

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ СОЦІОЛОГІЇ ТА УПРАВЛІННЯ
КАФЕДРА ФІЛОСОФІЇ, ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ
ТА СОЦІАЛЬНОЇ РОБОТИ

Кваліфікаційна робота
магістра

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ
СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Виконала: магістрантка 2-го курсу, групи 8.2812-1з спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування» освітньо-професійної програми «Публічне управління та адміністрування»
Н.М. Батіщева

Керівник: доцент кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи, к.філос.н., доцент Ель Гуессаб Карім

Рецензент: доцент кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи, доцент, к.держ.упр. Заїка О.В.

на механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад. 8. Обґрунтувати основні перспективи удосконалення фінансового механізму регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади. 9. Визначити ролі ОСББ в процесах удосконалення механізмів регулювання системи ЖКГ територіальної громади.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень) 7 табл., 8рис.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1	Ель Гуессаб К., доцент кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	16.05.2023	16.05.2023
Розділ 2	Ель Гуессаб К., доцент кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	28.08.2023	28.08.2023
Розділ 3	Ель Гуессаб К., доцент кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	10.10.2023	10.10.2023

7. Дата видачі завдання 10 травня 2023 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вибір теми кваліфікаційної роботи	Березень – квітень 2023	виконано
2.	Бібліографічний пошук	Травень 2023	виконано
3.	Розробка основних положень роботи	Червень 2023	виконано
4.	I розділ	Червень – серпень 2023	виконано
5.	II розділ	Серпень – жовтень 2023	виконано
6.	III розділ	Жовтень – листопад 2023	виконано
7.	Систематизація висновків	Листопад – грудень 2023	виконано
8.	Нормоконтроль	Листопад – грудень 2023	виконано

Студент _____ Н.М.Батіщева

Керівник роботи _____ Ель Гуессаб К.

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ О.В.Заїка

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота складається зі 99 сторінок, 6 додатків, 63 позиції у списку літератури.

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Мета дослідження: обґрунтувати теоретичні основи і розробити практичні пропозиції щодо удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади.

Об'єкт дослідження: система житлово-комунального господарства.

Предмет дослідження: удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади.

Методи дослідження: аналіз, абстрактно-логічний, історичний (при формулювання теоретичних узагальнень і висновків); монографічний; економіко-статистичний аналіз статистичних даних.

Висновки: 1. Узагальнено теоретичний зміст інституту комунальної власності і її роль в територіальних громадах.

2. Визначені ключові проблеми механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади та здійснено аналіз сучасного стану об'єктів ЖКГ України в контексті реформи системи ЖКГ.

3. Сформульовані пропозиції щодо удосконалення фінансового механізму регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади та доведено мотивуючу роль ОСББ в процесах удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади

Підходи і моделі, що розглядаються у роботі, можуть застосовуватись органами місцевого самоврядування під час управління житлово-комунальним господарством.

SUMMARY

The qualification work consists of 99 pages, 6 appendices, 63 items in the bibliography.

IMPROVEMENT OF MECHANISMS FOR REGULATING THE SYSTEM OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF THE TERRITORIAL COMMUNITY

The purpose of the study: to substantiate the theoretical foundations and develop practical proposals for improving the mechanisms of regulation of the system of housing and communal services of the territorial community.

The object of study: the system of housing and communal economy.

The subject of the study: improvement of the mechanisms of regulation of the system of housing and communal services of the territorial community.

Research methods: analysis, abstract-logical, historical (when formulating theoretical generalizations and conclusions); monographic; economic and statistical analysis of statistical data.

Conclusions: 1. The theoretical content of the institution of communal property and its role in territorial communities is summarized.

2. The key problems of the regulation mechanisms of the housing and communal economy system of the territorial community were identified, and the analysis of the current state of housing and communal services facilities in Ukraine was carried out in the context of the reform of the housing and communal services system.

3. Formulated proposals for improving the financial mechanism for regulating the system of housing and communal services of the territorial community and proved the motivating role of condominiums in the processes of improving the mechanisms of regulating the system of housing and communal services of the territorial community. The approaches and models considered in the work can be used by local self-government bodies during the management of housing and communal services.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНИЙ ЗМІСТ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ	9
1.1. Теоретичний зміст інституту комунальної власності і її роль в територіальних громадах.....	9
1.2. Поняття та особливості публічного управління ЖКГ та його елементи	17
1.3. Теоретична сутність і класифікація механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад.....	24
РОЗДІЛ 2. ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД УКРАЇНИ.....	30
2.1. Проблеми механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади.....	30
2.2. Сучасний стан об'єктів ЖКГ України в контексті реформи системи.....	41
2.3. Аналіз проблем енергоефективності та енергозбереження у межах галузі житлово-комунального господарства територіальних громад України.....	51
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ.....	58
3.1. Вплив світового досвіду на механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад.....	58
3.2. Удосконалення фінансового механізму регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади.....	67
3.3. Визначення ролі ОСББ в процесах удосконалення механізмів регулювання системи ЖКГ територіальної громади.....	75
ВИСНОВКИ	84
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ	89
ДОДАТКИ.....	97

ВСТУП

Формування ринкової, соціально орієнтованої економіки вимагає нових підходів. Регулювання такої важливої сфери як житлово-комунальне господарство, через яку реалізуються інтереси. Отже, для кожної людини неодмінною складовою ефективності державного регулювання є формування оптимальної організаційної системи, здатної адаптуватися до постійних протистояти мінливим умовам, деструктивним тенденціям; усунення подвійних функцій органів місцевого самоврядування; забезпечити принцип керованості контролюючих органів; створити необхідну мотивацію для працівників контролюючих органів. Ця складова має бути повною мірою присутня у державному регулюванні послуг житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ). Отже, житлово-комунальне господарство є досить значною частиною національної економіки.

До його характеристик відноситься висока соціальна значущість, поєднання невиробничих і виробничих функцій, тісно пов'язаних з наданням послуг і виробництвом продукції. Сама галузь житлово-комунального господарства є важливим індикатором прояву накопичених невирішених технологічних, економічних і соціальних проблем національної економіки. Актуальність нашої кваліфікаційної роботи визначається пошуком вирішення проблем удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства.

Проблема державного регулювання сфери ЖКГ є доволі широко використовується не тільки в теорії державного управління, а й в економіці та праві. Так, серед авторів, які досліджували проблеми комунальної власності і житлово-комунального господарствам під впливом процесів децентралізації слід визначити світовий досвід трансформаційних процесів, а саме: Л.Безтелесна, З.Валіулліна, А. Гладченко, І.Гуськова, І.Зима, І.Сазонець Н.Сментина, Л.Тихончук .

Достатньо комплексно державне управління в сфері житлово-комунального господарства та механізми державного регулювання

висвітлювали І. Драган, О. Ковалевська, Я. Куц та ін. У своїх працях науковці визначили першочергові реформи децентралізації влади, сфери пріоритетної уваги держави у процесі проведення реформи, особливості передачі об'єктів державної власності в комунальну, особливості процедури трансформації власності та важливість для громад.

Проте все ще є деякі запитання без відповіді, а саме питання механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади для реалізації ключових переваг комунальної власності.

Об'єкт дослідження – система житлово-комунального господарства.

Предмет дослідження – удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади.

Мета дослідження – обґрунтувати теоретичні основи і розробити практичні пропозиції щодо удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади.

Для досягнення цієї мети були задані наступні завдання:

–визначити теоретичний зміст інституту комунальної власності і її роль в територіальних громадах;

–узагальнити особливості публічного управління ЖКГ та визначити його елементи;

–сформулювати теоретичну сутність і здійснити класифікацію механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад;

–виявити проблеми механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади;

–здійснити аналіз сучасного стану об'єктів ЖКГ України в контексті реформи системи ЖКГ;

–визначити вплив світового досвіду на механізми регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад;

–сформулювати пропозиції щодо удосконалення фінансового механізму регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади;

–визначити провідну і мотивуючу роль ОСББ в процесах удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади.

Для вирішення поставлених завдань було використано низку методів, що дало змогу систематизувати інформацію, проаналізувати стан та перспективи розвитку формування і реалізації механізмів регулювання ЖКГ. Так, у дослідженні використовувалися такі методи: абстрактно-логічний, історичний (при формулюванні теоретичних узагальнень і висновків); монографічний; економіко-статистичний (у виявленні та аналізі тенденцій розвитку та ефективності використання об'єкта дослідження; у вивченні впливу на нього ряду факторів) та ін.

Наукова новизна дослідження визначається особистим внеском автора у дослідження актуальної науково-практичної проблеми підбору нових шляхів і форм удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади. У результаті проведення дослідження обґрунтовано необхідність створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що зацікавить громадян до самостійного керування господарством, що призведе до покращення їх житлових умов.

Гіпотеза роботи базується на припущенні, що удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади підвищить якість життя громадян.

Структура роботи: кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку літератури, додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНИЙ ЗМІСТ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ

1.1. Теоретичний зміст інституту комунальної власності і її роль в територіальних громадах

Розвиток форм власності доводить, що добробут громадян, процвітання суспільства та перспективи розвитку державності значною мірою залежать від ефективного функціонування інституту власності, вирішення питань управління правами та ефективного застосування законодавство та система захисту власності в Україні і становлення спроможності територіальних громад. Серед форм власності найшвидше зміни в Україні на даний момент проявляються у сфері спільної власності. Це пов'язано насамперед із впровадженням реформи децентралізації та делегуванням муніципалітетам функцій державного управління. Економічною та матеріальною основою передачі таких повноважень є перерозподіл майнових відносин, та конкретно передача державних об'єктів у комунальну власність. Широкий діапазон передачі владних повноважень на місця призводить до передачі в комунальну власність об'єктів різного призначення у використанні та функціонального призначення. Реформування функцій місцевого самоврядування включає виробничу, сільськогосподарську сферу, соціально-культурну сферу, тому і власність об'єктів, що належить до цих сфер трансформується.

Термін «комунальна власність» є синонімом поняття «муніципальна власність». Він походить від поняття «комуна» (в перекладі з французької мови *commune* означає община, а з латинської – *communis* – спільний) і в багатьох інших країнах зазвичай вживається разом із терміном «муніципальна власність». Сьогодні у Франції, Італії та інших країнах комуна — це поселення людей у сільській та міській місцевості й утворює основну адміністративно-

територіальну одиницю. Під муніципальною формою власності розуміється так звана публічна власність, тобто власність, яка належить місцевим органам влади (общинам, муніципалітетам, громадам) і органам місцевого самоврядування.

Термін «комунальна власність» вживається як в об'єктивному та суб'єктивному значеннях. З прийняттям 28 червня 1996 року Конституції України [1], комунальна власність набула самостійної форми права власності, на конституційному рівні її принципово відокремлено від державної, управління даною формою власності здійснюється безпосередньо органами місцевого самоврядування або утвореними ними органами.

В об'єктивному розумінні право спільної власності - це сукупність правових норм, які встановлюють і захищають право власності на об'єкти матеріального світу та об'єкти інтелектуальної власності для органів місцевого самоврядування міст, селищ і сіл. Але, слід мати на увазі, що Конституція [1], та Законодавство України не виключають можливість об'єднання жителів декількох адміністративно-територіальних утворень в одну територіальну громаду. Як наслідок суб'єктом права власності є об'єднана територіальна громада.

У такій ситуації власницьку владу реалізує Рада, яку обирають жителі не одного села, а декількох сіл, об'єднаних в одну громаду.

Специфіка комунальної власності, зазначає, І. Гуськова, полягає також у складності його об'єктів, які, з одного боку, є цільовими, оскільки призначені для вирішення завдань суто місцевого значення: задоволення житлово-комунальних, соціально-культурних і побутових потреб населення; з іншого боку, вони багатофункціональні, оскільки залучаються до вирішення найрізноманітніших місцевих проблем, зокрема служать забезпеченню доходів місцевого бюджету (шляхом продажу спільного майна, використання його в оренду), зміцнення соціальної інфраструктури території (шляхом розвитку закладів соціального захисту населення та забезпечення зайнятості), розвитку технічної інфраструктури території (транспортної, інформаційної, побутової та

інженерних комунікацій) та сприяння розвитку малого та середнього -розмірні підприємства, Створення та зміцнення ринкової інфраструктури тощо. [3]

З іншого боку, громадська власність має служити для задоволення колективних потреб населення (прибирання вулиць, пожежна охорона, громадський транспорт тощо), а тому має соціальне значення. Тому спільна власність має подвійний характер, поєднуючи в собі принципи прибутковості та суспільної користі.

Зазначимо, що у сфері житлово-комунального господарства метою є створення максимально безпечних і комфортних умов життєдіяльності, забезпечення належних умов для існування людини в територіальних громадах. Саме цьому мають бути підпорядковані механізми регулювання системи житлово-комунального господарства та, власне і комунальна власність як така.

Комунальна власність є однією з трьох форм власності поряд з державною та приватною власністю. Це також одна з двох форм суспільної власності, поряд з державною. Громадська власність має колективний характер.

Відповідно до Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» [3] право комунальної власності — це право територіальної громади володіти, доцільно, економічно, ефективно використовувати майно та розпоряджатися ним на власний розсуд і за власним бажанням. інтереси як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування. Територіальні громади сіл, селищ і районів у містах мають право колективної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, у тому числі банки, страхові компанії тощо, а також пенсійних фондів, паїв у майні підприємств, житлового фонду, нежитлових приміщень, закладів культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та іншого майна і майнових прав, рухомих і нерухомих об'єктів, визначених згідно з законом як об'єкти права спільної власності, а також від них кошти, одержані від продажу.

Конституцією України встановлено, що рухоме та нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля та природні ресурси є власністю

територіальних органів сіл, міст, районів у містах, а також об'єкти їх спільної власності і знаходяться в адміністрації районних - та обласних рад утворюють матеріально-фінансову основу місцевого самоврядування [1].

Щодо становлення комунальної власності, як інституту публічного управління, зазначимо, що одним з ключових нормативно-правових документів, що роз'яснюють статус спільної власності та сутність її існування в сучасній державотворчій системі в Україні, є рішення Конституційного Суду України у справі за конституційною скаргою відкритої спільної власності. Акціонерне товариство «Кіровоградобленерго» про офіційне тлумачення положень частини восьмої статті 5 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (справа щодо кредиторів комунальних підприємств) від 20 червня 2007 року № 5-рп/2007. Незважаючи на такий «звичний» статус документа він зіграв видатну роль. Зокрема, у цьому рішенні зазначено: «метою наділення територіальних громад правом комунальної власності є в першу чергу використання майнових об'єктів для задоволення нагальних потреб жителів цих громад у невідкладних послугах, і лише в другу чергу право цієї форми власності призначено для доцільного, економного та ефективного використання майна територіальних громад в інших інтересах їх жителів[4]». Таке визначення є повним і ґрунтовним відображенням змісту та завдань процесу перетворення власності в Україні та набуття територіальними громадами прав спільної власності.

Система управління ЖКГ, основою якої є комунальна власність, має три рівні: загальнодержавний, регіональний та муніципальний [5]. Кожен із цих рівнів включає відповідну кількість об'єктів управління, органів управління та зацікавлених суб'єктів, які можуть змінюватись залежно від рівня насущного питання. Міністерство розвитку громад і територій України – державний орган виконавчої влади України, що діє та координується Кабінетом міністрів України і є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади із забезпечення та формування політики у сфері будівництва, містобудування, архітектури, державної житлової політики [6].

Потяг до зміни форм власності в Україні не новизна. У ході розвитку відносин ринкової економіки та демократичних, ліберальних відносин у сфері державного управління на початку 1990-х років відносини власності принципово змінилися. Воно трансформувалося державою в інші форми - переважно приватні. Тоді було прийнято ряд законів, які регулювали ці процеси. Переобладнання нерухомості зараз не настільки масштабне, але не може здійснюватися на постійній основі. Потрібні були нові підходи до формування систем державного регулювання власності та визначення нових тенденцій в законодавчій базі та організаційних процедур.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», «право комунальної власності – це право територіальної громади володіти майном, цілеспрямовано, економічно, ефективно використовувати його та розпоряджатися ним за власним бажанням, власний розсуд та розсуд "інтереси належного йому майна як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування"[3]. Таким чином, ми можемо спостерігати майже повну самостійність територіальних громад в управлінні спільним майном. Ця автономія регіонів у цьому питанні посилюється статтею 17 цього закону: «Відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами та організаціями, що перебувають у спільній власності відповідних територіальних органів, ґрунтуються на основі їх підпорядкованості, підзвітності та підконтрольності». до органів місцевого самоврядування" [3]. Органи місцевого самоврядування беруть на себе не тільки адміністративні функції управління майном на своїй території, а й контрольні. Зокрема, у цій же статті зазначено, що «органи місцевого самоврядування при здійсненні повноважень у сфері контролю за додержанням законодавства про працю та зайнятість населення можуть проводити перевірки на підприємствах, в установах і організаціях, які у спільній власності відповідного територіального органу" [2]. Можливо, такі функції органів місцевого самоврядування дозволять швидше та з більшою користю для громади вирішувати проблемні питання управління комунальним майном.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» регулює порядок набуття права спільної власності та зазначає наступне. Встановлює такі механізми формування спільної власності:

1. безоплатна передача державою майна місцевим органам влади (тобто «роздержавлення»);
2. безоплатна передача майна місцевим органам влади іншими суб'єктами власності;
3. Створення власності органами місцевого самоврядування;
4. Придбання у власність органами місцевого самоврядування в установленому законом порядку [3].

Виходячи з наведеного упорядкуємо форми комунальної власності (рис. 1.1), наведено з урахуванням класифікації І. Сазонця [7].

Враховуючи те, що суб'єкти права комунальної власності мають право самостійно володіти, користуватися і розпоряджатися своїм майном, вони відрізняються від інших суб'єктів права власності. Ця форма власності є необхідною ознакою матеріально-технічної бази місцевого самоврядування, інші певні ознаки, які дають підстави для виділення цієї форми, можна зробити висновок, що комунальна власність не є підвидом державної власності, ця форма власності є самостійною серед інших. Як матеріально-фінансова основа місцевого самоврядування, на думку П. Обуховського, муніципальна (комунальна) форма власності, наприклад, на нерухоме майно та землю, надає органам місцевого самоврядування додаткові джерела доходів [8]. Тому наявність загальної форми власності на фінансові ресурси є необхідною умовою економічної та фінансової самостійності органів місцевого самоврядування.



Рис. 1.1. Класифікація об'єктів комунальної власності

Таким чином, територіальні громади села, селища, міста, як суб'єкти комунальної власності безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування:

- розпоряджатися майном, що є у спільній власності;
- затверджує програми соціально-економічного та культурного розвитку та контролює їх виконання;
- затверджує бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць та контролює їх виконання;
- встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону;
- забезпечення проведення місцевих референдумів та реалізації їх результатів;
- створює, реорганізовує та ліквідує комунальні підприємства, організації та установи та здійснює контроль за їх діяльністю;
- вирішувати інші питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції.

Територіальні громади сіл, міст, районів у містах можуть об'єднуватися безпосередньо або через органи місцевого самоврядування на договірних засадах в рамках права спільної власності на об'єкти спільної власності, а також кошти міських бюджетів для реалізації спільних проєктів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, установ та організацій та створення для цього відповідних органів і послуг.

Не беручи до уваги специфічні елементи у побудові системи надання житлово-комунальних послуг, спробуємо конкретизувати суб'єкти ринку ЖКП. Районні та обласні ради від імені територіальних громад сіл, селищ, міст управляють об'єктами їхньої спільної власності та задовольняють спільні потреби територіальних громад.

