове житло, з проханням надати їм замість службового житла звичайне, або зняти з цього житла статус службового [38]. Лише після вирішення цього питання займане житло може бути приватизоване на умовах і в порядку, передбаченому Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» [37].

Для вирішення цього питання, також, планується придбати за рахунок місцевого бюджету ще 3 квартири для лікарів, які згодні переїхати до сільських місцевостей для подальшої роботи. Кошти в місцевому бюджеті Зеленодольської міської ради вже закладені. Проблема залишається лише в кадрах.

Крім того, виконавчим комітетом Зеленодольської міської ради розроблено проект «Будинок надії (добудова трьохповерхового будинку по вул. Фартушного, 32 під соціальне житло та лікарську амбулаторію) у с. В. Костромка Апостолівського району Дніпропетровської області» для поліпшення соціальної інфраструктури села. Цей знаходиться в центрі села в недобудованому стані вже більше 10 років (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Стан недобудованого будинку

Проект має дуже велике значення для села Велика Костромка та ЗМОТГ. Його актуальність зумовлена багатьма факторами, найголовнішим з яких є забезпечення якісного медичного обслуговування населення, для чого необхідне розміщення лікарської медичної амбулаторії в придатному для експлуатації приміщенні, а також забезпечення соціальним житлом медичних працівників у с. Велика Костромка.

Другий, не менш важливий напрям проекту – це забезпечення соціальним житлом незахищених верств населення: дітей-сиріт, вимушених переселенців із зони АТО, молодих спеціалістів-вчителів, медиків. Найбільш доцільною альтернативою вирішення проблеми збереження та розвитку інфраструктури медичного обслуговування є добудова порожньої трьохповерхової споруди та переведення лікарської амбулаторії у нову будівлю, у зручному для людей місці - центрі села.

Інноваційна спрямованість проекту «Будинок надії» полягає у тому, що в результаті його реалізації з'явиться можливість залучення до села молодих спеціалістів – сімейних лікарів, шляхом надання їм житла. Це дасть можливість забезпечити для мешканців села нову якість медичного обслуговування, а також буде складовою комплексної програми забезпечення жителів села кваліфікованою психологічною, медичною допомогою; вирішення проблем адаптації людей, постраждалих внаслідок військових дій в зоні АТО.

Відносно інноваційність даного проекту для с. Велика Костромка є також, застосування енергозберігаючих технологій при виконанні будівельних робіт (утеплення зовнішніх стін багатоповерхівки, встановлення євро-вікон та дверей, енергоефективного автономного опалення), а в подальшому, можливо й

використання альтернативного джерела енергії.

Проект «Будинок надії (добудова трьохповерхового будинку під амбулаторію та соціальне житло)» спрямований на вирішення проблем громади, покращення в наданні медичної та психологічної допомоги, вирішення соціальних проблем, а саме на забезпечення житлом, підвищення її якості та ефективності медичного обслуговування населення села. Як результат даного проекту очікується, що молоді спеціалісти, фахівці отримають службове житло, а село отримує соціальні гарантії – медичну допомогу та соціальне житло.

У с. Велика Костромка, як і в с. Мар'янське основний житловий фонд складається з приватного сектору, це одно або двоповерхові житлові будинки. У с. Мар'янське є три двоповерхові багатоквартирні житлові будинки. Майже всі вони знаходяться в зруйнованому стані. Але переселити мешканців цих будинків для проведення в них капітального ремонту не має змоги. Один багатоквартирний житловий будинок було знесено та прийнято рішення визнати цей будинок аварійним та списати з балансу аварійний житловий будинок с. Мар'янське, який знаходиться на балансі житлово-комунального підприємства «Мар'янське-1» та непридатний для подальшого проживання і ремонту [32].

У ЗМОТГ є два стратегічних партнера: «Агенція місцевого економічного розвитку» та ДТЕК КРИВОРІЗЬКА ТЕС, які співфінансують із ЗМОТГ, створюють проекти, розробляють різноманітні програми та залучені до розроблення нової Стратегії ЗМОТГ. Спільно з ними було розроблено та профінансовано багато проектів «Місто своїми руками», де мешканці ЗМОТГ самі приймали участь та створювали свої проекти. Але жодного проекту щодо створення соціального житла ніколи не розглядалося. Будівництво такого житла потребує фінансування, якого, на жаль, не має. У Стратегії розвитку ЗМОТГ до 2020 року, яка була розроблена за підтримки компанії ДТЕК у рамках соціального партнерства, планувалося реалізувати два проекти, пов'язані з будівництвом: Створення фонду соціального житла в с. Велика

Костромка; Створення фонду соціального житла в м. Зеленодольськ, але не було реалізовано жодного з них.

Зараз розробляється нова Стратегія розвитку ЗМОТГ до 2028 року у рамках Програми «DOBRE». У грудні 2017 р. відбулась друга зустріч робочої групи з розробки Стратегії розвитку ЗМОТГ, яку провели експерти Фонду Розвитку Місцевої Демократії та представник Національного Демократичного Інституту. В рамках Програми «DOBRE» (Децентралізація приносить кращі результати та ефективність), яка фінансується Агенством США з Міжнародного розвитку USAID, виконавчий комітет Зеленодольської міської ради розпочав процес підготовки майбутньої Стратегії розвитку ЗМОТГ на найближчі роки із залученням польських експертів. В усіх населених пунктах, які входять до складу ЗМОТГ, а саме м. Зеленодольськ, с. Мала Костромка, с. Велика Костромка та с. Мар'янське буде проведено соціологічне дослідження щодо умов життя. Експерти пропонують громадянам заповнити анонімну анкету, яка дозволить органам місцевого самоврядування ознайомитись з поглядами і думками жителів об'єднаної громади. На нашу думку, – це вірний підхід до цієї справи. Таким чином можливо визначити більш важливі проблеми, з яким зіткаються мешканці ЗМОТГ та знайти спосіб їх вирішення. Це один з можливих шляхів розв'язання проблеми нестачі житлового фонду в громаді.