Також пропозицію на ринку ЖКГ здійснюють й інші суб'єкти, це:

- підприємства-надавачі житлово-комунальних послуг, що належать до групи природних монополій;
- підприємства, які надають житлово-комунальні послуги, а також підприємства, які економічно пов'язані з природними монополіями та діють на основі механізмів ринкової економіки, тобто хочуть працювати конкурентно, вільно ціноутворюючи свою продукцію в рамках функціонування ринку житла;
- організації, які спеціалізуються на професійному управлінні на ринку житла.

Органи місцевого самоврядування здійснюють від імені та в інтересах органів місцевого самоврядування повноваження відповідно до закону щодо володіння, користування і розпорядження об'єктами спільної власності, у тому числі здійснюють усі правочини з майном, і можуть передавати об'єкти права спільної власності. у постійне або тимчасове користування юридичних та фізичних осіб, здавати в оренду, продавати та купувати, використовувати під заставу, вирішувати питання про їх відчуження, встановлювати у договорах і контрактах умови користування та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування та орендна плата. Доцільність, черговість та умови відчуження права спільної власності визначаються відповідною радою.

1.2. Поняття та особливості публічного управління ЖКГ та його елементи

Вивчаючи державне регулювання житлово-комунальним господарством як складової системи публічного управління й економіки держави та на основі систематизації різних наукових поглядів, нами було виявлено, що в переважній більшості літературних джерел йдеться про низку різноманітних категорій і понять: «житлово-комунальне господарство», «комплекс ЖКГ», «житлово-комунальний комплекс», «сферу ЖКГ», «житлово-комунальний сектор», «галузь ЖКГ».

Система ЖКГ представлена «чистими» підгалуззями та природними монополіями, які функціонують в територіальних громадах на умовах чистої конкуренції (санітарне очищення територій, благоустрій, експлуатація житла тощо). Відмінною рисою житлово-комунального господарства є те, що комплекс відноситься як до невиробничої, так і до виробничої інфраструктури: промисловість не виробляє товари, а в основному надає послуги. [10].

Житлово-комунальний комплекс досить розгалужене поняття, оскільки включає такі складові, як житловий сектор, міське господарство, комунальне господарство, благоустрій і всі пов'язані з цим види діяльності. Наприклад, житлово-комунальні послуги з водопостачання та водовідведення, теплопостачання, газопостачання та електропостачання впливають не лише на житловий сектор, а й на промислові підприємства та об'єкти соціальної інфраструктури. Житловий район є частиною цього комплексу і виправдовує, чому ми говоримо про комплекс, оскільки він включає кілька важливих економічних секторів. Прибудинкова територія також поділяється на об'єкти вторинного будівництва та нового будівництва, тобто це можуть бути різні об'єкти державного регулювання. Загалом, однак, це частина житлово-громадського комплексу, який також утворює міське господарство.

Ковалевська О.П. визначає, що житло є предметом ринкових відносин та державного регулювання, має економічну складову та соціальне навантаження, поєднує в собі різноманітні комплексні інтегровані соціально-економічні та інші

показники, і тому ефективність управління в цій сфері залежить характеру взаємодії ринкових механізмів і механізмів державного управління [11]. Натомість, комунальне господарство є підсистемою ЖКГ, яка обслуговує житлове господарство, але не включаючи тільки житловий фонд.

Відповідно до Енциклопедії державного управління житлово-комунальним господарством (англ. house and municipal economy) – «це комплекс об'єктів, видів економічної діяльності, що забезпечують житлові та комунально-побутові потреби споживачів (громадян, організацій, підприємств) і створюють необхідні умови для достатньої життєдіяльності населення та функціонування населених пунктів [12, с. 255].

За визначенням Я. Куц житлово-комунальне господарство є багатогалузевим господарством, яке охоплює найважливіші сторони життєдіяльності сучасного населеного пункту, включає кілька тисяч підприємств і організацій і є невід'ємною життєзабезпечувальною ланкою економіки нашої країни [13] і кожної громади, додаємо ми. Автор у дослідженнях пов'язує державне управління в сфері ЖКГ з наданням широкого спектру житлово-комунальних послуг і визначає механізм управління житлово-комунальним господарством як багаторівневу ієрархічну систему взаємопов'язаних елементів (державних, регіональних та місцевих органів управління, житлово-комунальних підприємств, обслуговуючих підприємств, власників житла та їх громадських об'єднань), а також способів їх взаємодії (інтеграції, кооперації), серед яких гармонізуються економічні інтереси держави, власників житла, житлово-комунальних підприємств і суспільства в цілому. [13].

М. Шапочка, Т. Несторенко дійшли висновку, що «державне регулювання житлово-комунального господарства здійснює спрямовуючий вплив на соціально-економічні процеси з метою досягнення балансу інтересів усіх учасників житлово-комунальних відносин: підприємств-виробників ЖКП, споживачів послуг, навколишнього природного середовища, держави» [14, с.30], з чим ми цілком погоджуємось.

Форми державного регулювання ЖКГ дозволяють контролювати асортимент продукції на ринку, структуру та рівень цін, якість послуг (продукції), розмір доходів (у вигляді комісійних винагород, прибутку), забезпечення безпеки. правила, перешкоди для входу на ринок (вихід на ринок), структура власності організації або компанії, фінансова структура.

Завдання державного регулювання житлово-комунального господарства не можуть бути вирішені лише на основі ринкових відносин. Для їх вирішення також потрібні методи безпосередньої участі держави. До основних методів державного регулювання житлово-комунальних послуг належать: бюджетне регулювання (субсидування), податкове регулювання, контроль якості послуг, стандартизація, тарифне регулювання, захист конкуренції, екологічне регулювання.

Суттєвою особливістю галузі житлово-комунального господарства є то, що по суті вона включає дві великі підгалузі: житлове господарство та комунальне господарство. Серед підприємств житлово-комунального господарства є суб'єкти різних форм власності та організаційно-правового статусу, багато природних монополій.

Втім, житлово-комунальні послуги є результатом діяльності житлово-комунального господарства. Основною соціально-економічною функцією житлово-комунальної політики є задоволення постійно зростаючих і якісно змінюваних потреб людей у житловому будівництві. Потреба в життєвому просторі є однією з найрізноманітніших потреб людини. Такі послуги можуть бути різного обсягу та якості на різних етапах суспільного розвитку.

За таких умов функціональна система житлово-комунального господарства, що склалася до впровадження ринкових реформ, була досить типовою для командно-адміністративної економіки за інституційним середовищем, технічними характеристиками та взаємовідносинами між виробниками та споживачами (в т.ч. фінансовий), механізм формування ціни (тарифів). Він характеризувався недоліками, які призвели до загальної неефективності економічної поведінки, пізніше названої «механізмом витрат»:

домінування державної власності, висока централізація управління, штучна монополізація ринків, високі субсидії. [15, с 177].

У меншому масштабі, житлово-комунальне господарство об'єднує понад три десятки галузей економіки України – значну частину соціальної інфраструктури народного господарства України, підприємства та організації, що забезпечують задоволення потреб населення, у тому числі в житлі та комунальне господарство, а також система управління цією галуззю та економічною підтримкою їх діяльності.

Аналіз особливостей публічного управління ЖКГ, повертає нас до тлумачення змісту житлово-комунальних послуг як специфічного продукту публічного управління галуззю. Так, В. Рибачук, узагальнює, що «житлово-комунальні послуги — це конкретний результат господарсько-корисної діяльності, що виражає взаємовідносини між виробниками та споживачами щодо встановлення, відновлення та підтримки належного технічного та санітарно-гігієнічного стану об'єктів житлово-комунального господарства, що виявляється або у вигляді благ, або у формі дій чи діяльності» [13]. У відповідності із цим, Житлово-комунальні послуги мають подвійний характер - вони надаються у вигляді матеріальних носіїв, що подаються споживачеві (газ, тепло, електроенергія, вода тощо) з певними якісними показниками, а також у формі роботи безпосередньо на об'єкті. (утримання житлових приміщень, санітарне прибирання, ремонт тощо). Послуги з постачання споживачам матеріальних носіїв (води, енергії, тепла, газу тощо) традиційно називають комунальними послугами, а так звані роботи на об'єктах житлового фонду відносяться до житлових послуг.

Житлово-комунальне господарство займає близько третини основних фондів і споживає понад чверть енергоресурсів країни. Житлово-комунальне господарство включає різноманітні елементи, узагальнені нами на рис. 1.2., за [10, с. 255].



Рис. 1.2. Складові житлово-комунального господарства в територіальних громадах

Окрім цього, зазначимо, що публічне включає всі види житлових фондів, у тому числі приватні, стрижнем яких є організація комунального обслуговування населення, здійснення реконструкції та охоронних заходів, встановлення обов'язкових правил для експлуатації житлових будинків для всіх власників житла [8].

Таким чином, система ЖКГ представлена «чистими» підгалуззями та природними монополіями, що функціонують в умовах чистої конкуренції (санітарне очищення територій, експлуатація житла тощо). Відмінною рисою житлово-комунального господарства є те, що комплекс відноситься як до невиробничої, так і до виробничої інфраструктури: промисловість не виробляє товари, а в основному надає послуги [8].

Враховуючи таку різноманітність галузей і видів діяльності, що входять до складу житлово-комунального господарства, при формуванні державної

політики в управління ЖКГ слід враховувати й інші особливості житлово-комунального комплексу, а саме:

- соціальне навантаження, що визначає необхідність державного регулювання та державної політики;
- масштаби комплексу та охоплення різних галузей, що охоплюють різні види економічної діяльності та види робіт;
- Відсутність готової продукції та специфіка житлово-комунальних послуг як форми споживання;
- різні рівні регулювання (місцевий і центральний), місцевий рівень житлово-комунального господарства);
- висока монополізація галузі та проблемні відносини власності;
- неможливість для користувачів відмовитися від житлово-комунальних послуг та ін.

Головною узагальнюючою характеристикою і особливістю публічного управління сферою житлово-комунальних послуг є її необхідність для функціонування та життєдіяльності міст та населених пунктів, оскільки споживання комунальних послуг носить повсякденний характер. До ознак, що визначають специфіку сфери ЖКП в системі галузей національної економіки віднесемо такі:

- масовий, загальний характер споживання житлово-комунальних послуг (незалежно від віку, статі, споживчих уподобань);
- терміновість та імперативність споживання ЖКП (тривалість та сталість споживання);
- регулярність та періодичність користування комунальними послугами (спосіб життя людей підпорядкований добовим і тижневим часовим ритмам);
- незамінність одних послуг за рахунок інших (кожен вид послуг призначений для задоволення певних потреб людини);
- відносно постійні рівні споживання послуг в межах однієї територіальної одиниці.

У свою чергу, умовами функціонування даної сфери є:

- наявність фактичного запиту на житлово-комунальні послуги;
- потреба оперативної, безперебійної та ритмічної діяльності підприємств комунальної сфери;
- обов'язковість функціонування на певній території комплексу підприємств, які надають окремі види послуг;
- необхідність переважних якісних параметрів діяльності за кількома показниками.

Виходячи із такої специфічності, публічне управління в ЖКГ значною мірою визначається специфікою цієї галузі, з яких найбільш суттєвими ми вважаємо такі:

- висока соціальна значимість, що зумовлює державний контроль і регулювання;
- висока складність, великі діапазони продуктивності, різноманітність видів робіт;
- одночасність і локальний характер виробництва і споживання послуг і тому – відсутність запасів готової продукції;
- видова структура основних засобів і витрат;
- неможливість відмови від житлово-комунальних послуг;
- специфіка взаємовідносин і розрахунків зі споживачами послуг;
- монополізм галузі та невизначеність питань власності.

Додамо також, що ЖКГ має власні специфічні особливості, що вимагає наявності динамічної, складної, організаційно-економічної багатoelementної структури управління та різноманітних сучасних механізмів управління. Полігалузовість, багатоплановість і зазначені вище особливості накладають свої особливості на формування механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад.

1.3. Теоретична сутність і класифікація механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад

Житлово-комунальне господарство є багатогалузевим господарством, яке охоплює найважливіші сторони життєдіяльності сучасного населеного пункту, включає кілька тисяч підприємств і організацій і є невід'ємною життєзабезпечувальною ланкою економіки нашої країни [13], зазначає В.Куц, а відтак потребує формування й налагодження чітких механізмів публічного управління. При формуванні державної політики з управління ЖКГ та налагодженні роботи відповідних механізмів, слід враховувати особливості житлово-комунального комплексу, згадані нами вище та необхідність надання широкого спектру житлово-комунальних послуг.

Отже, механізмом регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади є багаторівнева ієрархічна система взаємопов'язаних елементів (державних, регіональних та місцевих органів управління, житлово-комунальних підприємств, обслуговуючих підприємств, власників житла та їх громадських об'єднань), а також форм їх взаємодії (інтеграції, кооперації) під впливом економічних інтересів держави, власників житла, що гармонізує житлово-комунальні підприємства та суспільство в цілому.

До основних адміністративних підрозділів належать: Антимонопольний комітет, до завдань якого входить здійснення державного контролю та контролю за додержанням законодавства у сфері захисту інтересів підприємців і споживачів, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, МДА, де у разі потреби створюються відповідні підрозділи [14, с.24].

Аналізуючи механізми регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади за функціональною ознакою, виокремимо деякі з них для кращого розуміння проблем і напрямів удосконалення.

Насамперед, виокремимо такі механізми: нормативно-правовий, фінансовий, організаційно-функціональний, соціально-психологічний, наукового та інформаційного забезпечення.

Нормативно-правове забезпечення полягає в необхідності встановлення прийнятних для всіх сторін правових норм і правил діяльності суб'єктів житлово-комунального господарства, створення відповідних програм розвитку житлово-комунального господарства на регіональному рівні [14, с.24]. Регулювання системи житлово-комунального господарства територіального органу здійснюється в основних функціях держави, таких як: затвердження окремих видів господарської діяльності, запровадження та вибір напрямів державної політики в цій сфері; Стандартизація та розробка типових договорів у житловому секторі.

У цьому контексті та враховуючи високу соціальну значимість послуг ЖКГ, що зумовлює першочерговість державного регулювання, у тому числі за допомогою інструментів контролю, ключовим інструментом механізму нормативно-правового забезпечення житлово-комунального господарства територіальної громади вважаємо стандартизацію послуг ЖКГ. Так, Міністерство розвитку громад та територій України розробляє Стандарти України у сфері житлово-комунального господарства (табл. 1.1, [16]), які встановлюють одні вимоги на організування надання та процесу надання послуг з управління та утримання житлового комплексу і є головними, хоча не єдиними, орієнтирами якості цих послуг.

Механізми фінансового забезпечення (далі – ФЗ) ґрунтуються на залученні коштів державного та місцевого бюджетів для капітального будівництва та користування основним капіталом, для покриття різниці у тарифній політиці, яка з'являється в результаті субсидій та пільг, що надаються з місцевих бюджетів. При цьому основним джерелом надходження фінансових ресурсів залишаються розрахунки населення за спожиті послуги.

Організаційно-функціональний механізм це система організаційних (структурних і функціональних або складових процесів), економічних методів, заходів, форм, засобів, важелів, інструментів, стимулювання в галузі ЖКГ на рівні територіальних громад, за допомогою яких відбувається вплив суб'єктів

управління на об'єкт та відбувається їх взаємодія, зазначають О. Оболенський, О. Базарна [18].

Таблиця 1.1

Стандарти організації України у сфері житлово-комунального господарства

Номер	Зміст
СОУ ЖКГ 04.05-008:2010	«Тролейбуси. Загальні технічні вимоги до капітального ремонту»
СОУ ЖКГ 08.08-007:2010	«Стандартизація житлово-комунального господарства. Захист від небезпечних геологічних процесів. Штучне відновлення природної дренажності територій»
СОУ ЖКГ 03.09-18:2010	«Побутові відходи. Технологія перероблення відходів скла, що є у складі твердих побутових відходів»
СОУ ЖКГ 03.09-17:2010	«Побутові відходи. Технологія перероблення відходів пластмас, паперу та картону, що є у складі твердих побутових відходів»
СОУ ЖКГ 03.09-014:2010	«Побутові відходи. Технологія перероблення органічної речовини, що є у складі побутових відходів»
СОУ ЖКГ 00.01-011:2010	«Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Класифікація та склад послуг»
СОУ ЖКГ 00.01-010:2010	«Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги»
СОУ ЖКГ 00.01-010:2010	«Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги»
СОУ ЖКГ 09.05-009:2010	«Пасажирські перевезення. Вимоги до методів визначення та оптимізації витрат електроенергії трамвайними вагонами та тролейбусами на рух»
СОУ-Н ЖКГ 04.10-019:2012	«Застосування рідкого протижелезного реагенту на основі хлористого кальцію для зимового утримання вулично-дорожньої мережі в населених пунктах. Загальні технічні вимоги»
СОУ ЖКГ 08.09-022:2013	«Тверді побутові відходи. Брикет для захоронення твердих побутових відходів. Технічні умови»
СОУ ЖКГ 08.09-020:2012	«Надання послуг з вивезення побутових відходів (операції поводження з побутовими відходами – збирання, зберігання, перевезення). Критерії та методи оцінки якості»

Для ефективної роботи організаційно-функціонального механізму публічного управління галуззю використовуються методи, технології та засоби, які визначаються цілями та завданнями державної політики у цій сфері. При цьому з інтересів, цілей і завдань суб'єктів та об'єктів виводяться цілі та завдання відповідного організаційно-функціонального механізму, які необхідно консолідувати при визначенні пріоритетів регіонального розвитку галузі.

У функціональному відношенні житлово-комунальне господарство можна розглядати як інженерну систему, що складається з виробничих, житлових,

культурно-побутових будівель, транспортних будівель та інших будівель і споруд основного призначення; Котельні, водозабори, очисні споруди, технічні споруди: набережні, парки, сквери, що покращують мікроклімат і створюють умови для відпочинку населення.

На територіальному рівні житлово-комунальне господарство розглядається (в рамках організаційно-функціональної системи) як просторова система, що складається з окремих ділянок, як сприятливих, так і несприятливих для розселення; річкові, озерні та морські акваторії; Лісові масиви та інші землі. Територіальна організація включає територіальне розміщення речових елементів виробництва послуг; управління цією галуззю; оптимальне поєднання матеріальних елементів і населення як споживача послуг в рамках одного процесу. Під територіальною організацією розуміється не тільки розміщення житлових і господарських об'єктів на певній території, а й їх об'єднання за умови створення різноманітних варіантів просторових систем у рамках оптимізації їх функціонування. Специфіка системи обслуговування підприємств житлово-комунального господарства виражається в поєднанні різноманітних форм надання цих послуг (безоплатних, пільгових, платних) і різноманітних джерел фінансування діяльності відповідних структур.

Соціально-психологічне забезпечення державного регулювання ЖКГ має втілюватися у відповідній державній політиці та політиці ОМС та визначати поведінку соціуму як свідомого споживача послуг ЖКГ, це найбільш ймовірно здійснювати шляхом залучення ЗМІ та соціальних мереж.

Специфіка ЖКГ полягає у врахуванні місцевих умов саме для певної територіальної громади. Вони відіграють важливу роль у плануванні, будівництві та експлуатації більшості інженерних мереж. Потужність підприємств планується з урахуванням потреб конкретного населеного пункту з урахуванням, крім територіально-планувальних особливостей міста, чисельності населення.

Як підкреслює О. Базарна, саме «багатогалузевість, багатоплановість і специфіка встановлюють свої особливості у формуванні організаційно-

економічного механізму ЖКГ та управління комунальним господарством територіальних громад». [18].

Інформаційне забезпечення також пов'язане з тісною співпрацею із засобами масової інформації та здійсненням державного регулювання ЖКГ і будується на необхідності інформування населення про господарську діяльність у сфері ЖКГ, основні економічні, екологічні та соціальні показники [19]. Наукове забезпечення також належить до механізму державного регулювання ЖКГ.

Наукова галузь покликана забезпечити інновації у сфері житлово-комунального господарства, сприяти підвищенню якості послуг, формуванню ефективної тарифної політики, збільшенню екологічної та природоохоронної складової, сприяти вирішенню проблем технічного переоснащення обладнання підприємств сфери житлово-комунального господарства та магістральних мереж.

Узагальнюючи названі вище механізми регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади у їх зв'язку з регіональними та державними органами регулювання ЖКГ, наведемо класифікацію механізмів (табл. 1.2).

На наш погляд, такий розгляд сукупності механізмів державного регулювання ЖКГ спрямований на розуміння напрямів вирішення ряд проблем, пов'язаних зі створенням конкурентного середовища на ринку житла, залученням інвестицій та проведенням модернізації, підвищенням якості житла та природоохоронними заходами.

Основними принципами формування та функціонування механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади мають бути такі:

– цілеспрямованість через цілепокладання, мету і/або набір цілей, науково обґрунтованих і підтриманих зацікавленими громадськими суб'єктами. Нагадаємо, що сьогодні всі цілі є орієнтованими на сталий розвиток територіальних громад;

- максимальне використання потенціалу галузі;
- адаптивність, комплексність, інноваційність, загальне узгодження інтересів.

Таблиця 1.2

Класифікації механізмів регулювання ЖКГ

Ознака класифікації	Механізм регулювання ЖКГ
за способом впливу	правові, фінансові, організаційно-функціональні, економічні, адміністративні, інформаційні, наукового забезпечення, ринкові, ціноутворення
а суб'єктом впливу	механізми органів державного управління, органів місцевого самоврядування, керівництва житлово-комунальних підприємств
за об'єктом впливу	регіон, територіальна громада, ЖКГ, підприємство, проблема
за спрямованістю впливу	модернізації, ресурсозбереження, демонополізації, реструктуризації, концесійні, формування тарифів, підготовки кадрів, фінансового (інвестиційного, інноваційного, нормативно-правового) забезпечення, соціального захисту населення, фінансування видатків на оплату житлово-комунальних послуг, відтворення та утримання житла, управління витратами, використання комунальної власності тощо
за метою впливу	сталого розвитку, екстенсивного зростання

Отже, механізмом регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади є сукупність усіх доступних засобів і методів регуляторного впливу, користуючись якими, ОМС (в координації із центральними органами державної влади) створює найсприятливіші умови для модернізації та ефективного використання матеріально-технічної бази підприємств галузі, проводить виважену тарифну політику в цій сфері та в кінцевому результаті забезпечує надання споживачам якісних житлово-комунальних послуг та розвиток населених пунктів [10]. Державна підтримка при цьому є складовим компонентом механізму державного регулювання, до якого також входить державна регламентація і стандартизація.

Сфера житлово-комунального господарства поширена в усіх регіонах України і, незважаючи на ідентичні проблеми, має свою регіональну специфіку.

РОЗДІЛ 2

ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД УКРАЇНИ

2.1. Проблеми механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади

Вибір Україною європейського вектору свого розвитку, реформа децентралізації, а також назріла необхідність вирішення цілого комплексу проблем у різних галузях економіки й житлово-комунального господарства, удосконалення тарифної політики, вихід з режиму збитковості державних і комунальних підприємств обумовлюють доцільність оптимізації роботи цієї сфери. З огляду на високу ємність, залежність від людського фактору та енергозатратність, галузь житлово-комунального господарства сучасної України потребує радикальних управлінських реформ.

В цілому, житлово-комунальне господарство є однією з найбільших галузей економіки країни, результати діяльності якої значною мірою визначаються соціально-економічними показниками її розвитку.

У результаті реформи децентралізації територіальна громада в особі органів місцевого самоврядування прийняла низку повноважень від держави й отримала додаткові кошти, які можна спрямувати на покращання інфраструктури населеного пункту. Водночас загострилися проблеми фінансування ремонтів чи будівництва великих структурних і соціально визначених об'єктів державного значення, які не отримують державної підтримки. Недосконала політика колективних переговорів призвела до хронічної та постійно зростаючої збитковості компаній.

Заборгованість і збитки – це повсякденність підприємств житлово-комунального господарства. Причиною збитковості є те, що тарифи на більшість житлово-комунальних послуг переглядаються із запізненням, тому реальна

вартість цих послуг може бути значно вищою. Звичайно, розрахувати економічно обґрунтований тариф можна, але не завжди його можна затвердити в уповноваженому органі. Хоча відповідні органи часто ігнорують пропозиції своїх районів щодо зміни тарифів, все ж є причини для такого перерахунку [21].

Сьогодні однією з головних проблем функціонування житлово-комунального господарства та забезпечення їх витратної діяльності є формування та реалізація тарифної політики. Відсутність цілісної системи оцінки митного навантаження на населення України не дає змоги прогнозувати формування та використання необхідних фінансових ресурсів та оптимізувати співвідношення різноманітних форм, методів, джерел та інструментів організації фінансових відносин, що були б спрямовані на забезпечення більш ефективного функціонування й розвитку підприємств галузі житлово-комунального господарства [22, с. 1].

Надзвичайно активно досліджуються питання ефективності тарифної політики у житлово-комунальному господарстві, фінансового забезпечення житлово-комунальних послуг, державного регулювання ринку житлово-комунальних послуг тощо як фахівцями з державного управління, так і економістами та юристами.

На тлі пандемії COVID-19 та пов'язаної з нею епідеміологічної, економічної та соціальної кризи керівництво країни та об'єднаних територіальних громад має прийняти комплекс виважених управлінських заходів для забезпечення стабільної та ефективної роботи всіх гілок держави. вітчизняної економіки в цілому та житлово-комунального господарства зокрема. Сучасний стан житлово-комунального господарства в Україні потребує активного впровадження низки реформ, які б дозволили модернізувати цю галузь відповідно до сучасних економічних реалій. Однією з ключових проблем у цьому процесі є питання формування тарифів на послуги житлово-комунального господарства.

Результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях,

будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг буде показником сучасних житлово-комунальних послуг в Україні. До житлово-комунальних послуг належать наступні послуги (рис. 2.1) [23].

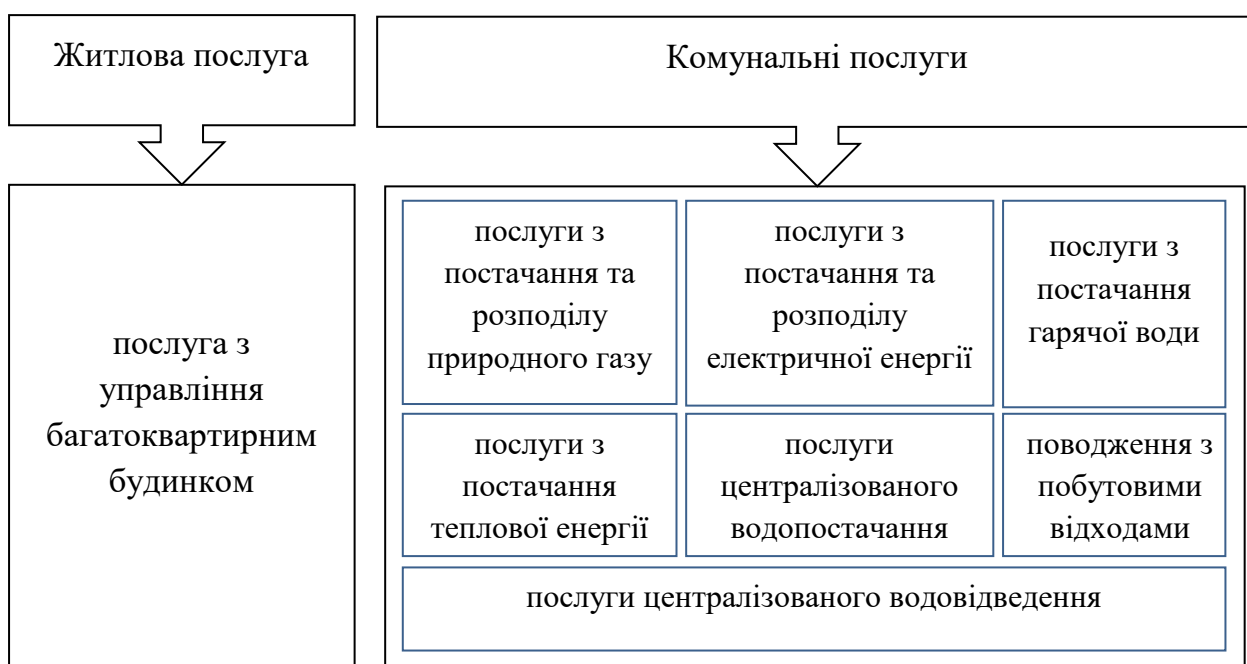


Рис. 2.1. Види житлово-комунальних послуг спрямованих на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках

Навіть не беручи до уваги значне навантаження на платників сучасна практика встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги не забезпечує покриття витрат тарифами. Це наслідок як ще з радянських часів тарифи на житлово-комунальні послуги були найнижчими у світі, і це вважалося одним зі значних досягнень соціалізму. Політика радянської держави в цій сфері передбачала низьку плату за житло та комунальні послуги, яка не відповідала рівню витрат. Населення відшкодовує лише 4 % витрат на житлово-комунальні послуги, у той час усі інші витрати покривалися дотаціями з бюджету та іншими видами державної допомоги [24, с. 119].

Розглядаючи сучасну тарифну політику України, ми також бачимо невідповідність величини тарифу витратам на житлово-комунальні послуги. Однією з основних проблем щодо реформування житлово-комунального господарства залишається формульна складність та публічна непрозорість питань щодо формування і встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги. Протягом останніх років в Україні було зроблено багато кроків щодо врегулювання питань тарифоутворення у сфері житлово-комунальних послуг, але ситуація склалася так, що не лише споживачі житлово-комунальних послуг, а й виробники скаржаться на відсутність очікувань. І якщо перші вважають тарифи завищеними, то виробники житлово-комунальних послуг це заперечують, мовляв, тарифи не компенсують економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво [25, с. 194].

На теперішній час розподіл повноважень щодо встановлення тарифів розділено між Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, та органами місцевого самоврядування (див. Додаток А).

Відповідно до вимог чинного законодавства України уповноважені органи зобов'язані встановлювати тарифи на комунальні послуги в розмірі економічно обґрунтованих витрат. Встановлення Кабінетом Міністрів України, органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування державно регульованих цін на товари в розмірі, нижчому від економічно обґрунтованого, без встановлення джерел компенсації різниці між цими розмірами за рахунок коштів відповідних бюджетів, не допускається та може бути оскаржена до суду (ст. 15 Закону України «Про ціни і ціноутворення»). [26].

З метою зниження соціальної напруги серед населення необхідно посилити компетентні органи інформаційно-просвітницької роботи з питань регіональної тарифної політики та тарифів на житлово-комунальні послуги. Тариф - це розмір плати, розрахований за одиницю послуги певної якості, що забезпечує відшкодування споживачем законних витрат на господарську діяльність і прибуток підприємства. Споживачам житлово-комунальних послуг необхідно

розуміти суть тарифу. Механізм ціноутворення на послуги житлово-комунального господарства повинен бути доступним і зрозумілим платникам цих послуг.

Тарифи на житлово-комунальні послуги мають бути затверджені в розмірі, не нижчому від розміру економічно обґрунтованих витрат на їх надання. Як правило, під економічно обґрунтованими тарифами в загальному вигляді розуміють мінімально допустимі тарифи, які є своєрідною фінансовою основою для поточного виробництва житлово-комунальних послуг і відповідають попередньо затвердженим параметрам якості з урахуванням витрат на розвиток цього підприємства.

Для подальшого розвитку галузі в тарифну складову необхідно закладати економічно обґрунтований відсоток від прибутку. Розрахунок прибутку здійснюється на основі визначення фінансових потреб підприємства для функціонування та розвитку його виробничої та соціальної сфери. Його розмір планується заздалегідь шляхом розрахунку необхідного рівня інвестицій і визначення їх частки, яка буде фінансуватися з прибутку компаній, а також розрахунку суми інших платежів, які будуть здійснюватися з прибутку. Тому відповідні органи виходять з необхідності планування як об'єктивного обсягу витрат, так і розміру прибутку підприємств, що надають житлово-комунальні послуги, а розмір тарифу (Т) визначається за формулою (2.1):

$$T = C + П \quad (2.1),$$

де С – планова собівартість одиниці послуги згідно з нормативами;

П – плановий прибуток підприємства, потрібний для його функціонування та розвитку, віднесений до одиниці послуги.

Слід підкреслити, що обсяг витрат на поточну діяльність і розвиток підприємств у межах тарифу має визначатися місцевим органом державної влади в результаті знаходження компромісу між потребами житлово-комунального господарства, можливостями бюджету та платоспроможність споживачів послуг. Виконавча влада та місцеве самоврядування [27].

Наразі існує дві проблеми з формуванням тарифів:

– перша пов’язана з необхідністю узгодити економічні та фінансові інтереси компаній природних локальних монополій із соціальними цілями.

– друга – у збалансуванні якості комунального обслуговування та можливим зростанням витрат.

Окрім того, склалася така ситуація, що тарифи на ці послуги не відшкодовують підприємствам фактичних витрат на їх надання. Це спричиняє відповідні спори між суб’єктами-учасниками цього процесу. Суперечки між формуванням - затвердженням тарифів на житлово-комунальні послуги та відшкодування збитків підприємств, пов’язаних із затвердженням тарифів на житлово-комунальні послуги, які є обґрунтовано занижені економічних витрат на їх виробництво, вирішуються тільки в судовому порядку. Це значить, що не прийняте рішення про затвердження економічно обґрунтованого тарифу, відмова у наданні дотацій або не погодження компенсувати збитки, які підприємство понесло за весь час дії законного тарифу, уповноваженим органом, то керівник підприємства повинен звернутися до суду за захистом прав підприємства та зобов’язати уповноважений орган прийняти законне рішення.

Однак на практиці лише приватні компанії, що надають житлово-комунальні послуги, можуть дозволити собі таку пільгу, оскільки керівника комунального підприємства призначає орган місцевого самоврядування, тому жодне комунальне підприємство не буде подавати позови до свого власника (муніципальної ради чи міська рада).виконавчий комітет), який затвердив такі тарифи [21].

Ще одна особливість, яка розкриває сутність сучасної галузі житлово-комунального господарства, пов’язану з оплатою комунальних послуг, полягає в тому, що сьогодні підприємства житлово-комунального сектору в Україні часто змушують людей платити за послуги, які вони насправді не потребують. Наприклад, при наданні послуг з опалення та гарячого водопостачання необхідно підтримувати певну температуру теплоносія, але ця плата часто нараховується за нормативами, незалежно від того, підтримувалася ця температура чи ні. Норми споживання холодної води завищені. Виходить, що

багато послуг, які входять у вартість квартири, просто не надаються. Така ситуація зумовлена збереженням у нашій країні монополізованої системи управління житловим фондом та надання житлово-комунальних послуг. У житлово-комунальних організаціях відсутні реальні стимули для підвищення якості надання послуг та зниження їх вартості, а споживач, не маючи вибору, змушений оплачувати послуги, яких він фактично не отримував [24, с. 122].

При реформуванні житлово-комунального господарства та з метою вдосконалення подальшого розвитку внутрішньої тарифної політики України корисно вивчати ефективний досвід інших країн. Враховуючи світову впевненість Європи, а також країн Південної та Північної Америки, необхідний перехід до стимулюючого тарифоутворення. Такий підхід стимулює і змушує компанії скорочувати свої операційні витрати. Тобто, встановлюючи тариф та запроваджуючи достатню інвестиційну складову, регулятор повинен показати компанії завдання щодо зниження витрат, що призводить до зниження тарифу для споживача. Компанія отримує прибуток, а споживач отримує якісну послугу, ціна якої з часом не зростає, а може навіть знизитися. Показовим є приклад Великої Британії, де в 1999 р. тарифи підвищили до рівня економічно виправданих витрат і додали інвестиційну складову. Реалізація цих заходів дала змогу залучити приватні інвестиції, модернізувати промисловість, здешевити послуги, тож населення витрачає на комунальні послуги менше, ніж до підвищення тарифів. Як показує зарубіжний досвід, встановлення органами місцевого самоврядування тарифів на житлово-комунальні послуги забезпечує більшу ефективність, оскільки дає змогу врахувати специфіку регіону країни та ефективно збалансувати інтереси споживачів та надавачів житла та комунальне господарство. В результаті тарифи знижуються до економічно обґрунтованого рівня, підтвердженого незалежною інституцією, що є позитивним як для органів місцевого самоврядування, так і для виробників і споживачів житлово-комунальних послуг [25, с. 196 – 197].

Порівнюючи досвід нашої та інших країн, якість тарифної політики та загальний стан житлово-комунального господарства, приходимо до висновку,

що регіональна тарифна політика сучасної України потребує безпосередньо свого подальшого комплексно-логічного вдосконалення й розвитку. Тобто конструктивним елементом удосконалення регіональної тарифної політики вважається формування інноваційного комплексного механізму мотивації до актуальних заходів з енергоефективності й енергозбереження і створення системи стимулювання до енергозбереження. Регіональна тарифна політика має бути спрямована на зниження собівартості житлово-комунальних послуг шляхом активного впровадження ресурсоефективних і ресурсозберігаючих інноваційних технологій, матеріалів, приладів та обладнання - це призведе до поетапного зниження витрат та сприятиме більш ефективному використанню наявних ресурсів.

Наявність великої кількості пільгових категорій споживачів житлово-комунальних послуг є одним з аспектів проблеми регіональної тарифної політики в галузі житлово-комунального господарства сучасної України (див. Додаток Б).

Ця неоднозначна ситуація містить соціально-гуманістичний і раціонально-економічний компоненти одночасно. У цьому контексті після завершення в Україні пандемії COVID-19 виникла необхідність переглянути на законодавчому рівні раціональність і доцільність діючої системи пільг і субсидій, надавши пріоритет раціонально-економічній складовій, а саме: Змінити перелік категорій пільгових споживачів житлово-комунальних послуг та активно впроваджувати процес заміни пільг і субсидій на адресні грошові виплати населенню.

Водночас необхідно на законодавчому рівні вдосконалити механізм збору за житлово-комунальні послуги. На сьогоднішній день ефективних засобів боротьби з неплатниками немає, хоча судові рішення про необхідність погашення боргів приймаються, виконавча служба, як правило, не знаходить можливості для неплатників погасити борги. Багато боржників роками ніде офіційно не працюють, але при цьому утримують свої сім'ї, а непрямих методів визначення їхніх доходів ніхто не використовує. Досвід ОСББ показує, що високу заборгованість мають не лише малозабезпечені громадяни, а й досить заможні громадяни. Враховуючи те, що в ОСБ багатоквартирних будинків

боржником є сусіди, ОС повинні мати реальні права на боротьбу з боржниками. У більшості країн світу такої проблеми не існує: якщо людина не має фінансової можливості утримувати своє житло, вона змушена продати це житло, розрахуватися з боргами та купити будинок дешевше (або отримати соціальне житло) [24, с. 121].