Отже, створення державою умов для подолання житлової кризи має стати справжнім стратегічним пріоритетом державної політики. Така політика має сприяти покращенню демографічної ситуації, знизити рівень соціальної напруженості, відновленню довіри суспільства до влади. Для забезпечення ефективності цієї політики необхідно переглянути механізми її формування та реалізації з урахуванням сучасних підходів, які застосовуються у цій сфері. Важливим завданням є визначення матеріальних, фінансових, організаційних ресурсів здійснення цієї політики.

Тим самим, зважена державна житлова політика за сучасних умов розвитку держави і суспільства набуває характеру важливої складової

національної безпеки. На рівні територіальної громади міста пріоритетними напрямками діяльності є:

- створення соціального житлового фонду на території ЗМОТГ за рахунок міського бюджету, проведення капітального ремонту житлових будинків;
- залучення співфінансування на реалізацію стратегії від міжнародних фондів, для яких підтримка проектів соціального партнерства є одним з пріоритетів. Залучення додаткових ресурсів через впровадження реформи децентралізації влади в Україні;
- залучення співфінансування на проекти місцевого розвитку від обласного конкурсу проектів, Державного фонду регіонального розвитку;
- залучення ресурсів мешканців громади для впровадження суспільно значущих проектів;
- залучення до сфери будівництва житла інвесторів, створення для них сприятливих економічних умов в межах проектів державно-приватного партнерства.

3.2. Розвиток управління житлово-комунальним господарством в об'єднаній територіальній громаді

Дослідження підтверджує висновок, що ЖКГ є однією з найменш сучасно оснащених галузей народного господарства. Дослідження дозволяє зазначити, що основними проблемами управління житлово-комунальним господарством на рівні міста є:

- повільне переходження галузі на ринкові засади господарювання, відсутність конкуренції, низький рівень залучення приватних інвестицій у підприємства галузі, несприятливий інвестиційний клімат;
- недосконалість тарифної політики та системи управління житлом та підприємствами ЖКГ;

- нестача бюджетних фінансових ресурсів, їх неефективне використання, нерозвиненість практики залучення позабюджетних коштів;
- значні і постійно зростаючі втрати води і теплової енергії, значні витрати енергетичних ресурсів під час виробництва і надання житлово-комунальних послуг;
- недосконалість системи соціального захисту населення у сфері надання житлово-комунальних послуг, недостатня поінформованість населення про тарифну політику, управлінські рішення, які приймаються у цій галузі;
- неузгодженість норм законодавства щодо регулювання відносин споживачів і виробників / виконавців житлово-комунальних послуг.

Перелічені проблеми мають наслідком нерозвиненість комунальної інфраструктури та низький рівень якості послуг ЖКГ. Ці явища знаходять своє відображення в ЗМОТГ.

Централізоване водопостачання та водовідведення в ЗМОТГ забезпечується Комунальними підприємствами «Зеленодольський міський водоканал» в м. Зеленодольськ, комунальне підприємство «Мар'янське-1» та житлово-комунальне підприємство «Мар'янське-2» в с. Мар'янське, які обслуговують каналізаційні та водопровідні мережі. Джерелами централізованого водопостачання в ЗМОТГ є Каховське водосховище та пруд-охолоджувач ДТЕК Криворізької ТЕС.

У комунальній власності громади перебуває каналізаційна насосна станція (КНС) в м. Зеленодольськ та будівництво очисних споруд (БОС) на межі м. Зеленодольська та с. Велика Костромка. Каналізаційна мережа прокладалася в основному у 1961 – 1970 рр. в м. Зеленодольськ та с. Мала Костромка. Постійні збої в роботі каналізаційних мереж призводять до погіршення екологічної та техногенної ситуації, підйому рівня ґрунтових вод, погіршення якості питної води. Основною причиною виникнення аварійних ситуацій на мережах є перевищення терміну експлуатації мереж водопроводу та каналізації. Водопровідне господарство на всій території ЗМОТГ потребує

заміни на сучасні водопроводи. Часті пориви водопроводу приводять до погіршення якості питної води та збої у поданні води споживачам.

Така ситуація в водопровідно-каналізаційному господарстві громади потребує виготовлення проектно-кошторисної документації та будівництва, реконструкції даних мереж. Необхідно встановити додаткові фільтраційні системи водопостачання для покращення якості холодної води, замінити каналізаційні внутрішні та вуличні мережі по всіх населених пунктах ЗМОТГ. Важливим завданням є будівництво КНС в с. Мар'янське, де водопостачання є найбільш болючою проблемою: подача води погодинно, відсутність тиску в мережах водопостачання, неякісне постачання холодної води.

Тим самим, для ЗМОТГ особливо гостро стоїть питання покращення водопостачання. Оскільки на території цієї об'єднаної територіальної громади мережі водопостачання та водовідведення є централізованими, то необхідно врахувати, що взаємовідносини між комунальними підприємствами централізованого водовідведення та споживачем мають встановлюватися за допомогою договору на надання відповідної послуги. Крім того, 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. Також, 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. Відповідно до зазначеного в 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 багатоквартирного будинку з метою спільної та узгодженої діяльності з володіння і користування ним [14].

Але якщо співвласники багатоквартирного будинку не обрали форму управління житловим будинком, то на конкурсі орган місцевого самоврядування призначає управителя. Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірній основі. Відповідно, укладання колективного договору про надання державних послуг є ключовим питанням у регулюванні відносин на місцях. Укладається з виконавцем комунальних послуг за рішенням співвласників і є обов'язковим для виконання всіма співвласниками, затверджується Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону. Такі договори можуть затверджуватися окремо для різних моделей договірних відносин (індивідуальний договір та колективний договір про комунальні послуги) та для різних категорій споживачів (фізична особа, колективний споживач). Законом до переліку істотних умов договору про надання житлово-комунальних послуг входять:

- перелік послуг;
- відповідальність сторін за порушення договору;
- ціна послуги;
- вимоги до якості обслуговування;
- права та обов'язки клієнтів;
- порядок оплати послуг;
- порядок та умови внесення змін до договору, включаючи ціну послуги;
- строк дії договору, порядок та умови його поновлення та розірвання

[19].