Інформація Державної служби статистики України, оприлюднена на офіційному веб-сайті Міністерства комунального розвитку України, свідчить про несвоєчасну та неповну оплату житлово-комунальних послуг (водопостачання та водовідведення, ЦО та ГВП, управління квартирою, будівлі, вивіз побутових відходів) (табл. 2.2) [28].

Одночасно варто зазначити, що соціально-економічні наслідки від поширення пандемії COVID-19 суттєво знизили спроможність населення сучасної України до повномірної та своєчасної сплати за житлово-комунальні послуги.

На основі аналізу питань регіональної тарифної політики у сфері житлово-комунального господарства в сучасній Україні приходимо до висновку, що діюча регіональна тарифна політика не є ефективною та потребує перегляду з фаховим та грамотним науковим обґрунтуванням.

Отже, сьогодні житлово-комунальне господарство є важливою соціально-економічною галуззю, яка забезпечує населення, підприємства та організації необхідними житлово-комунальними послугами та суттєво впливає на розвиток економічних відносин у населеному пункті. Житлово-комунальне господарство є найбільш технологічно відсталою галуззю економіки з багатьма проблемами, які останнім часом особливо загострилися.

Ключовою проблемою житлово-комунальних підприємств є їхня постійна збитковість; амортизація основних засобів; збільшення дефіциту оборотних коштів, що призводить до збільшення зобов'язань за спожиті енергоносії; вимоги; непривабливий для зовнішніх інвесторів. Як наслідок, галузь суттєво відстає в темпах ринкових реформ і не може забезпечити задовільну якість послуг, що надаються. Відсутність фінансових ресурсів навіть для простого

відтворення основних фондів призводить до численних аварій, які стають все частішими і наслідки яких стають все більш серйозними. Основною складовою ефективною діяльності підприємств житлово-комунального господарства є виважена тарифна політика, здатна задовольнити інтереси всіх учасників надання та користування житлово-комунальними послугами [25, с. 193].

Існуюча практика тарифоутворення не відображає реальних умов фінансування галузі, якості послуг та вподобань споживачів. Формування тарифів на основі фактичних витрат минулого періоду та використання застарілих норм і нормативів, які не відповідають сучасним вимогам, не тільки не стимулюють, а й практично унеможливають залучення інвестиційних коштів через рівень тарифу не відповідає фактичним витратам компаній і не забезпечує необхідного виробничого потенціалу.

В рамках регіональної тарифної політики запорукою зміни незадовільного сучасного стану житлово-комунального господарства є вдосконалення системи управління установами та підприємствами ЖКГ, а саме: зниження собівартості надання житлово-комунальних послуг. ; Впровадження енергозберігаючих (енергоефективних) заходів; Зменшення бюджетної дотації на утримання комунальної інфраструктури шляхом зниження собівартості, а не шляхом механічного підвищення тарифів тощо.

Надання виробниками житлово-комунальних послуг на конкурентних засадах передбачає максимально низьку ціну на ці послуги, тобто наближену до суспільно необхідних витрат. На ціноутворення житлово-комунальних послуг впливають їх характерні властивості, які полягають у незамінності та доступності послуг. Описані характеристики виражаються в тому, що споживачі не можуть замінити, відмовитися або істотно скоротити користування послугами за рахунок підвищення тарифів на них. Тому ціни на житлово-комунальні послуги не можуть бути інструментом регулювання попиту та пропозиції. Органи місцевої влади, які володіють комунальними підприємствами та затверджують тарифи на послуги, повинні знайти компроміс між інтересами виробників у збільшенні оплати за їхні послуги та спроможністю споживачів

платити за використані послуги. Саме тому при визначенні вартості житлово-комунальних послуг необхідно переходити від неконтрольовано дорогих до регульованих конкурентних цін.

У рамках дослідження серед основних проблем, які існують сьогодні у сфері житлово-комунального господарства, можна відзначити: встановлення тарифів нижче рівня собівартості; несвоєчасна або несплата населенням плати за житлово-комунальні послуги; великий обсяг гарантованих державою пільг; Неможливість з боку споживачів житлово-комунальних послуг контролювати якість цих послуг та обирати їх ціну (за винятком газопостачання) тощо.

Механізм тарифоутворення має передбачати зміну формування тарифів від простого підвищення тарифів на комунальні послуги до їх диференціації з урахуванням якості, фактичних обсягів споживання тепла, надійності, енергоємності, регіону країни, час доби тощо [25, с. 196].

Система соціального захисту населення у сфері надання житлово-комунальних послуг, а також неузгодженість правових норм, що регулюють відносини між споживачами та виробниками/надавачами житлово-комунальних послуг, призводять до зростання невдоволення населення через заборгованість за надані послуги. Зміна поточної ситуації можлива лише за умов активного реформування галузі, достатнього фінансування цільових програм розвитку житлово-комунального господарства, розробки відповідної нормативно-правової бази тощо. При цьому реформування житлово-комунального господарства має бути забезпечено законодавчо, організаційно та економічно на чотирьох рівнях: органи державної виконавчої влади; органи місцевого самоврядування; Житлово-комунальні підприємства різних форм власності; споживачі послуг. Створення умов для ефективного функціонування житлово-комунального господарства на місцевому рівні сприятиме покращенню інфраструктури населеного пункту, вирішенню соціально-економічних проблем галузі та забезпеченню її загальної ефективності.

2.2. Сучасний стан об'єктів ЖКГ України в контексті реформи системи ЖКГ

Аналізуючи стан об'єктів ЖКГ України, слід наголосити, що технічний стан житлового фонду країни погіршується. Понад 60 % житлових будинків було збудовано ще до 1970 року і на сьогоднішній день потребують проведення заходів з модернізації. 4,3 млн м² житла є ветхим або визнано аварійним (табл. 2.3) [49]. Проживання в старих будинках з часом становитиме загрозу життю людини. Ця категорія житлового фонду потребує модернізації та реконструкції або заміни.

Таблиця 2.3

Житловий фонд України у 2013 – 2020 рр.

Рік	Загальна площа, млн. м ²	У середньому на одну особу, м ²	Кількість квартир, тис.
2013	1096.6	23.8	19368
2014	966.1	22.6	16785
2015	973.8	22.9	16886
2016	977.9	23.1	16912
2017	984.8	23.3	16987
2018	993.3	23.7	17100
2019	1011.4	24.2	17380
2020	1014.8	24.5	17408

Існуючий механізм комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, визначений нормами Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», не реалізується через складну процедуру прийняття рішення щодо відселення мешканців такого житла та відсутність фінансування програм реконструкції житлового фонду з державного та місцевого бюджетів. Нове будівництво є частковим вирішенням описаних проблем, але воно є довготривалим і вартісним. Тому нове житло можуть дозволити собі не всі. В таких умовах найбільш раціональним вбачається подолання бар'єрів до запровадження програм з модернізації і капітального ремонту існуючого житлового фонду.

Процес модернізації ускладнюється тим, що значна кількість багатоквартирних будинків не має необхідної технічної та іншої, передбаченої законодавством, документації. Відсутні агрегована документація щодо стану житлового фонду і статистична інформація, необхідна для управління.

Ключова роль у питанні модернізації і капітального ремонту залишатиметься за співвласниками багатоквартирних будинків і їх управителями. На сьогоднішній день суспільство не має достатнього досвіду і усталеної практики реалізації подібних проектів, що насамперед стосується діяльності управителів. Неврегульованим залишається питання відповідальності співвласників багатоквартирних будинків за невиконання обов'язків щодо дотримання вимог (стандартів) утримання багатоквартирних будинків (далі – БКБ). На сьогоднішній день такий обов'язок є декларативним. Не визначена відповідальність і за самоусунення та/або невиконання спільних рішень щодо управління БКБ окремими співвласниками БКБ.

Наступною проблемою є відсутність досвіду належного управління багатоквартирними житловими будинками. Це впливає також на досить низький рівень самоорганізації власників квартир у БКБ. Рівень такої самоорганізації свідчить про вкрай повільний розвиток інституту ефективного власника житла. Станом на 1 січня 2021 року із 180 тис. управління 35,6 тис. будинків здійснюють утворені в них об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) (19,6 %). Станом на початок 2021 року, у 70,1 тис. будинків здійснено перехід до надання послуги з управління БКБ – управителя обрано співвласниками самостійно або призначено за результатами конкурсу органом місцевого самоврядування. При цьому самостійно обрано управителя лише у трохи більше ніж 21,5 тис. будинків (11,9 %). Майже 30 % БКБ не переходять на нову систему управління, що зокрема викликано невиконанням органів місцевої влади обов'язку з проведення конкурсів із залучення управителів. Низька залученість співвласників до управління БКБ суттєво знижує її ефективність, що призводить до погіршення технічного стану будинків.

Серед ключових перепонів на шляху до розвитку інституту ефективного власника слід виділити технологічну відсталість сфери управління житлом і складні процедури прийняття рішень співвласниками. Це стосується як прозорості інформації (наявність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно інформації про права власності на об'єкти нерухомого майна лише з 2013 року), так і відсутність електронних сервісів для процедури ухвалення рішень і управління БКБ. Також на сьогодні відсутній дієвий механізм набуття співвласниками права власності (безоплатного постійного користування) на земельну ділянку, на якій розташовані БКБ і належні до нього будівлі, споруди і прибудинкова територія.

Сфера надання житлово-комунальних послуг не є клієнтоорієнтованою. Існуючий стан справ у сфері не дозволяє говорити про орієнтованість сфери ЖКГ на людину, для якої вона функціонує. Загалом сфера ЖКГ характеризується низьким рівнем довіри суб'єктів відносин один до одного, що викликано передусім ускладненою комунікацією між ними. Проблемою є і низький рівень цифровізації сфери ЖКГ. Системи комунікації та управління БКБ, що запроваджуються окремими підприємствами ЖКГ не стандартизовані і не уніфіковані, їх функціонал обмежений потребами самих підприємств і не завжди забезпечує потреби споживачів. До того ж, подібні системи комунікації та управління БКБ доступні далеко не всім підприємствам, а, отже, не всім споживачам.

Фінансовий та економічний стани підприємств теплопостачання, питного водопостачання та централізованого водовідведення також не можна визнати належним. Ринки теплової енергії, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення мають великі обсяги заборгованості і споживачів перед виконавцями таких послуг, і самих підприємств теплопостачання, питного водопостачання та централізованого водовідведення, насамперед перед постачальниками енергоносіїв, які додатково нараховуються штрафами. Боргова криза загострюється з кожним роком.

Станом на кінець 2020 року заборгованість підприємств ЖКГ сягнула більш 36 млрд грн. Найбільшим боржником є населення. Так, станом на кінець 2020 року заборгованість населення за житлово-комунальні послуги становила більш 73 млрд грн, з яких майже 30 млрд грн – це спожиті послуги з теплопостачання, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення (рис. 2.3) [30]

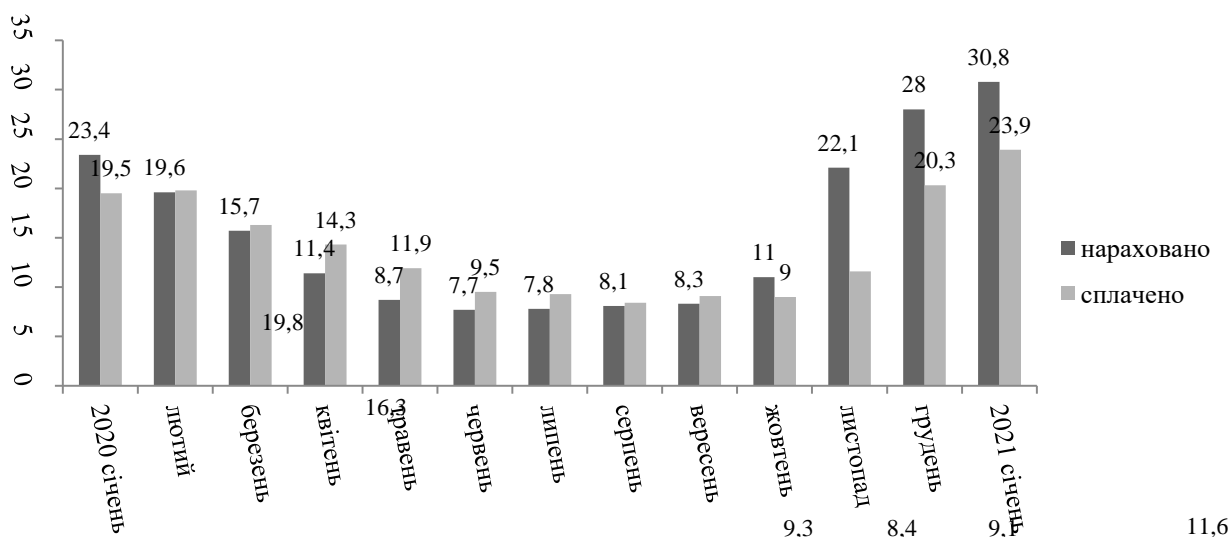


Рис 2.3. Оплата населенням житлово-комунальних послуг, млрд. грн.

Недоотримана виручка не дозволяє підприємствам житлово-комунального господарства виконувати власні зобов'язання, зокрема, своєчасно здійснювати оплату енергоносіїв, виплату заробітної плати, податків, зборів та обов'язкових платежів населенню всіх рівнів. Відповідно, підприємства житлово-комунального господарства не можуть забезпечити населення послугами належного рівня та якості, не мають можливості здійснювати заходи з модернізації та енергозбереження, а також інвестиційного розвитку.

Кредиторська заборгованість підприємств сягає більш 70 млрд. грн., з яких 73 % – це заборгованість підприємств за спожиті енергоносії.

За інформацією обласних державних адміністрацій, станом на 1 січня 2021 року у підприємств ЖКГ, що здійснюють свою господарську діяльність у сферах теплопостачання, централізованого постачання гарячої води, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення непогашеною залишається заборгованість з різниці в тарифах, що утворена до 1 січня 2016 року та

затверджена протоколами Територіальних комісій з питань узгодження заборгованості з різниці в тарифах.

Попри законодавчу заборону на встановлення економічно необґрунтованих тарифів, станом на 1 січня 2021 року підприємства ЖКГ зафіксували збитки у обсязі 7,9 млрд грн. Це є наслідком недосконалої системи тарифоутворення. Ця проблема поглиблюється на тлі переходу цих підприємств на ринкові умови придбання природного газу і електричної енергії.

Ринки природного газу і електричної енергії потребують обов'язкового вирішення на законодавчому рівні такі питання:

- погашення заборгованості підприємств житлово-комунального господарства перед діючими постачальниками, що дає можливість бути суб'єктом ринкових відносин;

- погашення заборгованості населення перед підприємствами житлово-комунального господарства, що дозволить цим підприємствам розробити відповідну фінансову стратегію на енергетичних ринках;

- забезпечення підприємств ЖКГ достатніми обіговими коштами для компенсації ризику неплатежів споживачів та коливання цін на ринках газу і електроенергії;

- створення умов щодо своєчасного відображення змін вартості енергоресурсів в тарифах підприємств ЖКГ.

Існування двох паралельних підходів до регулювання галузі з боку місцевої влади та Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, не сприяє вирішенню проблем (далі – НКРЕКП). Політика децентралізації підштовхує до передачі всіх повноважень з ліцензування та встановлення тарифів на послуги до місцевих органів влади. Тим самим завершивши процес передачі повноважень, що було розпочато у 2017 році і уніфікувавши регулювання у сферах теплопостачання, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення. Описані проблеми роблять сферу житлово-комунальних послуг інвестиційно непривабливою. Низький

рівень інвестицій та зацікавленість інвесторів лише поглиблює проблеми як модернізації інфраструктури, так і фінансового стану підприємств ЖКГ.

Криза систем централізованого теплопостачання є загрозою енергетичній і екологічній безпеці країни. Сучасний стан сфери теплопостачання характеризується високою собівартістю теплової енергії і підвищеним негативним впливом на навколишнє середовище. Ці дві тенденції зумовлені деградацією систем централізованого теплопостачання (системи ЦТ). Частка індивідуального опалення постійно зростає насамперед в БКБ. При цьому, вибір джерел теплової енергії в таких умовах є вкрай обмежений. Споживачі опиняються у жорсткій залежності від вартості газу або електричної енергії. Крім того, серед джерел індивідуального опалення значно переважає природний газ, що не лише впливає на зростання викидів парникових газів. Сфера теплопостачання відповідає за приблизно 16 % всіх викидів парникових газів в Україні.

Та, насамперед, слід говорити про зношеність основних засобів комунальної інфраструктури та їх незадовільний технічний стан. В аварійному та ветхому стані перебуває більш 8703 км (41,1%) із наявних 19746,82 км теплових мереж. Щорічна модернізація та заміна теплових мереж складає лише 257,52 км, або 1,3% від потреби. Втрати теплової енергії в мережах централізованого теплопостачання (далі – мережі ТЦ) сягають майже 21%. Необхідний обсяг фінансування модернізації або заміни теплових мереж складає майже 64 млрд. грн.

Україна залишається сильно залежною від викопних джерел енергії, таких як газ та вугілля, що разом складає 90 % енергобалансу в секторі централізованого теплопостачання.

Більшість органів місцевого самоврядування (далі – ОМС), у власності яких перебуває переважна більшість об'єктів централізованого теплопостачання, не мають стратегічного бачення розвитку систем ЦТ, не мають актуальних схем теплопостачання. Ті ж міста, що розробляють відповідні схеми, часто лише констатують їх занепад і планують зменшення обсягу. Така позиція міст

викликана як відсутністю необхідних коштів у міському бюджеті, так і невизначеною державною політикою в питанні розвитку централізованого теплопостачання. Також оптимізація систем ЦТ без участі сторони споживачів є малоефективною. Діюче законодавство не дає можливості підприємствам теплопостачання впливати на рівень споживання, в першу чергу встановлювати індивідуальні теплові пункти в БКБ. В той же час, відсутність мотивованого і ефективного власника унеможлиблює розвиток централізованого теплопостачання.

При цьому, наявне регулювання, насамперед економічне, не спроможне стимулювати підприємства теплопостачання до ефективної роботи. Усталений підхід до тарифоутворення базується на нормуванні витрат. При цьому облік на підприємствах теплопостачання залишається на вкрай низькому рівні. За таких умов встановлення прогресивних норм споживання ресурсів втрачає сенс. Вирішенням цієї проблеми може стати запровадження на підприємствах теплопостачання систем енергетичного менеджменту, але на сьогодні це не є обов'язковою вимогою.

Також обмеженим є доступ населення до якісної питної води і екологічно безпечної послуги з централізованого водовідведення. Сфера централізованого водопостачання і централізованого водовідведення є ключовою в питанні життєзабезпечення населення країни. Попри це, стан цієї сфери не можна вважати задовільним. В аварійному стані знаходиться більш 38% водопровідних мереж, потребує заміни майже 26% насосного обладнання; втрати та технологічні витрати води в системах централізованого водопостачання складають – більш 908 млн. м³ або 37,6% від поданої води у мережу 21,5% забруднених та недостатньо очищених стічних вод скидаються у водні об'єкти.

Рівень накопичення осаду стічних вод (ОСВ), що утворюється на очисних спорудах населених пунктів, досяг загрозливих значень. У непереробленому вигляді очисні споруди десятиліттями скидають його в перевантажені шламові звалища, звалища, водойми та кар'єри. Площа шламовісборників на території України становить понад 1,5 тис. га. Обсяг накопиченого осаду перевищує 15

млн. тон, до якого щорічно додається 5 млн. тон нового осаду. Відповідно, якість питної води не відповідає державним гігієнічним нормам і нормам.