На території ЗМОТГ централізоване опалення та гаряче водовідведення має лише місто Зеленодольськ, постачальником якого є ДТЕК Криворізька ТЕС. Зеленодольська система водяного опалення, двотрубна, глуха, відкрита. Централізоване теплопостачання охоплює майже весь житловий фонд міста,

решта житлового фонду міста опалюється індивідуальними джерелами. Комунальне підприємство «Зеленодольський міський водоканал» передає теплову енергію від меж міста споживачам. ДТЕК Криворізька ТЕС виробляє та постачає тепло. Одним із головних завдань підприємств є забезпечення споживачів тепловою енергією для опалення та гарячого водопостачання за умови створення оптимальних комфортних умов.

Найбільшими споживачами теплової енергії в місті є населення. Частка споживання тепла населенням становить 77 % від загального обсягу споживання тепла по місту. Розподіл обсягів відпущеного тепла між споживачами ДТЕК Криворізька ТЕС наведено на рис. 3.2 [40].

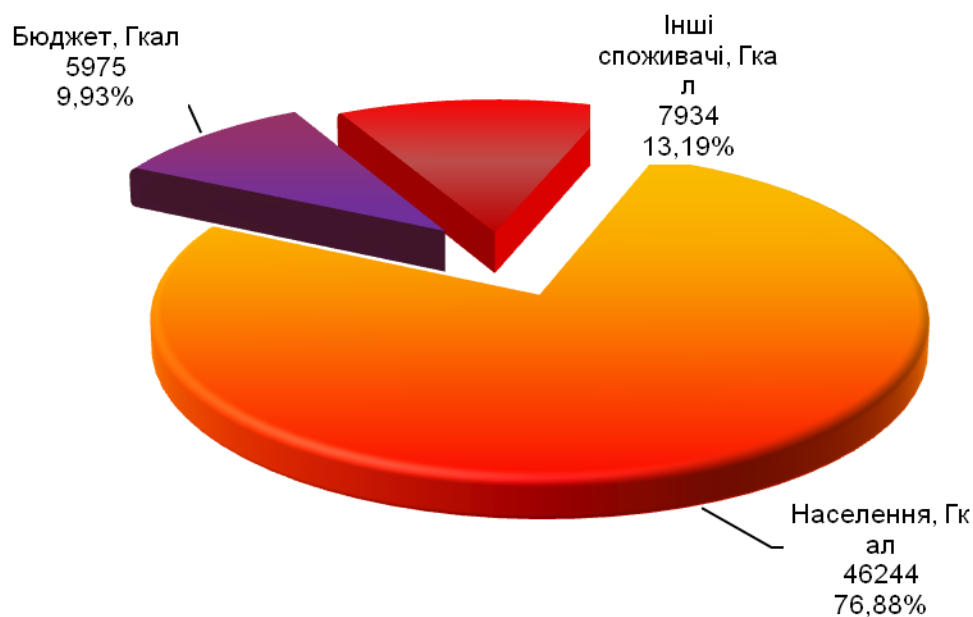


Рис. 3.2. Структура розподілу обсягів виробленого тепла між споживачами

До числа основних технічних проблем у забезпеченні споживачей тепловою енергією слід віднести наявність відкритого розбору гарячої води з системи опалення і, як наслідок, необхідність приготування великої кількості хімічно очищеної води на ДТЕК Криворізька ТЕС. Крім того, спостерігається забрудненість магістральних трубопроводів та внутрішньо-будинкових систем

опалення, і як наслідок, - значно підвищений гідравлічний опір системи теплопостачання, що призводить до перевитрат електричної енергії мережними насосами для забезпечення циркуляції на тупикових ділянках внутрішньо-будинкових систем опалення. Необхідно відзначити й низьку якість погодного регулювання, у деяких споживачів мають місце перегріви, а в деяких випадках «недотопи». Наслідком цього є перевитрата теплової енергії та недостатньо високий рівень комфортності теплового режиму у кінцевих теплових споживачів. Значна зношеність теплових мереж спричиняє понаднормативні втрати теплової енергії, витоків теплоносія та пошкоджень труб теплових мереж. Потрібно відзначити відсутність приладів обліку теплової енергії у більшості споживачів [40].

Було встановлено 83 прилади обліку тепла в багатоквартирних будинках та придбання та встановлення метеостанції. У м. Зеленодольськ розташовано 100 багатоквартирних житлових будинків, тому ще 13 будинків потребують встановлення таких приладів. Необхідно провести реконструкцію трубопроводу теплової мережі, замінити зношені трубопроводи та відновити ізоляції на міських магістральних мережах, провести промивки системи опалення. Усі ці роботи повинні співфінансуватися за рахунок місцевого бюджету та ДТЕК Криворізької ТЕС.

В умовах постійно зростаючих цін на основні види енергоресурсів та значної зовнішньоекономічної залежності від постачальників енергоносіїв, енергозбереження та енергоефективність набувають особливої актуальності і є одними з найважливіших стратегічних завдань соціально-економічного розвитку територіальних громад. Питання енергоефективності є найбільш актуальним для сфери комунальної теплоенергетики ЗМОТГ. Використання термомодернізації здатно значно покращити житлово-побутові умови населення ЗМОТГ, стан житлового фонду та зменшити витрати на комунальні послуги. Проведення термомодернізації включає виконання заходів, які знижують енергоспоживання і зменшують комунальні платежі. До таких заходів належить:

- утеплення стін та даху житлових будинків;
- заміна або ремонт вікон і зовнішніх дверей;
- модернізація теплового пункту при централізованому теплозабезпеченні з установкою сучасних засобів автоматичного регулювання;
- реставрація або заміна системи опалення;
- реставрація або заміна системи гарячого водопостачання з застосуванням водорозбірного обладнання, що знижує споживання води;
- заміна системи вентиляції.