Окрім цього, інфраструктура утилізації побутових відходів не відповідає сучасним вимогам. Переважним способом поводження з побутовими відходами є вивезення та переміщення на звалища та полігони. Із 6 тис. діючих полігонів і полігонів ТПВ кількість перевантажених полігонів становить 256 одиниць. (4,2%) та 984 од. (16%) не відповідають стандартам екологічної безпеки. У міру розкладання відходів такі звалища забруднюють навколишнє середовище, ґрунт і підземні води. В умовах щорічного збільшення обсягів утворення побутових відходів законодавчі ініціативи щодо вдосконалення системи поводження з побутовими відходами, запобігання їх утворенню, запровадження роздільного збору ресурсоцінних компонентів побутових відходів та їх утилізації як вторинної сировини та енергетичних ресурсів відсутні. реалізовано в Україні.

Впроваджено роздільне збирання побутових відходів у 1725 населених пунктах, але його подальший розвиток стримується недостатністю реальних економічних стимулів, зокрема, відсутнє законодавче регулювання щодо розширеної відповідальності виробника. Відсутність належної системи та інфраструктури для відновлення відходів призводить до втрати мільйонів тон ресурсоцінних матеріалів, що містяться у відходах, які потенційно можуть бути повернуті в економічний обіг в якості вторинної сировини.

Перепонами для розвитку інфраструктури з оброблення побутових відходів є відсутність законодавчої бази та гарантій для повернення інвестицій для потенційних інвесторів, достатніх коштів для самостійного будівництва таких об'єктів у органів місцевого самоврядування, недостатня інституційна спроможність для розроблення інвестиційних проектів для будівництва, реконструкції або модернізації об'єктів інфраструктури з оброблення побутових відходів, будівництво нових та рекультивация старих полігонів і отримання зовнішнього фінансування під такі проекти.

Відсутність дієвого механізму для співпраці між органами місцевого самоврядування стосовно спільного будівництва та експлуатації об'єктів

поводження з побутовими відходами, зокрема, перевалочних пунктів для зібраних відходів, сміттесортувальних ліній, заводів з перероблення відходів, полігонів, комунальних пунктів збирання відходів також стримує розвиток цієї сфери. Низька вартість захоронення побутових відходів на полігонах та сміттєзвалищах не стимулює суб'єкти господарювання та органи місцевого самоврядування до розвитку їх перероблення та відновлення.

Щодо реформи системи ЖКГ, у 2020 р. Президент України підписав Закон про внесення змін до деяких законів України, що регулюють окремі питання надання житлово-комунальних послуг (законопроект № 2458), прийнятий 3 грудня 2020 року. Метою закону було врегулювання питань перехідного періоду, що виникають у зв'язку з реалізацією Закону «Про житлово-комунальні послуги» та необхідністю співвласників усіх багатоквартирних будинків (незалежно від форми управління багатоквартирним будинком) за їх вибором) приймає рішення щодо моделей структурування договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім постачання та розподілу електричної енергії та природного газу) [31].

Відповідно, уряд затвердив План заходів з вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства у короткостроковій перспективі. Відповідний проект розпорядження, був розроблений Міністерством розвитку громад та територій. Н. Хоцянівська, заступник Міністра розвитку громад та територій, зазначила з цього приводу: «Для розвитку галузей житлово-комунального господарства необхідно вдосконалити законодавчу базу, відповідні кроки прописані в затвердженому плані заходів. Йдеться про стабілізацію фінансово-економічного стану підприємств, які здійснюють свою діяльність у сфері надання комунальних послуг, встановлення прозорого порядку взаємовідносин між споживачами та виконавцями житлово-комунальних послуг тощо. Тож після реалізації плану заходів громадяни отримають якісніші послуги у сфері житлово-комунального господарства» [32].

Змінами до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» встановлено нові вимоги до формування та встановлення тарифів на комунальні

послуги, а також запроваджено одноразовий перехід на нові договори про надання комунальних послуг. Тому виникла необхідність розробки та прийняття нової законодавчої бази, яка б регулювала основні засади державної політики у сфері надання житлово-комунальних послуг.

Прийняття Закону про внесення змін до законів України, що регулюють окремі питання надання житлово-комунальних послуг (проект № 2458) мало врегулювати питання перехідного періоду. Вони виникають у зв'язку з реалізацією ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» та необхідністю прийняття співвласниками всіх багатоквартирних будинків (незалежно від форми управління багатоквартирним будинком, яку вони обрали) щодо структури договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу електричної енергії та природного газу). Так, якщо співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договору та не уклали відповідний договір з комунальним підприємством, з ними укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги, який є договором публічного підряду.

У багатоквартирних будинках, у яких на кінець 2020 року не створено ОСББ та співвласники не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не провели конкурс на призначення управителя багатоквартирного будинку, виконавчий орган місцевої ради був зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс.

Також з'явився електронний реєстр багатоквартирних будинків, порядок ведення якого затверджує Кабмін. У законі також згадується прибудинкова територія у зв'язку з формуванням тарифу на житлово-комунальні послуги. Тепер, якщо житлове приміщення багатоквартирного будинку не оформлене у власність або користування співвласників багатоквартирного будинку, до кошторису витрат можна включити прибирання та інші послуги з утримання прибудинкової території такого багатоквартирного будинку. утримання багатоквартирного будинку та прилеглих до нього приміщень (у тому числі призначення управителя на конкурсних засадах) виключно за згодою

споживачів, з визначенням на договірних засадах та за погодженням з органом місцевого самоврядування меж та площі території, яку співвласники зобов'язуються зберігати.

2.3. Аналіз проблем енергоефективності та енергозбереження у межах галузі житлово-комунального господарства територіальних громад України

Сучасний етап розвитку української держави характеризується різногалузевими реформами в різних сферах життєдіяльності країни. Це пояснюється необхідністю стратегічної відповіді на виклики часу та суспільства. Особливої уваги заслуговують реформаторські зміни у сфері енергоефективності та енергозбереження у вітчизняних галузях економіки. Зважаючи на те, що житлово-комунальний сектор сучасної України є одним із найбільш енергоємних секторів української економіки, питання ефективності сучасних реформ у сфері енергоефективності та енергозбереження у сфері житлово-комунального господарства України стає все більш актуальним.

Отже, сьогодні в Україні відбуваються глибокі зміни, які торкаються практично всіх видів людської діяльності, особливо у сфері енергоефективності та енергозбереження, а також житлово-комунального господарства. Остання потребує модернізації з кількох причин, і не лише тому, що це одна з найбільш технічно відсталих галузей економіки з багатьма проблемами, які особливо загострилися останнім часом. Найважливішим є те, що процес входження нашої держави в європейський простір потребує адаптації цієї сфери до відповідних соціальних стандартів, спрямованих на вирішення завдань, визначених Цілями сталого розвитку – 2030. Протягом десятиліть існували екстенсивні підходи до вирішення проблемних завдань, об'єктивно існує потреба пошуку інноваційних методів досягнення встановлених цілей енергоефективності та енергозбереження з урахуванням специфіки національного розвитку [34].

У комплексу реформаторських та активних заходів прогресивної та молоді керівної команди чинного Президента України одним із головних завдань законодавчої та виконавчої влади Української держави є детальний аналіз та об'єктивна оцінка ефективності поточних реформ та їх своєчасне коригування з метою подальшого вдосконалення та розвитку.

Враховуючи процеси євроінтеграції, за останні роки було здійснено численні реформаторські кроки у сфері енергоефективності та енергозбереження в різних галузях вітчизняної економіки, особливо в найбільш енергоємному секторі житлово-комунального господарства.

Реформа енергоефективності є однією з пріоритетних реформ в Україні, зокрема, передбачена коаліційною угодою 2014 року. Крім того, Україна зобов'язалася імплементувати директиви Європейського Союзу, приєднавшись до Енергетичного Співтовариства та підписавши Угоду про асоціацію з Європейським Союзом. Підвищення енергоефективності є необхідним елементом підвищення енергетичної незалежності країни та зниження енергоємності економіки. Нині енергоємність валового внутрішнього продукту за паритетом купівельної спроможності в Україні вдвічі вища, ніж у більшості європейських країн. За останні роки досягнуто значного прогресу у впровадженні реформи (зокрема у сфері ЖКГ): прийнято важливі закони, статuti тощо. Але основна частина роботи з реалізації ще попереду. Реформа енергоефективності активно підтримується міжнародною спільнотою, зокрема Європейською комісією, Світовим банком, урядом Німеччини та іншими партнерами, які як надають технічну допомогу, так і співфінансують реалізацію конкретних енергоефективних проєктів [35, с. 12].

Сьогодні Міністерство розвитку міст і територій України працює над досягненням високих показників розвитку енергоефективності та має на меті вирішення завдань забезпечення рентабельної роботи та інвестиційної привабливості підприємств житлово-комунального господарства та створення конкурентного середовища в ринок житлово-комунальних послуг, технічне переобладнання, підвищення енергоефективності житлово – комунального

господарства та якості комунальних послуг у сучасних умовах. Реалізація таких заходів і завдань з реформування енергоефективності країни здійснюється за підтримки проекту «Реформи у сфері енергоефективності в Україні» Німецького товариства міжнародного співробітництва (GIZ GmbH) [36]. За підтримки GIZ GmbH розроблено механізм імплементації тематичних вимог директив Європейського Союзу в національне законодавство згідно з Угодою про асоціацію; спільно з вищими навчальними закладами розроблено та подано до Міністерства освіти і науки України документи, що містять опис необхідних кваліфікаційних компетенцій для роботи у сфері енергоефективності, створено енергетичні інноваційні центри; триває робота з надання професійної інформації з питань енергетичного сектору, консультування, розробки інструментів реалізації компонентів реформи тощо.

Така реформа вже давно на стадії виношування. Підписавши Угоду про асоціацію з Європейським Союзом, Україна зобов'язалася економити традиційні паливно-енергетичні ресурси за рахунок підвищення енергоефективності та використання нетрадиційних та відновлюваних джерел енергії. В рамках угоди протягом останніх років було прийнято ряд важливих законів у вітчизняній енергетиці, покликаних гармонізувати українське законодавство з європейським: про поняття "співвласники будинку, щодо надання фінансової та технічної допомоги для енергомодернізації житла, про обов'язкове встановлення лічильників, щодо запровадження обов'язкової сертифікації енергетичної ефективності, про нову класифікацію житлово-комунальних послуг та виведення із тарифів витрати на абонентське обслуговування тощо.

В Україні розпочалася реформа житлово-комунального господарства, в якій передбачається вдосконалення системи фінансування житлово-комунального господарства. Метою цих заходів є створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг і тим самим надання якісніших послуг у сфері житлово-комунального господарства. Поштовхом до усвідомлення ролі та відповідальності співвласників будинку за майбутнє свого житла став Закон України «Про особливості здійснення права власності у

багатоквартирному будинку». Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків також стали найбільшими гравцями у впровадженні програм енергоефективності, запроваджених державою на національному та місцевому рівнях. Однією з найбільших програм став Фонд енергоефективності, створений для фінансової та технічної підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків. Є реальна можливість для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків отримати кредити та гранти на енергоефективні заходи від фонду.

Якісною складовою реформи енергоефективності є прийняття Закону України «Про Фонд енергоефективності» від 8 червня 2017 року № 2095_VIII. Відповідно до закону, Фонд енергоефективності створюється для підтримки ініціатив з енергоефективності, впровадження інструментів стимулювання та підтримки реалізації заходів щодо підвищення енергоефективності будівель та енергозбереження, особливо в житловому секторі, національного плану з енергоефективності, скорочення викидів двоокису вуглецю відповідно до Паризької угоди, Імплементация *acquis communautaire* Європейського Союзу та Договору про заснування Енергетичного Співтовариства, Забезпечення дотримання Україною міжнародних зобов'язань у сфері енергоефективності [37].

Так, реформи у сфері енергоефективності та енергозбереження загалом, а також Фонд енергоефективності як його складова зокрема відіграватимуть важливу роль у стабілізації вітчизняної економіки після нинішньої епідеміологічної та економічної кризи, оскільки сфера енергоефективності та енергозбереження перетворюється на новий для України ринок, де активно створюються нові компанії та нові робочі місця.

У цьому контексті сьогодні вбачається важливим реалізувати наступні заходи:

- закріпити на законодавчому рівні спільну власність багатоквартирних будинків як основу реформ у сфері енергоефективності та енергозбереження;
- з метою збільшення кількості проектів Фонду енергоефективності Міністерство муніципального розвитку має активізувати інформаційно-

популяризаційну діяльність з енергоефективності шляхом проведення серії семінарів, навчальних курсів, форумів тощо, особливо в Інтернеті. формат;

– внести зміни до Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік» щодо збільшення асигнувань на реалізацію проектів Фонду енергоефективності тощо.

Сучасна Україна активно рухається до підвищення енергоефективності, зокрема виконання цільових показників, встановлених Договором про Енергетичне Співтовариство За споживанням енергоносіїв на одиницю валового внутрішнього продукту Україна більш ніж удвічі перевищує середнє значення в країнах Європейського Союзу, тому потенціал для розвитку ефективного використання енергії в Україні величезний. Значна частина потенціалу досі залишається невикористаною як на державному, так і на місцевому рівнях, що призводить до значних економічних втрат та загального негативного впливу на економіку країни. Однією з основних перешкод енергозбереження в Україні є те, що досі не прийнято значну кількість необхідних первинних та підзаконних актів, наприклад, Закон України «Про ефективне використання паливно-енергетичних ресурсів». Крім того, покращення координації між органами виконавчої влади, експертними організаціями та донорами є необхідною передумовою для подальшого прогресу в реалізації програм та заходів з енергоефективності [39].

Таким чином, Україна хоче зменшити високе енергоспоживання, яке з економічної точки зору лягає важким тягарем як на державний бюджет, так і на компанії та населення. Уряд почав впроваджувати відповідні реформи, імплементація яких є гострою потребою та продиктована зближенням з Європейським Союзом, але прогрес йде вкрай повільно.

Слід зазначити, що сучасна реформа енергоефективності видається нам багатокomпонентною і потребує змістовного врахування відповідної ресурсної бази: технологічної, організаційної, фінансової тощо. Така реформа має логічно поєднувати збалансовані та прозорі відносини між усіма суб'єктами енергетики та, зокрема, корелювати з іншими реформами Української держави, зокрема з

реформою ЖКГ, переглядом субсидій, реформою енергетичного ринку, реформою будівництва, тощо. Це досягається шляхом постійного вдосконалення тематичної нормативно-правової бази.

Болючим питанням енергетичної політики країни є регулювання енергетичних послуг, особливо соціальної складової – ціни на енергопослуги для населення та їх спроможності платити за ці послуги. Проблемою залишається надійність та якість енергопостачання населення через неспроможність підприємств ЖКГ ефективно працювати в ринкових умовах. Тому необхідно і терміново створити конкурентне середовище на вітчизняних енергетичних ринках та привести українське енергетичне законодавство у відповідність до стандартів Європейського Союзу.

Враховуючи тривалу зрілість реформи, ми узагальнюємо основні директиви Європейського Союзу та закони України (інтегровані з відповідними положеннями європейських директив), які регулюють функціонування ринку житлово-комунальних послуг як одного з найбільш споживачі енергетичних ресурсів (див. Додаток Г).

Порядок виконання зобов'язань України в рамках членства в Енергетичному Співтоваристві, зокрема шляхом внесення необхідних змін до законодавства України, визначено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 733 -р «Про затвердження плану заходів щодо виконання зобов'язань за Угодою про заснування Енергетичного Співтовариства». Одним із найважливіших кроків у цьому напрямку стало прийняття законів України «Про ринок природного газу» та «Про ринок електричної енергії», а також постанови Кабінету Міністрів України «Про невідкладні заходи реформування» . системи управління Єдиною газотранспортною системою України».

Безумовно, реформування житлово-комунального господарства країн Європейського Союзу відбулося завдяки економічному розвитку за фінансової підтримки та відповідно до стандартів Європейського Союзу, завдяки чому досягнуто значних успіхів у трансформації житлово-комунального господарства підприємств (реструктуризація, демонополізація, лібералізація ринку,

приватизація), впровадження ефективних інструментів управління (регулювання) та впровадження ринкових методів ціноутворення.

У цьому контексті вбачається актуальним продовження вивчення та застосування тематичного європейського досвіду в сучасних українських реаліях за допомогою міжнародних організацій.

На сьогодні перспективними завданнями для житлово-комунального господарства та ЖКГ є прийняття підзаконних актів щодо забезпечення функціонування Законів України «Про Фонд енергоефективності», «Про енергетичну ефективність будівель», «Про енергоефективність будівель». житлово-комунальне господарство», «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», прийняття Закону України «Про енергоефективність», який покликаний закласти основу для підвищення енергоефективності національної економіки та її конкурентоспроможності з використанням кращих європейських практик [41, с. 8].

Удосконалення законопроекту «Про енергоефективність» відповідно до вимог Директиви 2012/27/ЄС є надзвичайно актуальним, оскільки його прийняття закладе основу для зменшення енергозалежності та підвищення конкурентоспроможності сучасної України. Цей законопроект покликаний замінити застарілий Закон України «Про енергозбереження» від 1 липня 1994 року. Прийняття цього закону запровадить європейські принципи та механізми, які сприятимуть ефективному використанню енергетичних ресурсів у різних галузях вітчизняної економіки, з яких найбільш перспективною вважається сфера житлово-комунального господарства.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ РЕГУЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

3.1. Вплив світового досвіду на механізми регулювання системи житлово-комунального господарства територіальних громад

Вивчаючи вплив світового досвіду на механізми регулювання системи житлово- комунального господарства територіальних громад України, слід сфокусувати увагу на наявних моделях реформування та організації цієї сфери в різних країнах

Тому сьогодні існує три основні моделі реформування житлово-комунального господарства: англійська, німецька та французька. Проте, на нашу думку, розвиток і реформування житлово-комунального господарства в окремих зарубіжних країнах не підпадає під характеристики зазначених моделей, тому нами запропоновано загальний підхід до вибору змішаної моделі управління ЖКГ (див. Додаток Д).

Вибір моделей реформування житлово-комунального господарства пов'язаний насамперед із процесами трансформації відносин власності на основі приватизації державного та комунального майна. Слід зазначити, що процес приватизації в провідних зарубіжних країнах суттєво відрізняється від вітчизняної практики. Так, у таких країнах, як Франція, Фінляндія, Угорщина, Словаччина, Польща та інших, приватизація означає передачу приватним особам не тільки права власності, а й контролю над державними і муніципальними підприємствами та активами, тобто приватизація без переходу права власності. Крім традиційних методів приватизації, використовуються також оренда, субпідряд і передача житлово-комунальних послуг приватному сектору [42].

Характерними рисами англійської моделі, реалізованої у Великій Британії та США, є здійснення процесів приватизації об'єктів житлово-комунального

господарства, а також об'єднання муніципальних підприємств відповідно до специфіки їх діяльності та галузі. При цьому у приватну власність було передано всю комунальну інфраструктуру та інженерні системи, які перебували на балансі міста.

Однак надання послуг населенню приватними житлово-комунальними підприємствами здійснюється виключно відповідно до вимог і стандартів, встановлених муніципалітетами. Ціна на житлово-комунальні послуги, що надаються, встановлюється безпосередньо підприємством, що надає ці послуги, з урахуванням принципу конкуренції.

Тобто споживачі житлово-комунальних послуг обирають обслуговуючу компанію незалежно від якості житлово-комунальних послуг та цінової політики. Зауважимо, що у Великій Британії, крім комунальних послуг, необхідно сплачувати місцевий податок – Council Tax, розмір якого залежить від престижності району, в якому розташований житлово-комунальний об'єкт. Кошти, накопичені за рахунок цього податку, використовуються на підтримку чистоти доріг, утримання доріг, а також на фінансування діяльності пожежної охорони та поліції [43].