Аналіз стану справ підтверджує висновок про необхідність створення нового комунального підприємства. Адже, всі функції щодо виробництва, переробки, транспортування, ремонту та обслуговування теплових мереж та розподілу теплової енергії усім групам споживачів ЗМОТГ виконує комунальне підприємство «Зеленодольський міський водоканал». Це підприємство здійснює ще й інші функції (збирання, очищення та подача питної води, озеленення міста, прибирання дворових та інших місцевих територій, вивіз сміття тощо), що спричиняє недостатність у виконанні робіт за цим напрямком. Створення нового комунального підприємства призвело б до підвищення надійності праці системи тепlopостачання м. Зеленодольськ:

- зменшення кількості аварій, аж до повного їх припинення на всьому протязі мереж, зниження втрат;
- поліпшення забезпечення населення м. Зеленодольськ теплової енергії належної якості.

Підвищення ефективності функціонування системи тепlopостачання міста забезпечить: збільшення пропускнуої спроможності водопровідних мереж тепlopостачання; зменшення витрат на одиницю вироблюваної продукції; підвищення рентабельності роботи підприємства; доступність послуг для споживачів.

На території ЗМОТГ, на жаль, є лише одне ОСББ – один багатоквартирний житловий будинок, яке було створено ще на початку 2000-х рр. Мешканці цього будинку за рахунок внесків змогли здійснити

капітальний ремонт даху, ремонт у під'їздах та встановити прилад обліку тепла на будинок, за рахунок чого було зменшено оплату за опалення та гаряче водопостачання. Однак, процес створення ОСББ на території ЗМОТГ на цьому було зупинено. Недовіра мешканців до влади та приватних підприємств, відсутність у громадян навичок взяття на себе відповідальності за проведення змін, належить до переліку основних причин відмови від створення ОСББ на території ЗМОТГ. Серед громадян існує нерозуміння, що ОСББ створюється таким чином, що співвласники беруть безпосередню участь в управлінні будинком шляхом колективного прийняття рішень. У разі відсутності ОСББ громада наймає управителя, який буде управляти багатоквартирним будинком за плату.

Ефективність кожної форми господарювання залежить насамперед від діяльності співвласників, оскільки співвласник має ключову роль в обох формах: у ОСББ він бере безпосередню участь в управлінні та в присутності управителя. - у нагляді за його діяльністю. Створюючи ОСББ, мешканці можуть не лише колективно приймати рішення про управління цією будівлею, а й контролювати якість послуг, визначати розмір внеску (тарифів) на утримання будинку, створювати резервні фонди на поточний чи капітальний ремонт та контролювати споживання коштів, що сплачені співвласниками. Громадяни зможуть брати участь в програмах енергоефективності та безповоротної оплати безкоштовного утеплення будинків, модернізації індивідуальних теплових пунктів, встановлення світлодіодних ламп та заміни старих вікон на сучасні склопакети тощо. Важливо й те, що співвласники ОСББ можуть укласти договори на утримання та утримання будинку з організацією, послуги якої фактично відповідатимуть принципу «ціна – якість». Якщо якість таких послуг вас не влаштовує, ви можете розірвати договір і укласти його з іншою обслуговуючою компанією або найняти власний персонал [46].

На нашу думку, є велика необхідність створення ОСББ на території ЗМОТГ. Портібно донести до громадян доцільність створення таких об'єднань.

Провести громадські обговорення, оприлюднювати інформацію щодо ОСББ на сайтах або в ЗМІ.

На території ЗМОТГ є лише один полігон твердих побутових відходів (ТПВ), який обслуговує м. Зеленодольськ, с. Велика Костромка та с. Мала Костромка. У с. Мар'янське вивіз сміття не проводиться, мешканці утилізують його самостійно. ТПВ – інженерна споруда, яка призначена для захоронення побутових відходів і повинна запобігати негативному впливу на навколишнє природне середовище і відповідати санітарно-епідеміологічним і екологічним нормам [25]. Враховуючи те, що мешканці села своє сміття або закопують в землю, або спалюють, чим забруднюють навколишнє природне середовище, вкрай важливим є будівництво полігону ТПВ та можливість сортування сміття в с. Мар'янське. Відповідно до ст. 5 Закону України «Про відходи» основними засадами державної політики у сфері поводження з відходами є першочерговий захист навколишнього середовища та здоров'я людей від негативного впливу відходів, забезпечення економного використання сировини та енергетичних ресурсів, на основі узгодження екологічних, економічних і соціальних інтересів відходів для забезпечення їх сталого розвитку [17]. До основних орієнтирів державної політики у реалізації цих принципів належать:

- забезпечення повного збору та своєчасного вивезення та захоронення відходів та дотримання норм екологічної безпеки при поводженні з ними;
- зменшення утворення відходів та зниження їх ризику;
- забезпечення комплексного використання матеріалів і сировини;
- сприяння максимально можливого утилізації відходів шляхом прямого повторного використання або альтернативного використання відходів, гідних ресурсів;
- забезпечення безпечної утилізації відходів, що не підлягають переробці, шляхом розробки відповідних технологій, екологічно чистих методів і засобів поводження з відходами тощо. [17].

Необхідно зазначити, що політика щодо поводження з відходами на рівні територіальної громади має належним чином враховувати те, що з 1 січня 2018 р. вводиться в дію пункт Закону України «Про відходи» щодо заборони захоронення неперероблених (необроблених) побутових відходів. Цей напрям діяльності необхідно віднести до пріоритетів у сфері ЖКГ.

Аналіз стану справ дає змогу визначити наступні ключові питання для подальшого розвитку інфраструктури на рівні ЗМОТГ: встановлення фільтрів на питну воду; заміна магістральних та внутрішньобудинкових труб; встановлення приладів обліку тепла в багатоквартирних будинках; будівництво ТПВ в с. Мар'янське.