Розвиток житлово-комунального господарства Німеччини та Польщі здійснюється за німецькою моделлю реформування цього сегменту, яка характеризується демонополізацією та участю в житловому будівництві та комунальній інфраструктурі при збереженні мажоритарного пакету акцій створеного акціонерного товариства. компанії, діяльність яких спрямована на управління житловим фондом і забезпечення надання житлово-комунальних послуг і належать муніципалітету. При цьому поточне утримання, ремонт, оновлення та модернізація інженерних мереж здійснюється приватними установами, яким вони стали доступними у зв'язку зі зміною власника. У зв'язку з цим нині німецький ринок комунальних послуг є висококонкурентним, на якому працюють провайдери різного рівня (міжнародні, національні та регіональні компанії), що пропонують широкий спектр цінових пропозицій на житлово-комунальні послуги, програми лояльності та технологічні рішення [44].

Формування тарифів здійснюється операторами житлово-комунальних підприємств після попереднього погодження з місцевими органами влади з урахуванням особливостей конкурентного середовища. Слід зазначити, що в Німеччині існує певна специфіка встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги, яка пов'язана з підходами до оформлення послуг, що надаються цими компаніями.

Таким чином, можна виділити простий підхід, при якому плата стягується за кожне житлове приміщення та надані комунальні послуги, і комплексний підхід, при якому сплачується заздалегідь визначений перелік послуг з утримання та утримання прибудинкових територій. Ці послуги, окрім основних елементів життєзабезпечення, можуть включати прибирання прибудинкових територій, вивезення сміття та утилізацію відходів, утримання побутової інфраструктури, телекомунікації та ін. Застосування комплексного підходу до ціноутворення на житлово-комунальні послуги дозволило підприємствам ЖКГ перерозподілити кошти в межах видів послуг з високорентабельних сфер діяльності на фінансування тих послуг, які є комерційно непривабливими, але мають значний соціальний характер [43].

Плата за житлово-комунальні послуги складається з трьох частин: – плата за послуги з управління бюджетними коштами, яка включає оплату послуг приватних керуючих компаній, які здійснюють утримання та обслуговування житлових будинків; – оплата комунальних послуг з водопостачання, опалення тощо; - Відрахування в ощадні каси на ремонтні фонди, кошти з яких спрямовуються на покриття капітальних потреб. Проте реалізація німецької моделі реформування житлово-комунального господарства не призводить до значного збільшення приватного капіталу у фінансуванні об'єктів цієї сфери, а їх розвиток значною мірою відбувається за рахунок бюджетного фінансування. Відмінністю реалізації французької моделі реформування житлово-комунального господарства (Франція, Фінляндія) є поєднання муніципальної власності на об'єкти житлово-комунального господарства та управління ними

приватними компаніями за довгостроковими договорами оренди та концесії та договорами колективного інвестування. [42].

Розробка та застосування делегованого управління здійснюється на підставі укладення довгострокових договорів оренди, які передбачають передачу на тривалий термін, частково з правом переходу до спадкоємців, права експлуатації об'єктів житлово-комунального призначення. Відповідно до укладених концесійних договорів, які зазвичай мають довгостроковий характер і забезпечують високий рівень стабільності та надійності у відносинах між муніципалітетом і приватним партнером, концесіонер фінансує розвиток місцевої інфраструктури з одночасним поверненням інвестованих коштів за рахунок ефективної тарифної політики. При цьому концесіонер надає важливого значення розвитку ресурсозберігаючих технологій, завдяки чому покращується стан основних засобів, що в кінцевому підсумку сприяє мінімізації витрат на житлово-комунальні послуги.

Слід зазначити, що всі основні принципи ціноутворення на житлово-комунальні послуги підлягають перегляду та узгодженню з муніципалітетом. При реалізації французької моделі реформування житлово-комунального господарства об'єкти житлово-комунальної інфраструктури залишаються у власності муніципалітету, який відповідає за розвиток ЖКГ та якість послуг. Тарифи на житлово-комунальні послуги визначаються за домовленістю між муніципалітетом і експлуатуючою компанією і встановлюються у відповідних договорах. Плата за житлово-комунальні послуги поділяється на:

- плату за житлово-комунальні послуги, які включають утримання будинків, прибудинкових територій та місць загального користування (під'їздів, газонів, басейнів, ліфтів);
- оплата комунальних послуг за користування електроенергією, газом, водою тощо [42].

На практиці реформування житлово-комунального господарства в більшості європейських країн здійснювалося з урахуванням їх історичного розвитку та особливостей функціонування економіки, що зумовлює повне

віднесення до традиційних моделей (англійської, французької, німецької), т.к. окремі, ці елементи, властиві моделям, поєднуються, в результаті чого вибирається змішана модель. Приватизація об'єктів житлово-комунального господарства в різних країнах здійснювалася по-різному, що призвело до значної участі приватних (національних) або іноземних компаній на ринку житлово-комунальних послуг.

При цьому частка держави у фінансуванні діяльності та розвитку житлово-комунального господарства залишилася на рівні 25-30% [45]. Варто зазначити, що перерозподіл державних видатків на житлово-комунальне господарство є найвищим у Франції, Польщі та Великій Британії – у середньому за відповідний період у відповідних країнах 2,12%, 1,70% та 1,65% загальних бюджетних ресурсів. В Україні середній показник є найнижчим і становить 0,04%, що є наслідком передачі об'єктів житлово-комунального господарства в управління та фінансування місцевих органів влади.

Аналізуючи питому вагу видатків на житлово-комунальні послуги в загальному обсязі соціальних видатків, слід звернути увагу на те, що пріоритетність цієї галузі зменшується як у країнах Європейського Співтовариства в цілому, так і в Україні. Якщо порівнювати середні показники цього параметра в європейських країнах, то його рівень становить 1,95% від загальних державних соціальних видатків, тоді як у таких країнах, як Франція, Польща та Велика Британія середній рівень значно вищий за середньоєвропейський і коливається в межах 2,27% до 2,27% становить 2,9%, виняток становить лише Німеччина, показник якої становить 1,24%. В Україні частка видатків на житлово-комунальні послуги у складі соціальних видатків у середньому за період становить лише 0,1%, що свідчить про вкрай низький рівень витрат на ЖКГ та соціальне житло.

Частка витрат на фінансування житлово-комунального господарства у ВВП в окремих країнах Європейського Співтовариства незначно коливається протягом досліджуваного періоду, що визначається стабільністю функціонування їх економічних систем та відповідає основним стратегічним

пріоритетам розвитку. цієї галузі. В Україні, натомість, чітко простежується тенденція до зниження цього показника, який з 2015 року становить 0,001% ВВП.

Досліджуючи тенденції фінансування житлово-комунального господарства на місцевому рівні, можна побачити, що частка видатків у структурі місцевих бюджетів ЄС становить 4,71%. Однак у таких країнах, як Франція та Велика Британія, перевищення середньоєвропейського показника становить приблизно 1,5 рази, що підтверджується притаманними цим державам особливостями реалізації моделей господарювання. Значно нижче значення цього показника зафіксовано в Німеччині (3,50%), що є наслідком передачі значної кількості об'єктів житлово-комунального господарства у приватну власність.

Водночас слід зазначити, що незважаючи на відносно високі показники фінансування житлово-комунального господарства в Україні за рахунок коштів місцевих бюджетів, у середньому 6,21%, реальна фінансова ситуація є, на нашу думку, незадовільною, підтвердженням чого є певні недоліки фінансово-економічного характеру, які затримують розвиток житлово-комунальних підприємств.

Проте, незважаючи на соціальну спрямованість видатків на житлово-комунальні послуги, слід зазначити, що в країнах Європи частка їх фінансування також зменшується на місцевому рівні. При цьому значення показників у вибраних країнах відповідають суті моделей управління та фінансування даного сегменту.

Що стосується України, то, незважаючи на високий рівень фінансування житлово-комунального господарства з місцевих бюджетів, його частка у ВВП нижча порівняно з показниками державних бюджетів усіх європейських країн, відібраних для дослідження. Однак в Україні спостерігається домінування муніципальних федеральних коштів серед загальних джерел фінансування. Проведені в житлово-комунальному секторі процеси приватизації також призвели до перерозподілу функцій управління в житлово-комунальному секторі

та сприяли появі конкурентоспроможних спеціалізованих приватних компаній, які здійснюють свою діяльність на основі договорів і контрактів, укладених з муніципалітет (довгий). -строкові договори оренди, концесійні договори). У більшості європейських країн об'єкти житлово-комунального господарства, як правило, належать і управляються муніципалітетом. Об'єкти житлово-комунального господарства надають приватні підприємства, що дає змогу задовольняти потреби населення в якісних послугах за економічно обґрунтованою ціною. При цьому споживач самостійно обирає обслуговуючу компанію, виходячи з основних характеристик житлово-комунальної послуги, що надається, та тарифної політики, яку реалізує житлово-комунальне підприємство [45, 28]. Вивчення зарубіжного досвіду показало, що залучення приватного капіталу в житлово-комунальний сектор може відбуватися не тільки шляхом реалізації різноманітних форм і методів приватизаційних процесів, а й шляхом створення громад мешканців багатоквартирних будинків: територіальних громад жителів; кондомініуми (Німеччина); житлово-будівельні кооперативи (США, Канада); житлові товариства (Польща); товариства власників житла (Словаччина, Естонія, Латвія); Синдикати (Франція); житлові акціонерні товариства (Фінляндія); Житлово-будівельні кооперативи. Аналізуючи вітчизняну модель, слід зазначити, що усунення недоліків в організації функціонування житлово-комунального господарства в Україні неможливо без впровадження структурних реформ та вивчення та використання досвіду розвинутих європейських держав. Проте, на відміну від зарубіжжя, в Україні ефективність залишається на досить низькому рівні, незважаючи на постійну трансформацію житлово-комунального господарства.

Сьогодні більшість об'єктів житлово-комунального господарства перебувають у власності та управлінні органів місцевого самоврядування, що сприяє монополізації ринку та недопущенню засад вільної конкуренції у сфері житлово-комунальних послуг.

На відміну від інших європейських країн, де ринок житлово-комунальних послуг в основному представлений вузькоспеціалізованою діяльністю

організацій у сфері обслуговування та ремонту житла, в Україні виникли приватні житлово-комунальні організації – керуючі компанії, що надають багатопрофільні житлово-комунальні послуги. Проте вітчизняним споживачам житлово-комунальних послуг нічого не залишається, як обрати сервісну чи керуючу компанію, за винятком створення ОСББ. Крім того, наявність компаній-природних монополістів на ринку житлово-комунального будівництва України означає вкладення значних державних ресурсів у їх розвиток та модернізацію. Слід зазначити, що більшість підприємств житлово-комунального господарства України є суб'єктами комерційного господарювання та здійснюють свою діяльність на принципах бюджетного самоокупності та самофінансування. Водночас, незважаючи на збільшення обсягів і масштабів видатків міських бюджетів на фінансування житлово-комунальних послуг, а також стабільне зростання тарифів на житлово-комунальні послуги, технічний стан більшості технічних мереж і споруд значно погіршився. Існує проблема, яку використовує ними суб'єктами цієї сфери, яка вже не відповідає вимогам сучасного технологічного розвитку та не задовольняє запити споживачів щодо якості послуг, які вони пропонують. Крім того, характерною рисою функціонування вітчизняних підприємств житлово-комунального господарства є стабільна збитковість діяльності, яка, на нашу думку, пов'язана насамперед із незадовільним станом їх основного виробництва та неефективною тарифною політикою, що проводиться у цій сфері. Так, за експертними оцінками, ступінь виснаження основних фондів житлово-комунального господарства становить 40-70%, що є наслідком недостатнього фінансового забезпечення та потребує пошуку альтернативних механізмів фінансування цієї галузі [46]. Невідповідність вартості житлово-комунальних послуг встановленим на них цінам пов'язана з високим фізичним і моральним зносом виробничих приміщень, що призводить до значних втрат технологічних ресурсів у технічних мережах, а також необґрунтованим розміром адміністративних витрат. накладні витрати.

Надто високі тарифи на житлово-комунальні послуги, у свою чергу, призводять до погіршення платіжної дисципліни між виробниками та

споживачами послуг, особливо в сучасних умовах фінансової та політичної нестабільності.

Як свідчить аналіз досвіду провідних європейських країн, формування необхідного обсягу державних коштів для забезпечення потреб житлово-комунального господарства може здійснюватися за рахунок боргового фінансування шляхом випуску облігацій місцевих позик; удосконалення системи субсидій; державно-приватне партнерство; концесії та різні форми проектного фінансування. Методом додаткового залучення фінансових ресурсів у житлово-комунальний сектор, широко застосовуваним у зарубіжній практиці, є випуск облігацій на місцевому рівні у формі облігацій місцевої позики.

За показниками відношення обсягу кредитування до доходів місцевих бюджетів у країнах ЄС цей показник становить у середньому 81%, при цьому найвище значення – 125%, яке відзначено у Німеччині та таких країнах, як Франція, Трохи нижчі показники у Великобританії та Польщі, а саме 79%, 43% та 32% відповідно. Що стосується України, де потенціал вітчизняного ринку муніципального кредитування становить близько 350 млрд. грн., то досліджуваний показник становить лише 1,4% [47].

Досить перспективним напрямком у сфері місцевих запозичень, на нашу думку, є впровадження зарубіжного досвіду випуску муніципальних житлових облігацій, за рахунок чого можна вирішити дві важливі соціальні проблеми: забезпечення населення житлом та мобілізацію федеральний резерв на оновлення житлового фонду. Механізм місцевих запозичень полягає в тому, що населення, сформувавши відповідний пакет цінних паперів, може обміняти їх на квадратні метри житла. Крім того, місцеві запозичення є інструментом мінімізації державного боргу перед підприємствами житлово-комунального господарства шляхом випуску облігацій місцевих позик, відсотки за якими спрямовуються на відшкодування вартості житлово-комунальних послуг [48].

Впровадження досвіду європейських країн боргового фінансування діяльності житлово-комунального господарства в Україні шляхом випуску облігацій місцевих позик сприятиме стимулюванню Федерального резерву

покривати дефіцит коштів для фінансування поточних потреб житлово-комунального господарства; Формування їх додаткового обсягу для розвитку житлово-комунального господарства; реалізація місцевих програм реформування підприємств житлово-комунального господарства та впровадження енергозберігаючих технологій, які неможливо здійснити виключно за кошти місцевого самоврядування [45, 51].

Дані Світового банку свідчать про те, що впровадження механізмів пільгового фінансування в житлово-комунальному секторі набуває все більшого поширення. Так, наразі понад 37 країн світу застосовують пільгові інвестиційні програми, які дозволяють своєчасно проводити модернізацію та модернізацію житлово-комунального господарства, а також реалізовувати проекти з енерго- та ресурсозберігаючих технологій відповідно до вимог сучасного технологічного розвитку.

Отже, проникнення передових засад зарубіжного досвіду в українську практику регулювання житлово-комунального господарства та системи місцевого самоврядування територіальної громади призводить до перегляду звичних практик організації роботи цієї системи. Фінансовий аспект ми розглянемо нижче.

3.2. Удосконалення фінансового механізму регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади

Недосконалість основних засад запровадження та реалізації реформ у сфері житлово-комунального господарства, непрозорі та неефективні механізми формування конкурентного ринкового середовища на ринку житлово-комунальних послуг, неефективна цінова політика, яка постійно змінюється, призвести до подальшого загострення кризових явищ у діяльності вітчизняних компаній цього сектору. Вивчаючи та впроваджуючи зарубіжний досвід управління цією галуззю, можна подолати певні проблеми в системі фінансового

забезпечення підприємств житлово-комунального господарства та знайти нові шляхи їх подальшого розвитку.

Основними характерними рисами, що вказують на специфіку фінансового забезпечення діяльності підприємств житлово-комунального господарства в розвинутих країнах Європи є:

- процеси приватизації об'єктів житлово-комунального господарства, що призводять до зміни методів фандрейзингу (переорієнтація коштів з державного на приватний сектор);

- диференціація структури джерел фінансування житлово-комунального господарства: зменшення обсягів державного фінансування та перехід до альтернативних форм фінансування з домінуванням приватного капіталу;

- переорієнтація напрямів використання фінансової підтримки: пріоритетна спрямованість на формування бюджету розвитку (капітальних видатків) на рівні окремих територій при повному виконанні поточної діяльності;

- реалізація цільових програм державного та регіонального рівнів, спрямованих на фінансову підтримку стабільного розвитку об'єктів житлово-комунального господарства;

- зміна механізмів утримання об'єктів житлово-комунального господарства шляхом тематичного розмежування функцій управління та власності об'єктів житлово-комунального господарства;

- формування конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, що призвело до зміни повноважень місцевих органів влади, а саме: у компетенції місцевих органів влади окремих європейських країн залишилася лише організація та експлуатація житлового фонду; побутове обслуговування населення з наданням ремонтних послуг; утримання господарських будівель; збір та переробка побутових відходів; озеленення території; транспортне обслуговування. обслуговування житлово-комунального

господарства приватними компаніями, як у сфері управління, так і у сфері закупівель, представлене спеціалізованими малими та середніми компаніями;

- реалізація основних принципів формування ринкового середовища, що визначили особливості встановлення та регулювання тарифів на послуги та особливості методології ціноутворення на житлово-комунальні послуги різними суб'єктами цієї сфери;

- зміна підходів до здійснення державної підтримки житлово-комунального господарства шляхом відмови (повної або часткової) від цільового фінансування підприємств ЖКГ та переходу на адресне субсидування споживачів житлово-комунальних послуг;

- здійснення якісних структурних змін щодо нормативно-правового, організаційного та економічного забезпечення ефективного функціонування житлово-комунального господарства;

- координація взаємовідносин між державою у формі центральних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування; Житлово-комунальним підприємствам різних форм власності, а також споживачам житлово-комунальних послуг з урахуванням інтересів окремих суб'єктів. Високі питомі витрати енергетичних і матеріальних ресурсів, а також низький ступінь технічного переоснащення основних фондів житлово-комунального господарства потребують залучення значних інвестицій, зокрема шляхом використання форми державно-приватного партнерства на правах концесії. Аналіз зарубіжного досвіду реалізації концесійних програм у житлово-комунальному секторі виявив значні можливості передачі приватним особам державного або спільного майна на основі договору концесії за плату та з обмеженим терміном будівництва та реконструкції, модернізації, експлуатації, управління або обслуговування об'єкта концесії.

В Україні запровадження цієї системи фінансування регулюється відповідним законодавством, а саме: Механізм передачі в концесію або договір оренди регулюється Законом України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення,

що перебувають у комунальній власності» визначає сфери теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у спільній власності.

Передача комунального тепло-, водопостачання та водовідведення в оренду або концесію відбувається за ініціативою фізичних та юридичних осіб, які відповідно до чинного законодавства можуть бути орендарями або концесіонерами. та на підставі рішень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад і муніципалітетів [49].

Специфіка запровадження пільгової форми залучення інвестицій у житлово-комунальний сектор пов'язана з можливістю отримання додаткових коштів для створення та вдосконалення цінних об'єктів інфраструктури; довгострокова окупність і повернення вкладеного капіталу; тривалі терміни амортизації основних засобів; необхідність додаткових гарантій з боку держави; низька альтернативна вартість основних засобів; низька ліквідність основних засобів у разі розірвання концесійного договору. Концесійні договори також сприяють залученню коштів у збиткові види та сфери діяльності підприємств житлово-комунального господарства.

Однією з головних переваг реалізації державно-приватного партнерства у формі концесії є можливість здешевлення житлово-комунальних послуг за рахунок оновлення та модернізації основних виробничих потужностей підприємств цієї сфери, а також фінансування від концесіонерів. впровадження найсучаснішого обладнання та ресурсозберігаючих технологій. Слід зазначити, що в Україні вже впроваджуються деякі форми державно-приватного партнерства в міському господарстві. Так, відповідно до договору про спільну діяльність ліцензовано 10 комунальних підприємств, а саме: 2 об'єкти водопостачання та водовідведення в Тернопільській області; 1 теплоцентраль у Кіровоградській області та 7 сміттєпереробних заводів у Донецькій, Закарпатській, Київській та Кіровоградській областях. Станом на 1 липня 2017 року в Україні реалізовано 179 концесійних договорів у житлово-комунальному секторі, основними об'єктами яких є підприємства водо-, теплопостачання та водовідведення [50]. Згідно з даними, наразі реалізується лише невелика частина

концесійних договорів у сфері теплопостачання, хоча, як показує світовий досвід, цей сегмент особливо привабливий для приватних партнерів через можливість широкого застосування договорів оренди, договір, концесія, лізинг та інші форми державно-приватного партнерства. Однією з головних проблем, яка перешкоджає залученню коштів на засадах ДПП в Україні, є те, що компанії, які забезпечують транспортування теплової енергії, належать до сфери природних монополій. Це призводить до того, що розширення теплопостачання в окремих населених пунктах законодавчо не врегульовано в частині прав та обов'язків споживачів, які потребують розробки та впровадження систем теплопостачання; Не розподілені функціональні обов'язки між органами виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо послідовності та механізму координації та погодження цього процесу. Однією з перешкод для запровадження пільг на місцевому рівні також є технологічні особливості надання даного виду послуг, пов'язаних з експлуатацією теплових мереж.

Тому має сенс передавати в управління або користування виключно теплові мережі, без джерел генерації, які перешкоджають розподілу функцій виробництва, транспортування та забезпечення тепловою енергією. На нашу думку, це дозволить реалізувати принципи конкуренції щодо надання даного виду послуг різними постачальниками; встановити економічно обґрунтовані тарифи на кожний вид послуг (виробництво, транспортування, постачання теплової енергії). Тому суб'єкти господарювання у сфері теплопостачання повинні розробляти власні коротко- та довгострокові інвестиційні програми з урахуванням затверджених планів теплопостачання.

Разом з тим світові тенденції та сучасні побутові умови з постійно зростаючими витратами житлово-комунальних ресурсів вимагають прискорення вирішення проблем енергозбереження та, відповідно, ретельне опрацювання фінансування заходів ресурсо- та енергозберігаючих технологій.

Проте залучення коштів у концесію в Україні можливе шляхом запровадження міжнародними фінансовими організаціями механізмів фінансування реалізації інвестиційних проектів, зокрема підвищення

енергоефективності та використання відновлюваних джерел енергії в комунальному секторі; ремонт бюджетних будівель, модернізація транспорту та громадського освітлення. На інвестиційні програми суб'єктів господарювання можуть впливати: НКРЕКП, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, органи місцевого самоврядування (місцеві ради різних рівнів), місцеві органи виконавчої влади (ОДА, РДА, МДА) [50].

Одним із альтернативних варіантів збільшення коштів у вітчизняному секторі житлово-комунального господарства було створення та функціонування Державного фонду регіонального розвитку, діяльність якого спрямована, серед іншого, на фінансування проектів розвитку та надання житлово-комунальних послуг на конкурсній основі відповідно до розроблених і прийнятих окремих адміністративно-територіальних одиниць. Завдяки підтримці фонду вдалося реалізувати численні проекти у сферах водо-, теплопостачання та водовідведення, газо-, тепло- та енергопостачання.

Проте слід зазначити, що, враховуючи реальні показники цього фонду, фінансову підтримку наразі отримала незначна кількість проектів фінансової підтримки та розвитку житлово-комунального сектору. Вивчення зарубіжного досвіду фінансової підтримки розвитку житлово-комунального господарства показало, що впровадження такого інноваційного напрямку федерального законодавства може стати одним з найбільш ефективних інструментів вирішення проблеми стабільного функціонування житлово-комунального господарства об'єктів в Україні як проектне фінансування.

На основі реалізації основних принципів процесу проектного фінансування (точніше співфінансування) здійснюється формування взаємовідносин між муніципалітетами, фінансово-кредитними установами та приватним сектором. Водночас головною особливістю цієї специфічної форми партнерства муніципального та приватного секторів є те, що муніципалітети тимчасово передають зобов'язання з надання житлово-комунальних послуг компаніям приватного сектора, а відповідальність за надання бере на себе

приватний партнер. . Водночас такий тип партнерства, безумовно, привабливий для приватних компаній, оскільки ризики проекту лежать на локальному рівні. Місцеві органи управління житлово-комунальним господарством можуть виконувати значну частину першочергових завдань щодо стабільного розвитку підприємств житлово-комунального господарства за рахунок ФР, сформованих за рахунок проектного фінансування.

Тому, на нашу думку, проектне фінансування є альтернативним напрямком бюджетного фінансування капітальних інвестицій у житлово-комунальне господарство, який буде спрямований насамперед на розробку та реалізацію ресурсозберігаючих проектів.

Важливим досягненням у вітчизняній практиці фінансування житлово-комунального господарства є розширення об'єктів лізингу, що полягає у запровадженні такого напрямку, як фінансовий лізинг об'єктів житлової нерухомості. Виконання цієї функції покладено на Державну іпотечну корпорацію, засновану в 2004 році, яка здійснює рефінансування іпотечних кредитів за рахунок розміщення своїх облігацій. На нашу думку, активізація діяльності на ринку лізингових операцій у сфері житлово-комунального господарства пов'язана насамперед із рішенням Кабінету Міністрів України про залучення 500 млн. дол. США за позикою від Китайської національної підрядної корпорації (CNCC) для фінансування інвестиційного проекту «Надання житла в іпотечний кредит або фінансовий лізинг». Таке фінансування купівлі квартири населенням є досить привабливим з огляду на спрощену процедуру реалізації та менші витрати на лізингові розстрочки порівняно з погашенням відсотків за банківським кредитом, а також не вимагає додаткового забезпечення, оскільки за цим договором оренда квартири служить охороною [50].

Отже, вивчення та узагальнення зарубіжного досвіду у сфері фінансування житлово-комунальних послуг дозволяє удосконалити існуючу систему фінансового забезпечення цього сегменту (рис. 3.1). Використання традиційних та альтернативних форм фінансування вітчизняного житлово-комунального господарства дозволить досягти виконання стратегічних завдань у сфері

житлово-комунального господарства, розширити джерела та види фінансування потреб цього сегменту і отримати додаткові для впровадження інновацій.



Рис. 3.1. Узагальнена система механізму фінансового забезпечення підприємств ЖКГ з урахуванням зарубіжного досвіду

Слід зазначити, що більшість альтернативних джерел фінансування підприємств житлово-комунального господарства наразі нормативно закріплені та спостерігаються позитивні тенденції щодо їх впровадження. Однак вони не набули широкого поширення і вимагають адаптації до домашніх умов і специфіки організації житлово-комунального господарства. Фінансове забезпечення об'єктів житлово-комунального господарства потребує подальшого розвитку та конкретизації основних засад господарювання з метою досягнення оптимального складу, структури, джерел та рівня фінансування поточних та інвестиційних потреб житлово-комунального господарства, як а також пошук раціональних напрямів використання накопичених коштів.

Ефективна реалізація цього процесу сприятиме стабільній та ефективній фінансово-господарській діяльності підприємств житлово-комунального

господарства та забезпеченню надання якісних та конкурентоспроможних житлово-комунальних послуг.

Отже, вивчення зарубіжного досвіду функціонування підприємств житлово-комунального господарства дало змогу визначити основні напрями вдосконалення фінансового забезпечення діяльності вітчизняних підприємств у цій сфері, спрямовані на покращення їх стабільного фінансово-економічного стану шляхом застосування ефективні форми та види фінансування об'єктів житлово-комунального господарства на основі місцевих позик, концесії спільного майна, проектного фінансування та інших інструментів державно-приватного партнерства.

3.3. Визначення ролі ОСББ в процесах удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади

Виходячи із загальної стратегії сталого розвитку та ролі кожної компанії в житті країни, компанії повинні прагнути стати стабільно функціонуючі високотехнологічні, екологічно чисті організації пропонувати людям необхідні послуги та створювати матеріальні умови для постійного покращення якості їхнього життя в майбутньому. Для цього вони ставлять цілі

Компанії повинні відповідати цілям концепції сталого розвитку. основна умова - Сталий розвиток – це досягнення ринкової рівноваги, тобто такої симетрії процесів, що врівноважує руйнування і відновлення, розпад і з'єднання, поділ і інтеграцію. На сьогоднішній день галузь житлово-комунального господарства в різних регіонах України має різний технічний стан, крім того, існують специфічні проблеми розвитку галузі, які визначаються територіальним розміщенням підприємств сфери обслуговування та природних підприємств, клімат регіону, що часто ускладнює вирішення проблем фінансової стабілізації підприємств житлово-комунального господарства. Необхідність модернізації житлового фонду та комунальної інфраструктури

Основна мета розвитку житлово-комунального господарства визначається надмірними експлуатаційними витратами, високою аварійністю, низьким рівнем благоустрою житлового фонду та якістю послуг. різних областях. Втрати та витрати води та теплової енергії, що значно перевищують допустимий рівень. На рівні компаній житлово-комунального сектору відсутній контроль і не заохочується їх демонтаж. Сума збитків або продажів, практично не спожитих, але пред'явлених до оплати, становить водопостачання до 30%, теплопостачання - більше 40%.

Відсутні економічні стимули для підприємств житлово-комунального господарства щодо оптимізації витрат та підвищення ефективності використання ресурсів. При плануванні бюджетного фінансування житлово-комунального господарства не враховуються об'єктивні потреби та власні можливості на місцевому рівні.

Часто кошти на оплату житлово-комунальних послуг закладаються в бюджеті в розмірах, нижчих від офіційно визнаних потреб (близько 80%), а також існують суттєві відмінності у розмірі бюджетної підтримки міста та району. Житлово-комунальне управління є однією з пріоритетних галузей народногосподарського комплексу, що забезпечує життєдіяльність населених пунктів і впливає на розвиток економічних відносин у державі. У цій галузі зайнято 5% працездатного населення країни, що покриває близько 25% базового фінансування держави. Понад 14,2 тис. спеціалізованих підприємств і організацій різних форм власності пропонують споживачам 40 видів житлово-комунальних послуг [51].

Проте в житлово-комунальному господарстві накопичилося багато проблем, які загрожують можливості його сталого функціонування. Відсутність системних змін у цій сфері, недосконалість законодавчої бази та суперечливість у прийнятті рішень не дозволили досягти бажаного результату щодо створення фінансово потужних та ефективно працюючих підприємств житлово-комунального господарства в ринкових умовах. надати споживачам послуги необхідного рівня та забезпечити необхідну якість.

З 2016 року об'єднання співвласників багатоквартирних будинків стало поширеною формою управління житлом в Україні.

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків входить до складу житлово-комунального господарства територіальних органів влади країни. Вони мають ряд специфічних ознак, що характеризують його як складну організаційно-економічну систему, їм властива внутрішня економіко-організаційна єдність. Особливістю бізнесу ОСББ є те, що він представлений «чистими» природними монополіями та підгалузями, які розвиваються за законами конкурентної економіки. До останніх належать житлово-комунальні роботи, санітарне очищення територій тощо [52].

Управління багатоквартирними будинками шляхом утворення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків відкриває декілька варіантів організації управління – за допомогою самого ОСББ та самостійного управління, а також залучення управителя чи керуючої компанії на від імені ОСББ (див. Додаток Е).

ОСББ дешевше порівняно з керуючою компанією, оскільки воно не заробляє на наданні послуг і має на меті не отримання прибутку, а підтримання будинку в належному технічному стані, проведення поточного ремонту та забезпечення надання житла. і комунальне господарство [53]. Тому на практиці діяльність ОСББ є більш прозорою та контрольованою. Також важливою особливістю є те, що ОСББ переважно надає послуги, а не виробляє товари, тому відноситься до виробничої та невиробничої інфраструктури. Наступна особливість стосується забезпечення життєдіяльності міського населення. ОСББ бере на себе зобов'язання щодо надання послуг (критерії якості та умови їх надання мають бути враховані в договорах), підтримки необхідного технічного стану обслуговуваних об'єктів шляхом заміни та модернізації, у тому числі за власні кошти. Іншими словами, розробляється організаційно-економічна схема раціонального використання ресурсної бази об'єктів житлово-комунального розвитку. Проблемним у зв'язку з діяльністю ОСББ вважаємо: «Збереження балансу», визначеного Законом України «Про об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку», що не відповідає суті ОСББ та їх призначення; Перешкоджання (зволікання) у передачі технічної документації будинку ОСББ; систематичні спроби компаній-монополістів «перетворити» ОСББ на постачальників житлово-комунальних послуг; поширені спроби змусити ОСББ погоджувати з органами місцевого самоврядування розміри внесків (для надання членам ОСББ пільг та субсидій на оплату житлово-комунальних послуг); неналежне визначення статусу ОСББ як юридичної особи; Незаконне примушення ОСББ місцевими ДПІ до сплати нехарактерних для ОСББ податків та зборів (екоподаток, ПДВ).

Напрямом удосконалення житлово-комунального господарства, в тому числі ОСББ, є вдосконалення механізмів розвитку галузі за рахунок зменшення потреб населення та збитковості комунальних підприємств, а також збалансування монопольного становища комунальних підприємств. виробника житлово-комунальних послуг, необхідність отримання цього статусу для боротьби та розробки організаційно-економічної схеми раціонального використання ресурсної бази регіону, а також удосконалення механізмів інвестиційної підтримки проектів промислового розвитку. Важливою управлінською проблемою на етапі реформування житлово-комунального господарства є запровадження системи договірних відносин, зумовленої появою в цій сфері суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм. Ефективне управління житлово-комунальним господарством на місцевому рівні потребує розробки інвестиційних та виробничих програм, а також впровадження моніторингу корпоративної діяльності, що дозволяє органам місцевого самоврядування здійснювати власні повноваження щодо забезпечення населення високою якісні житлово-комунальні послуги.

Реформування галузі є ефективним у тих містах, де місцева влада розуміє важливість цього процесу та успішно проводиться просвітницька робота з населенням. Реалізуються проекти зі створення ОСББ із залученням інвестицій не лише державного та місцевих бюджетів, а й вітчизняного та іноземного капіталу. Важливою умовою забезпечення сталого розвитку галузі є підвищення

ефективності використання енергетичних і матеріальних ресурсів, що передбачає наближення рівня показників їх використання на виробництво житлово-комунальних послуг, а також норм витрат і втрат, відповідно до вимог ЄС. Водночас передбачається поетапне оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води та теплової енергії, програма реконструкції житлових будинків перших масових серій, впровадження ряду енерго-економічних проєктів, реалізація яких передбачає досягнення швидкого економічного ефекту.

Не менш важливою умовою розвитку житлово-комунального господарства є інвестиційна привабливість. Реалізація проєктів розвитку та модернізації муніципального господарства в місті залежить насамперед від фінансової діяльності муніципалітету. При об'єднанні в ОСББ створюються кращі умови для розвитку та інвестиційної діяльності, насамперед за рахунок синергії та ефекту масштабу, що сприяє реалізації більш амбітних проєктів розвитку інфраструктури, вдосконаленню систем управління житлово-комунальним господарством, створенню сприятливого бізнес-середовища та додаткових робочих місць. Розглядаючи напрями залучення інвестицій для розвитку житлово-комунального господарства, О. О. Топчій проаналізував основні джерела та напрямки розподілу інвестиційних ресурсів за принципом АВС-аналізу, згідно з класичною теорією якого всі об'єкти, що розглядаються, класифікуються за критерієм впливу на кінцевий результат. Таким чином, 15% проаналізованих об'єктів визначають 65% результату, 20 впливають на кінцеві 20%, а решта 65% є менш важливими об'єктами чи завданнями, на які припадає лише 15% кінцевого результату [54].

Розподіл джерел інвестування у розвиток житлово-комунального господарства шляхом визначення основних критеріїв ступеня впливу на соціальний критерій розвитку території та їх забезпечення, а також економічна безпека та економічний ефект, який може бути визначений економічними категоріями: прибутком, терміном окупності, рентабельністю, дивіденди тощо [3

огляду на це, можливо ранжувати проекти та напрями інвестиційного забезпечення модернізації ЖКГ міст.

Зокрема у м. Запоріжжі за нашої участі розроблений алгоритм долучення ОСББ до програми з утеплення будинків «Енергодім». Програма «Енегодім» наразі єдина програма з утеплення будинків в Україні і вона діє лише для ОСББ, програма містить два пакети. Пакет «А» коштує менше, до нього входять роботи із системи опалення в середині будинку.

Дороговартісний пакет «Б» передбачає зовнішнє утеплення та заміну вікон в місцях загального користування. Для того, аби ОСББ долучилося до програми «Енергодім» ОСББ м. Запоріжжя мають зібрати дві третини підписів співвласників багатоквартирного будинку, а також, пройти три основні етапи (рис. 3.1.).

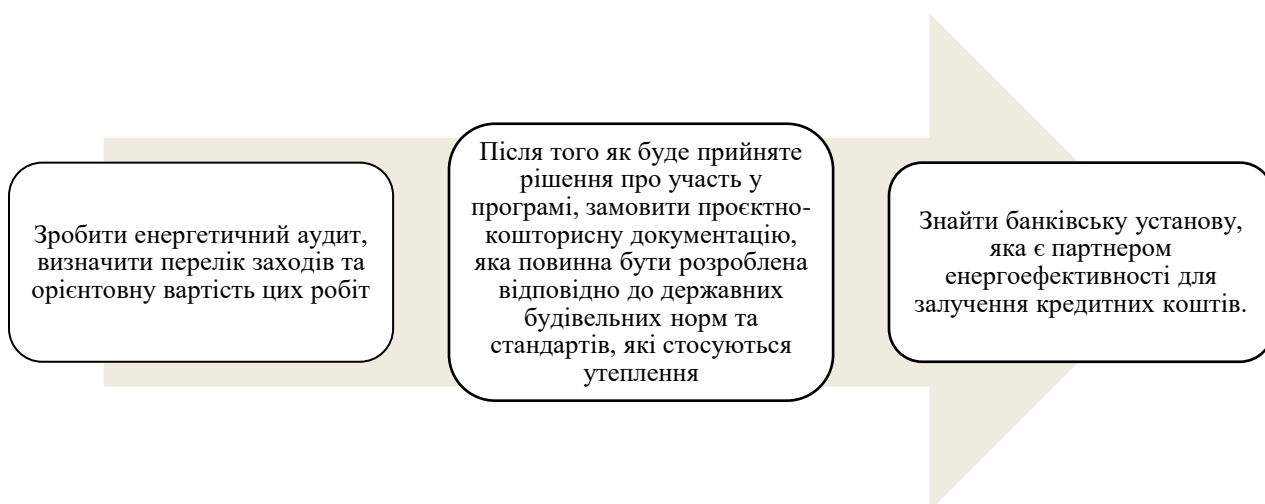


Рис. 3.1. Алгоритм долучення ОСББ м. Запоріжжя до Програми «Енергодім»

Насамперед ми рекомендуємо перше, що необхідно зробити – це провести енергоаудит та встановити вимірювальні прилади. Комплексний енергоаудит будинку дозволить не тільки виявити проблеми будинку, але й розрахувати оптимальні заходи щодо підвищення енергоефективності, визначити їх вартість та термін окупності. Також рекомендуємо встановити необхідні лічильники в залежності від типу житла – приватний будинок, квартира в звичайній багатоповерхівці або ОСББ. Відзначимо, що кожен тип житла має свої нюанси.