Дослідження дозволяє зазначити, що ефективність діяльності органів місцевого самоврядування значною мірою визначається рівнем якості комунальних послуг, які надаються населенню. Одним з напрямків розвитку управління ЖКГ є створення ОСББ на території ЗМОТГ. Отримання фінансової підтримки для розвитку ЖКГ передбачає налагодження співпраці з приватними інвесторами, міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями. Розвиток публічно-приватного партнерства у цій сфері сприятиме збільшенню позабюджетних коштів для модернізації ЖКГ.

Висновки до розділу 3

Результати дослідження підтверджують висновок про те, що одним із напрямів удосконалення управління ЖКГ на рівні міста є створення ОСББ на території ЗМОТГ. Це дозволить мешканцям не тільки колективно ухвалювати рішення щодо управління своїми будинками, а й контролювати якість надання послуг, визначати розмір внеску (тарифу) на обслуговування будинку, формувати резервні фонди на поточний чи капітальний ремонт та контролювати використання коштів, що сплачуються співвласниками будинку. Співвласники ОСББ можуть укладати договори на обслуговування й утримання

будинку з організацією, послуги якої реально відповідатимуть принципу «ціна – якість».

До найбільш актуальних для сфери комунальної теплоенергетики ЗМОТГ належить питання енергоефективності. Дослідження підтверджує висновок, що використання термомодернізації здатно значно покращити житлово-побутові умови населення ЗМОТГ, стан житлового фонду та зменшити витрати на комунальні послуги. Проведення термомодернізації включає виконання заходів, які знижують енергоспоживання і зменшують комунальні платежі.

ВИСНОВКИ

У магістерській роботі вдалося досягти поставленої мети, яка полягає у визначенні напрямів удосконалення управління житлово-комунальним господарством в Україні на рівні міста. Результати дослідження дають змогу зробити наступні висновки.

1. Житлово-комунальне господарство є однією з пріоритетних галузей національного господарського комплексу, яка забезпечує життєдіяльність населених пунктів та суттєво впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі. Особливістю цієї галузі є те, що вона є соціально зорієнтованою ланкою економіки країни, багатогалузевим господарським комплексом, функціональним призначенням якого є задоволення житлово-комунальних потреб населення, підприємств, установ та організацій. ЖКГ забезпечує реалізацію відповідних прав громадян, сприяє соціально-економічному розвитку держави.

Структура ЖКГ України включає в себе: житлове господарство, електро-, тепло- і газопостачання, водопостачання і каналізування стічних вод, готельне і банно-пральне господарство, надання ритуальних послуг, благоустрій. До об'єктів міського благоустрою належать дорожні покриття, тротуари всіх типів, мости, шляхопроводи, естакади, набережні, зливові каналізація, берегоукріплювальні споруди, зелені насадження (парки, сади, сквери, бульвари, газони), вуличне освітлення, споруди та засоби по очищенню міських вулиць (проїздів) від сміття і снігу.

2. Аналіз зарубіжного досвіду дав змогу з'ясувати, що основні відмінності в підходах до управління у сфері ЖКГ в Україні та європейських країнах обумовлені різними традиціями реалізації прав власності на нерухомість, а також рівнем культури відповідального домоволодіння у населення.

Дослідження дозволяє зробити висновок про необхідність внесення ґрунтовних змін до законодавчої бази у сфері ЖКГ. Перспектива реформування ЖКГ пов'язується з необхідністю створення конкурентного середовища за

рахунок залучення широкого спектру суб'єктів господарської діяльності, розширення повноважень органів місцевого самоврядування щодо надання ЖКП, підвищення ефективності управління у цій сфері. Актуальним питанням є розвиток практики громадського контролю за діяльністю державних і муніципальних суб'єктів управління ЖКГ.

Особливого значення набуває вивчення та апробації кращого зарубіжного досвіду, зокрема, Польщі та країн Прибалтики. Порівнюючи практику України з досвідом реформи ЖКГ в Польщі та Естонії, можна відзначити наявність схожих підходів: житло і природні монополії передано в приватну власність; зменшено роль держави у ЖКГ; запроваджено ринкові механізми; розроблено низку законів, інших нормативно-правових актів, зокрема про ОСББ тощо. Разом із тим, залишаються проблеми, які досі не знайшли свого вирішення. До їх переліку можна віднести проблему змін організаційної структури, функцій, кадрового забезпечення органів публічної влади, взаємовідносин органів виконавчої влади з органами місцевого самоврядування.

3. Основними органами публічної влади, які забезпечують здійснення політики у сфері ЖКГ є Кабінет Міністрів України, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України, органи місцевого самоврядування.

Мінрегіонбуд є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань забезпечення реалізації державної регіональної політики і політики у сфері будівництва, архітектури та містобудування, удосконалення адміністративно-територіального устрою України.

На місцях управління будівництвом і ЖКГ покладено на органи місцевого самоврядування. Вони несуть відповідальність за їхній розвиток на підвідомчій їм території, координують діяльність підприємств, установ і організацій, що відносяться до сфери управління відповідного органу місцевого самоврядування.

Права та інтереси співвласників в Україні захищає ОСББ, вони забезпечують реалізацію їх прав на володіння та користування спільним майном, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової

території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю ОСББ.

4. Система нормативно-правових актів у житлово-комунальній сфері ґрунтується на положеннях Конституції України, що конкретизуються в нормах житлового, цивільного та інших галузей законодавства. Найважливішими для регулювання відносин у сфері надання житлово-комунальних послуг є Житловий та Цивільний кодекси, Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (2017 р.).

До недоліків Житлового кодексу можна віднести те, що в ньому не встановлено договірний характер відносин між власником та управителем житловим фондом чи окремим будинком, не відображена можливість здійснення управління житловим фондом недержавними організаціями. Встановлений Кодексом механізм фінансування витрат на експлуатацію та ремонт не забезпечується, оскільки витрати на капітальний ремонт не включені до плати за утримання будинків, а видатки з державного бюджету не забезпечують потреби в коштах на ремонт. Правові відносини, що складаються в будинках приватного житлового фонду, регулюються іншими законодавчими актами. Існуюча законодавча база недостатньо задовольняє потреби реформи цієї галузі, передусім, що стосується її фінансової та управлінської складової. Залишаються невизначеними механізми та процедури реформування і розвитку галузі.

Розгляд основ нормативно-правового регулювання відносин у сфері ЖКГ в Україні дозволяє зазначити необхідність їх узгодження з відповідними документами ЄС, Європейською хартією місцевого самоврядування. Така узгодженість, передусім, має на меті сприяння створенню привабливого інвестиційного клімату для розвитку ЖКГ.

5. Дослідження дозволяє зазначити, що на рівні міста пріоритетними напрямами реалізації державної житлової політики є:

- створення соціального житлового фонду на території ЗМОТГ за рахунок міського бюджету, проведення капітального ремонту житлових будинків;
- залучення співфінансування на реалізацію Стратегії розвитку Зеленодольської територіальної громади до 2020 року від міжнародних фондів, для яких підтримка проектів соціального партнерства є одним з пріоритетів. Залучення додаткових ресурсів через впровадження реформи децентралізації влади в Україні;
- залучення співфінансування на проекти місцевого розвитку від обласного конкурсу проектів, Державного фонду регіонального розвитку;
- залучення ресурсів мешканців громади для впровадження суспільно значущих проектів;
- залучення до сфери будівництва житла інвесторів, створення для них сприятливих економічних умов в межах проектів державно-приватного партнерства.

Результати дослідження підтверджують висновок про те, що одним із напрямів удосконалення управління ЖКГ на рівні міста є створення ОСББ на території ЗМОТГ. Це дозволить мешканцям не тільки колективно ухвалювати рішення щодо управління своїми будинками, а й контролювати якість надання послуг, визначати розмір внеску (тарифу) на обслуговування будинку, формувати резервні фонди на поточний чи капітальний ремонт та контролювати використання коштів, що сплачуються співвласниками будинку. Співвласники ОСББ можуть укладати договори на обслуговування й утримання будинку з організацією, послуги якої реально відповідатимуть принципу «ціна – якість».

До найбільш актуальних для сфери комунальної теплоенергетики ЗМОТГ належить питання енергоефективності. Дослідження підтверджує висновок, що використання термомодернізації здатно значно покращити житлово-побутові умови населення ЗМОТГ, стан житлового фонду та зменшити витрати на комунальні послуги. Проведення термомодернізації включає виконання заходів,

які знижують енергоспоживання і зменшують комунальні платежі. До таких заходів належить:

- утеплення стін та даху житлових будинків;
- заміна або ремонт вікон і зовнішніх дверей;
- модернізація теплового пункту при централізованому теплозабезпеченні з установкою сучасних засобів автоматичного регулювання;
- реставрація або заміна системи опалення;
- реставрація або заміна системи гарячого водопостачання з застосуванням водорозбірного обладнання, що знижує споживання води;
- заміна системи вентиляції.

Важливим напрямом діяльності є активізація роботи з розвитку інфраструктури на рівні ЗМОТГ. Мова йде про: встановлення фільтрів на питну воду; заміну магістральних та внутрішньобудинкових труб; встановлення приладів обліку тепла в багатоквартирних будинках; побудову ТПВ так як с. Мар'янське вивіз сміття не проводиться, мешканці утилізують його самостійно.

До основних заходів із розвитку ЖКГ у ЗМОТГ необхідно віднести створення нового комунального підприємства з виробництва, переробки, транспортування, ремонту та обслуговування теплових мереж та розподілу теплової енергії усім групам споживачів ЗМОТГ. Створення такого підприємства має забезпечити зменшення кількості аварій, аж до повного їх припинення на всьому протязі мереж, зниження втрат та забезпечення населення м. Зеленодольськ тепловою енергією належної якості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гладчук Т. П. Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах Європейського Союзу / Т. П. Гладчук // Часопис Київського університету права. – 2011. – № 4. – С. 376 – 379. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2011_4_92. – Назва з екрана.
2. Гнатів О. Б. Житлова політика в Україні: проблеми та шляхи їх подолання / О. Б. Гнатів // Актуальні проблеми правознавства. - 2016. - Випуск 3 (7). – С. 55 – 57.
3. Гутгарц Д. ЖБК або ОСББ: перспективи спів фінансування / Д. Гутгарц. - Режим доступу : <http://www.bnwes.info/buhgalteriya/novosti-sayta-2016/zhbk-abo-osbb-perspektivi-spivisnuvannya-20998.html>. - Назва з екрана.
4. Деміхов О. І. Світовий досвід державного регулювання механізмів розвитку житлово-комунального господарства / О. І. Деміхов, В. О. Лук'янихін, О. М. Теліженко // Аспекти публічного управління. – 2015. - № 11 – 12 (25 – 26) листопад – грудень. – С. 109 – 117., с. 112.
5. Державне управління у сфері житлово-комунального господарства. – Режим доступу : http://stud.wiki/law/3c0b65625b3ac78b5c43b88521306c27_1.html. – Назва з екрана.
6. Добудова 140 квартирною будинку для воїнів АТО, переселенців, молодих фахівців м. Зеленодольськ, Апостолівського району Дніпропетровської області : додаток до рішення Зеленодольської міської ради від 22 квітня 2016 р. № 140. – Режим доступу : <http://zelenodolsk.com.ua/рішення-міської-ради-1/>.
7. Драган І. О. Аналіз нормативно правового забезпечення ефективного розвитку житлово-комунального господарства в Україні / І. О. Драган // Економіка та держава. – 2009. – № 9. – С. 83 – 85. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2009_9_28, с. 83. – Назва з екрана.
8. Драган І. О. Державне управління розвитком житлово-комунального господарства й принципи його реформування / І. О. Драган //

Економіка та держава. – 2009. – № 4. – С. 87 – 90. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2009_4_27, с. 87. – Назва з екрана.

9. Житловий кодекс Української РСР з коментарями : закон України від 30 червня 1983 року № 5464-х – Режим доступу : <http://legalexpert.in.ua/komkodeks/zhku/88-zhku/3497-1.html>.

10. Клевцевич Н. А. Сучасний стан у сфері житлово-комунального господарства / Н. А. Клевцевич // Проблеми кон'юнктурних досліджень ринків товарів та послуг в Україні : монографія. – Одеса : Атлант, 2010. – С. 94 – 106. Режим доступу : <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/handle/123456789/3065>.

11. Коляда Т. А. Нормативно-правове регулювання відносин в сфері надання житлово-комунальних послуг в Україні / Т. А. Коляда // Комунальне господарство міст. – 2014. – Вип. 113. – С. 45 – 52. – Режим доступу : <http://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/4444/4413>. – Назва з екрана.

12. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254-вр>.

13. Нотевський В. С. Модернізація житлово-комунального комплексу: час змін / В. С. Нотевський // Держава, право, економіка : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, 12 - 26 серпня 2011 р. – Д. : Друкарня ДНУ ім. Олесья Гончара, 2011. – С. 31 – 35.

14. Ольховська М. А. Економіка та управління в міському господарстві: Напрями вдосконалення механізму регулювання відносин у сфері житлово-комунального господарства / М. А. Ольховська // Комунальне господарство міст. – 2014. – Вип. 117. – С. 101 – 110. – Режим доступу : http://economy.kname.edu.ua/images/files/publishing/Ольховська_1.pdf. – Назва з екрана.

15. Панасенко І. О. Особливості функціонування та розвитку житлово-комунального господарства в Україні / І. О. Панасенко // Державне будівництво. – 2012. – № 2. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2012_2_14. – Назва з екрана.

16. Про віднесення селища міського типу Зеленодольськ Апостолівського району Дніпропетровської області до категорії міст районного підпорядкування : постанова Верховної Ради України від 3 лютого 1993 р. № 2984-ХІІ. – Режим доступу : http://atu_reform.gki.com.ua/ua/vsi-zmini-postanovl.

17. Про відходи : закон України від 5 березня 1998 р. № 187/98-вр. - Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z980187.html.

18. Про внесення змін до рішення міської ради від 26.09.2014 р. № 1825 «Про затвердження програми «Розвиток самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків та підтримка розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків м. Вінниці на 2014 – 2018 роки» зі змінами» : рішення Вінницької міської ради від 25 березня 2016 р. № 187. – Режим доступу : <http://www.vmr.gov.ua/Docs/CityCouncilDecisions/2016/№187%2025-03-2016%20Про%20внесення%20змін.pdf>.

19. Про житлово-комунальні послуги : закон України від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2189-19/page>.

20. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2020 роки : постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-п>.

21. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року : постанова Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 385. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP140385.html.

22. Про затвердження Комплексної державної програми щодо підтримки, соціальної адаптації та реінтеграції громадян України, які переселилися з тимчасово окупованої території України та районів проведення антитерористичної операції в інші регіони України, на період до 2017 року : постанова Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2015 р. № 1094. – Режим

доступу : <http://document.ua/pro-zatverdzhennja-kompleksnoyi-derzhavnoyi-programi-shodo-p-doc253246.html>.

23. Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України : постанова Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197. - Режим доступу : http://search.ligazakon.net/1_doc2.nsf/link1/KP140197.html.

24. Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг : постанова Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 р. № 631. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/KP050631.html.

25. Про затвердження Правил експлуатації полігонів побутових відходів : наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 1 грудня 2010 р. № 435. - Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/RE18602.html.

26. Про затвердження правил надання послуг з вивезення побутових відходів : постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2008 р. № 1070. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/KP081070.html.

27. Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу : постанова Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/186-85-п>.

28. Про затвердження списків громадян, які перебувають на квартирному обліку при виконавчому комітеті Зеленодольської міської ради станом на 01.01.2018 р. : рішення виконавчого комітету Зеленодольської міської ради від 16 січня 2018 р. № 5. – Режим доступу : <http://zelenodolsk.com.ua/рішення-виконавчого-комітету-змп/>.

29. Про затвердження стратегії розвитку Зеленодольської територіальної громади до 2020 року : рішення Зеленодольської міської ради від 20 грудня 2016 р. № 353. – Режим доступу : <http://zelenodolsk.com.ua/стратегія-розвитку-зеленодольської-територіальної-громади-до-2020-року-розроблена-за-підтримки-компанії-дтек/>.

30. Про концепцію державної житлової політики : постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/F950254.html.
31. Про місцеве самоврядування в Україні : закон України від 21 травня 1997 р. № 280 : із змінами. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр/page2>.
32. Про надання згоди на списання багатоквартирного будинку з балансу : рішення Зеленодольської міської ради від 22 лютого 2017 р. № 385. – Режим доступу : <http://zelenodolsk.com.ua/рішення-міської-ради-1>.
33. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків : закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012866.html.
34. Про оплату населенням житлово-комунальних послуг у серпні 2017 року. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>. – Назва з екрана.
35. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
36. Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення : закон України від 10 січня 2002 р. № 2918-III. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T022918.html.
37. Про приватизацію державного житлового фонду : закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T248200.html.
38. Про службові жилі приміщення : постанова Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP880037.html.
39. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.
40. Програма енергозбереження в Зеленодольській міській об'єднаній

громаді на 2017 - 2020 роки : рішення Зеленодольської міської ради від 22 лютого 2017 р. № 380. – Режим доступу : <http://zelenodolsk.com.ua/рішення-міської-ради-1/>.

41. Реформа відносин ЖКГ: орієнтуємося на сусідів. – Режим доступу : <http://investhelp.com.ua/ru/content/reforma-vidnosin-u-zhkg-orientuemosya-na-susidiv>. – Назва з екрана.

42. Стеценко А. А. Зарубіжний досвід реалізації державних програм у сфері житлово-комунального господарства / А. А. Стеценко. – Режим доступу : <http://academy.gov.ua/ej/ej14/txts/Stetsenko.pdf>. – Назва з екрана.

43. Український парламент прийняв закон України «Про житлово-комунальні послуги» №1581-д. – Режим доступу : <https://tvi.ua/novini/stalovidomo-shho-zminitsya-pislya-prijnyattya-zakonu-pro-zhkr.html>. – Назва з екрана.

44. Філіпенко А. С. Економіка зарубіжних країн / А. С. Філіпенко. – Режим доступу : <http://readbookz.com/book/8/312.html>. – Назва з екрана.

45. Фінансова діяльність житлово-експлуатаційного комплексу. Навчальні матеріали онлайн. – Режим доступу : http://pidruchniki.com/1700030854514/finansi/finansova_diyalnist_zhitlovo-ekspluatatsiinogo_kompleksu. – Назва з екрана.

46. Халупний А. Десять запитань та відповідей про ОСББ. – Режим доступу : <http://kyiv.samoromich.ua/pro-osbb/>. – Назва з екрана.

47. Цатурян М. Управління житлом: сплатимо за компанію / М. Цатурян. – Режим доступу : <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-splatimo-za-kom-panju-30803>. – Назва з екрана.

48. Цивільний кодекс України : закон України від 16 березня 2003 р. № 435-IV. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T030435.html.

49. Шкурко О. В. Проблеми економічної та фінансової безпеки житлово-комунального господарства / О. В. Шкурко, В. В. Тітяєв // Комунальне господарство міст. – 2014. – С. 84 – 88. – Режим доступу : <http://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/4449/4418>. – Назва з екрана.

50. Аналітична доповідь від громадськості у форматі Shadow Report / ГО «Лабораторія законодавчих ініціатив» [Електронний ресурс] // Створення об'єднаних територіальних громад в Україні 2015 – 2017. – 2018. – С. 27. – Режим доступу : <http://parlament.org.ua/wp-content/uploads/2018/04/Detsentralizatsiya-v-Ukrai-ni-2014-2017-rr.pdf>.

51. Баб'юк І. Основні аспекти формування спроможних територіальних громад / І. Баб'юк, О. Чепель [Електронний ресурс]. – Сайт «Буковинський вісник державної служби та місцевого самоврядування». – Режим доступу : <http://buk-visnyk.cv.ua/misceve-samovryaduvannya/463/>.

52. Баймуратов М. А. Европейские стандарты локальной демократии и местное самоуправление в Украине. – Х., 2000. – 80 с.

53. Батанов О. Територіальна громада – первинний суб'єкт муніципальної влади в Україні: поняття та ознаки / О. Батанов [Електронний ресурс] // Вісник Центральної виборчої комісії. – 2008. – № 2(12). – С. 51 – 57. – Режим доступу : http://www.cvk.gov.ua/visnyk/pdf/2008_2/visnik_st_13.pdf.

54. Бюджетний кодекс України від 8 лип. 2010 р. № 2456-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17#n1015>.

55. Впровадження стратегічного підходу в містах Дніпропетровщини. – Сайт «UKRAINIAN INSTITUTE FOR INTERNATIONAL POLITICS». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.uiip.org.ua/strategicapproach/>.

56. Гармонійний розвиток ОТГ через належне врядування та дієву демократію. Сайт Громадський простір. – Режим доступу : <https://www.prostir.ua/?news=harmonijnyj-rozvytok-oth-cherez-nalezhne-vryaduvannya-ta-dijevu-demokratiyu-2>. – Назва з екрану.

57. Кодекс законів про працю України від 10 груд. 1971 р. № 322-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/322-08#n1422>.

58. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. : із змінами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

59. Коломійцев М. Удосконалення реалізації державної житлової політики на рівні міста / М. Коломійцев // Розвиток форм і методів сучасного менеджменту в умовах глобалізації: Матеріали 9-ї Наук.-практ. Інтернет-конф. – Дніпро, 20-21.11.2021: тези доповідей (Том 2) С. 60-62.

60. Ольшанський О. В. Об'єднання територіальних громад як механізм забезпечення їх ресурсної спроможності / О. В. Ольшанський [Електронний ресурс] // Актуальні проблеми державного управління. – 2015. – № 2. – С. 92 – 99. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdy_2015_2_15.

61. Перелік адміністративних послуг. – Виконавчий комітет Зеленодольської міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zelenodolsk.com.ua/перелік-адміністративних-послуг/>.

62. Петришина М. О. Зарубіжний досвід реформування місцевого самоврядування: на прикладі Франції та Польщі / М. О. Петришина, О. О. Колодяжний [Електронний ресурс] // Молодий вчений. – 2016. – № 1 (28). – Ч. 2. – С. 47 – 50. – Режим доступу : <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2016/1/56.pdf>.

63. Про об'єднання громад: загальна інформація [Електронний ресурс]. – Сайт «Децентралізація». – Режим доступу : <https://decentralization.gov.ua/gromadas>.

64. Про прийняття до комунальної власності : рішення Зеленодольської міської ради від 14 січ. 2016 р. № 55. – Виконавчий комітет Зеленодольської міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zelenodolsk.com.ua/рішення-міської-ради-1/>.

65. Про ратифікацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони : закон України від

16 верес. 2014 р. № 1678-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011.

66. Сухарська Л. В. Аналіз стану фінансового забезпечення розвитку об'єднаних територіальних громад у сучасній Україні / Л. В. Сухарська [Електронний ресурс] // Державне управління: теорія та практика. – 2017. – № 1. – С. 92 – 101. – Режим доступу : <http://www.e-patp.academy.gov.ua/pages/dop/19/files/fb4bab59-69c4-415d-b4b0-cac93834d1ba.pdf>.

67. Фінансова спроможність бюджетів перспективних об'єднаних територіальних громад. Порядок розрахунку [Електронний ресурс]. – Сайт «Децентралізація». – Режим доступу : <https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/290/finance.pdf>.