Далі потрібно максимально знизити втрати тепла. Для цього рекомендуємо замінити вікна, утеплити стіни та стелю та налагодити відповідну вентиляцію.

Однак виявилося, що не всі сучасні вікна є енергоефективними і не всі ізоляційні матеріали можна використовувати у всіх типах будівель. Мешканцям будинків, де встановлений опалювальний котел, важливо отримати максимум тепла при мінімальних витратах. Також міськрада затвердила Каталог технологій – перелік допустимих матеріалів та обладнання, які пропонуються на ринку України та призначені для використання в житловому секторі. Властивості таких матеріалів і пристроїв дозволяють значно підвищити енергоефективність будівель. Відбір продукції для каталогу технологій здійснювався шляхом прямих контактів з виробниками та постачальниками енергоефективних матеріалів та обладнання (більше 100 компаній) і базувався на детальному дослідженні параметрів продукції з метою відповідності високим критеріям енергоефективності. створений ЄБРР відповідно до чинних вимог українського законодавства, розроблено сучасні ринкові технології та їх вартість. Каталог технологій буде регулярно оновлюватися та підтримуватися протягом усього терміну дії програми. Це відкрита база даних, і участь постачальника в цьому списку є добровільною та може змінюватися.

Таким чином, члени ОСББ мають більший доступ та більшу особисту мотивацію до виявлення наявності комплексних інноваційних можливостей для оптимізації системи житлово-комунального господарства міста, а саме: розвитку інформаційних технологій для управління містом та окремими ділянками житлового фонду; тісна взаємодія комунального господарства зі споживачами послуг, інженерних технологій, нових матеріалів та обладнання для модернізації систем тепло-, енерго-, водопостачання, збору та утилізації відходів, використання відновлюваних джерел енергії.

Для переходу українських міст і селищ до моделі сталого розвитку у сфері житлово-комунального господарства насамперед необхідно завершити процеси децентралізації, стабілізації адміністративного устрою та розподілу повноважень, а також визначення чіткі механізми функціонування бюджетів

місцевого самоврядування, зокрема на основі запровадження системи електронного урядування, яка дає можливість отримувати послуги державних органів онлайн, дистанційно голосувати за конкретні проекти та робити запити користувачів на надання різноманітних соціальних послуг, сплачувати більшість комунальних платежів дистанційно тощо. Забезпечення інноваційної модернізації житлового сектору створює основу для розширення фінансової підтримки процесів модернізації.

Таким чином, реформи у сфері житлово-комунального господарства, а також вибір різних форм управління багатоквартирними будинками спрямовані на забезпечення ефективності в умовах постійного підвищення тарифів, формування політики енергоефективності та морального старіння вторинний житловий фонд. Тому мешканці міста – власники нерухомості у багатоквартирних будинках – змушені спільно вирішувати ці проблеми. Закон встановлює прогресивний механізм як створення ОСББ, так і діяльності керуючих компаній. Водночас, як показує практичний досвід, існують і певні ризики, оскільки це стосується сфери економічних відносин, сфери надання послуг та конкуренції.

Наразі є приклади досить гострих суперечок між співвласниками багатоквартирних будинків та керуючими компаніями, які прописують «обов'язкові» умови співпраці, тому ці питання потребують подальшого дослідження та комплексного аналізу. У подальшому необхідно також звернути увагу на такі питання, як сфери та рівні відповідальності управителя та керуючої компанії по відношенню до співвласників, способи самовідходу від діяльності товариства та механізми їх заміни. Особливо складні ситуації при передачі новозбудованих квартир, коли створюються фальшиві ОСББ або інвесторам не видають документи на квартири до укладення договору з «потрібною» керуючою компанією.

На жаль, новий закон не усунув ці ситуації, залишаються можливі недоробки та абсолютно нечесні дії будівельних компаній та керуючих компаній. Крім того, в нашій країні не так багато місць, куди можна звернутися

зі скаргами та пропозиціями, коли послуги в ОСББ чи ЖБК не надаються належним чином.

ВИСНОВКИ

З урахуванням проведеного дослідження, можемо зробити такі висновки:

1. Теоретичний зміст права муніципальної власності визначається як сукупність правових норм, які встановлюють і захищають право власності на об'єкти матеріального світу та об'єкти інтелектуальної власності територіальних громад міст, селищ і сіл. Метою надання права комунальної власності органам місцевого самоврядування є, перш за все, використання об'єктів власності для задоволення нагальних потреб жителів цих муніципальних утворень у невідкладних послугах, і лише в другу чергу, право цієї форми власності служить цілеспрямованому, економне та ефективно використанню майна місцевих органів влади в інтересах їх жителів.

2. Узагальнено специфіку управління соціальним житлово-комунальним господарством та виділено серед них: високу соціальну значимість, що зумовлює державний контроль та регулювання; висока трудомісткість, великі діапазони продуктивності, різноманітність видів робіт; одночасність і локальний характер виробництва і споживання послуг і, отже, відсутність запасів готової продукції; специфічна структура основних засобів і витрат; неможливість відмовитися від житлово-комунальних послуг; Специфіка відносин і розрахунків зі споживачами послуг; Монополія галузі та невизначеність у питаннях власності.

3. Теоретична сутність механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства місцевих органів влади сформульована як сукупність усіх доступних засобів і методів регулюючого впливу, за допомогою яких місцеве самоврядування (за погодженням з центральними органами державної влади) створює сприятливі умови для модернізації ефективно використання матеріально-технічної бази підприємств галузі. Проведення виваженої тарифної політики у цій сфері та в кінцевому результаті забезпечення споживачів якісними житлово-комунальними послугами та розвиток населених пунктів. Проведено також класифікацію механізмів державного регулювання житлово-комунальних послуг, зокрема виділено такі регуляторні механізми за

типом впливу: правові, фінансові, організаційно-функціональні, економічні, адміністративні, інформаційні, наукового забезпечення, ринкові, цінові.

4. Визначено проблеми та виклики механізмів регулювання житлово-комунального господарства територіальної громади.

У рамках дослідження ми включаємо: встановлення тарифів нижче рівня собівартості; несвоєчасна або несплата населенням плати за житлово-комунальні послуги; великий обсяг гарантованих державою пільг; неможливість з боку споживачів житлово-комунальних послуг контролювати якість цих послуг та обирати їх ціну (за винятком газопостачання) тощо.

Механізм формування тарифів покликаний забезпечити зміну формування тарифів від простого підвищення. у тарифах на комунальні послуги їх диференціації з урахуванням якості, фактичних обсягів споживання тепла, надійності, енергоємності, регіону країни, часу доби. сезон тощо.

5. У рамках реформування системи житлово-комунального господарства було проведено аналіз сучасного стану об'єктів житлово-комунального господарства в Україні та встановлено, що сфера надання об'єктів житлово-комунального господарства в Україні не є клієнтоорієнтованою.

Нинішній стан справ не дозволяє говорити про орієнтацію ЖКГ на людей, для яких вона працює. Загалом сфера житлово-комунального господарства характеризується низьким рівнем довіри між суб'єктами взаємовідносин між собою, що пов'язано насамперед із ускладненою комунікацією між ними. Проблемним є також низький рівень цифровізації в житлово-комунальному секторі.

Системи зв'язку та управління БКБ, що впроваджуються окремими ЖКГ, не є стандартизованими та уніфікованими, їх функціональність обмежена потребами самих компаній і не завжди відповідає потребам споживачів. Крім того, подібні системи зв'язку та управління БКБ доступні не всім компаніям, а отже, не всім споживачам

6. Реформа енергоефективності та енергоефективності є однією з пріоритетних реформ в Україні та була започаткована ще у 2014 році. Сьогодні

Міністерство розвитку міст і територій України працює над досягненням високих показників розвитку енергоефективності та має на меті вирішення завдань щодо забезпечення рентабельної роботи та інвестиційної привабливості підприємств ЖКГ та створення конкурентного середовища в ринок житлово-комунальних послуг, технічне переобладнання, підвищення енергоефективності житлово – комунального господарства та якості комунальних послуг у сучасних умовах.

Сьогодні у Фонді енергоефективності понад 200 відповідних проектів загальною вартістю 1,5 млрд грн, програмами Фонду охоплено понад 18 тис. родин.

7. При визначенні впливу світового досвіду на механізми регулювання житлово-комунальної господарської системи територіальних громад було визначено низку моделей реформування житлово-комунального сектору, які стосуються, насамперед, процесів трансформації відносин власності за рахунок приватизація державного та комунального майна. Проте запропоновано загальний підхід щодо виділення змішаної моделі управління житлово-комунальним господарством. Тенденції у житловому та муніципальному фінансуванні на муніципальному рівні свідчать про те, що частка видатків у структурі муніципальних бюджетів ЄС становить 4,71%.

Однак у таких країнах, як Франція та Велика Британія, перевищення середньоєвропейського показника становить приблизно 1,5 рази, що підтверджується особливостями реалізації моделей управління, характерними для цих країн. Вивчення зарубіжного досвіду показало, що залучення приватного капіталу в житлово-комунальний сектор може відбуватися не тільки шляхом реалізації різноманітних форм і методів приватизаційних процесів, а й шляхом створення громад мешканців багатоквартирних будинків: територіальних громад жителів; кондомініуми (Німеччина); житлово-будівельні кооперативи (США, Канада); житлові товариства (Польща); товариства власників житла (Словаччина, Естонія, Латвія); Синдикати (Франція); житлові акціонерні товариства (Фінляндія); Житлово-будівельні кооперативи.

8. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення фінансового механізму регулювання житлово-комунального господарства територіальної громади. Світові тенденції та сучасні вітчизняні умови постійного зростання вартості житлово-комунальних ресурсів потребують прискореного вирішення проблем енергозбереження та, відповідно, пошуку джерел фінансування ресурсо- та енергозберігаючих технологічних заходів. Доцільно запровадити механізми фінансування міжнародних фінансових організацій для реалізації інвестиційних проектів, у тому числі підвищення енергоефективності та використання відновлюваних джерел енергії в муніципальному секторі; Ремонт бюджетних будівель, модернізація транспорту та громадського освітлення.

Запровадження інструментів проектного фінансування (або співфінансування) відбувається через налагодження взаємовідносин між місцевими органами влади, фінансово-кредитними установами та приватними компаніями. Загалом ми представили узагальнену систему механізму фінансової підтримки підприємств житлово-комунального господарства з урахуванням зарубіжного досвіду. Ефективне управління житлово-комунальним господарством на місцевому рівні потребує розробки інвестиційних та виробничих програм, а також запровадження моніторингу корпоративної діяльності, що дозволяє органам місцевого самоврядування здійснювати власні повноваження щодо забезпечення населення високою якісні житлово-комунальні послуги.

9. Визначено роль об'єднання співвласників багатоквартирних будинків у процесах удосконалення механізмів регулювання житлово-комунального господарства територіальної громади.

Виявилось, що з 2016 року найпоширенішою формою управління багатоквартирним будинком в Україні є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, які входять до складу житлово-комунальних служб територіальних органів. Напрямок удосконалення житлово-комунального господарства, зокрема шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, є удосконалення механізмів розвитку житлово-

комунального господарства за рахунок зниження вимог до населення. населення та збитків комунальних підприємств, компенсації монопольного становища виробника житлово-комунальних послуг, необхідності боротьби за цей статус та розробки організаційно-економічної схеми раціонального використання ресурсної бази регіону, а також за рахунок покращення інвестиційного забезпечення. механізми для проектів промислового розвитку.

Доведено, що ОСББ створюють кращі умови для розвитку та інвестиційної діяльності, насамперед за рахунок синергії та ефекту масштабу, сприяють реалізації більш амбітних проектів розвитку інфраструктури, вдосконаленню систем управління житлово-комунальним господарством, створенню сприятливого бізнес-середовища. та додаткові робочі місця. Учасники домоволодіння мають більш особисту мотивацію визнавати наявність комплексних інноваційних можливостей для оптимізації системи житлово-комунального господарства міста, а саме: розвиток інформаційних технологій для управління містом та окремими сферами житлово-комунального господарства; у тісній взаємодії зі споживачами послуг, інженерних технологій, нових матеріалів та обладнання для модернізації систем теплоенергетики -, водопостачання, збору та утилізації відходів, використання відновлюваних джерел енергії.

Зокрема, у місті Запоріжжя за нашої участі розроблено алгоритм включення ОСББ до програми утеплення будинків «Енергодім», який складається з 3 етапів.

Таким чином, саме ОСББ як об'єднання співмешканців та відповідальне управління розташованими в ньому багатоквартирними будинками стає джерелом економного та ефективного використання спільного майна територіальних громад та сприяє самоврядності муніципалітетів, особливо виконавчої влади. комітети тощо, комунальні підприємства до підходів до надання муніципальних послуг та до зміни самих механізмів регулювання всіх житлово-комунальних послуг у територіальних громадах.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Антонова Л.В. Удосконалення інструментарію підтримки інноваційних енергозберігаючих технологій у сфері житлово-комунального господарства України. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2018. № 12. URL: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=1466>. DOI: 10.32702/2307-2156-2018.12.5 (дата звернення: 18.09.2023).
2. Базарна О.В. Організаційна складова механізму публічного регіонального управління житлово-комунальним господарством. Економіка та держава. 2018. № 4. с. 126–130, С. 128.
3. Бізониц Д. В. Проблеми та шляхи вдосконалення нормативно-правового забезпечення державного регулювання управління багатоквартирними будинками. Механізми державного управління. 2020. URL: <http://biblio.umsf.dp.ua/jspui/bitstream/> (дата звернення: 01.09.2023).
4. Бізониц Д. В. Репрезентація змістовної складової поняття «державне управління в сфері ЖКГ». Державне управління: удосконалення та розвиток: електронне видання. 2018. 7. URL: http://www.dy.nauka.com.ua/pdf/7_2018/39.pdf (дата звернення: 18.09.2023).
5. Буряченко А. Є. Використання іноземного досвіду фінансування місцевої інфраструктури. Вчені записки : зб. наук. пр. 2012. Вип. 14. Ч. 1. С. 218–224.
6. Буряченко А. Є. Урбанізаційні фактори економічного росту. Ринок цінних паперів України. 2013. № 7-8. С. 79-91.
7. Вакуленко В.М. Проблеми управління комунальною власністю великих міст в сучасних умовах. Вісник Української Академії державного управління при Президенті України. 1996. № 1. С. 172–185.
8. Гуськова І. Б. Комунальна власність як ресурс місцевого самоврядування. Інвестиції: практика та досвід. 2013. №21. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2013/33.pdf (дата звернення: 18.09.2023).
9. Енергоефективність та енергозбереження: економічний, техніко-технологічний та екологічний аспекти: колективна монографія / Кол. авторів; за

заг. ред. П.М. Макаренка, О.В. Калініченка, В.І. Аранчій. Полтава: ПП "Астрія", 2019. 603 с.

10. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / наук.-ред. кол.: Ю. В. Ковбасюк. Київ : НАДУ, 2011. Ковбасюк Ю. В., Іжа М. М. Галузеве управління. Т. 4. 648 с.

11. Житловий фонд України : Дані Державної служби статистики України. 2021. URL: http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zf/zf_95_20_ue.xls. (дата звернення: 18.11.2023).

12. Зубко О. В. Впровадження французької моделі управління житлово-комунального господарства на державному та регіональному рівні. Філософія освіти. 2013. Випуск №2. URL: http://virtkafedra.ucoz.ua/el_gurnal/pages/vyp2/upravlenie/zubko.pdf. (дата звернення: 10.09.2023).

13. Інформація Національного інституту стратегічних досліджень. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/262/>. (дата звернення: 10.09.2023).

14. Качала Т.М. Корекція курсу реформування сфери житлово-комунальних послуг. Комунальне господарство міст. Економічні науки. Київ. 2010. Вип. 96. С. 15-23. Кучеренко О.Ю. ЖКГ: переглядаються підходи до реформування. Урядовий кур'єр. 2005. № 150. С. 5.

15. Ковалевська О. П. Виявлення актуальних напрямів житлової політики та визначення її пріоритетів. Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія : Управління. 2016. Вип. 3. С. 67-73.

16. Кознова О.П. Президент підписав Закон про реформу ЖКГ /О. Кознова // Ligazakon від 29 квітня 2021. URL: https://biz.ligazakon.net/news/203296_prezident-pdpisav-zakon-pro-reformu-zhkg (дата звернення: 18.09.2023).

17. Конституція України : офіц текст. Київ : КМ, 2013.96 с.

18. Коцюрба О.Ю. Можливості застосування концесійних схем інвестування житлово-комунального господарства. Вісник Хмельницького національного університету. 2015. № 4. Т. 1. С. 69–74.

19. Куц В.В. Державне управління у сфері надання житлово-комунальних послуг: аспекти теорії та практики. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2017. № 9. URL: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=1130>. (дата звернення: 18.09.2023).

20. Кучеренко О.Ю. ЖКГ: переглядаються підходи до реформування. Урядовий кур'єр. 2005. № 150. С. 5.

21. Куц О. Є. Закордонний досвід оптимального співвідношення різних форм власності в комунальному господарстві. Теорія і практика правознавства. 2015. Випуск 2 (5). URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/tipp_2015_2_10.pdf. (дата звернення: 10.09.2023).

22. Лаврик В.В. Фінансове забезпечення житлово-комунального господарства територіальних громад в умовах децентралізації : автореф. дис. канд. екон. наук : 08.00.08 / Сумський державний університет. Суми. 2021. 25 с.

23. Мазурчак О.В. Робота Державної житлово-комунальної інспекції є переконливим фактором здійснення реформ у галузі на користь споживачам послуг. Місцеве самоврядування. 2009. № 2. С. 29-31.

24. Методичні рекомендації щодо розрахунків економічно обґрунтованих тарифів на житлово-комунальні послуги, затверджені Наказом державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 29.03.1999 № 78. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0078241-99#Text> (дата звернення: 19.09.2023).

25. Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <http://www.minregion.gov.ua>. (дата звернення: 18.09.2023).

26. Мохова Ю.Л. Особливості державного регулювання житлово-комунального господарства в Україні. Вчені записки НТУ ім. І.В. Вернадського.

2020..№1. URL: http://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2020/1_2pdf. (дата звернення: 18.09.2023).

27. Нагорняк Г.С. Роль ОСББ у забезпеченні сталого розвитку вітчизняного житлово-комунального господарства. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «ОСББ: досвід, виклики, перспективи» ТНТУ імені Івана Пулюя, (Тернопіль, 30 січня 2017 року). URL: http://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/123456789/19502/2/OSBB_2017_Nagorniak_G-The_role_of_condominiums_44-45.pdf (дата звернення: 01.09.2023)..

28. Оболенський О.Ю. Організаційно-економічний механізм регіонального публічного управління житлово-комунальним господарством. КНЕУ імені Вадима Гетьмана. 2020. С. 126-139. URL: https://ir.kneu.edu.ua/bitstream/handle/2010/35465/vz_21_12.pdf?sequence=1&isAllowed=y (дата звернення: 18.09.2023).

29. Обуховський П.П. Державне регулювання у сфері житлово-комунального господарства. 2015. № 5. URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/conf/2015-5/doc/1/07.pdf> (дата звернення: 18.09.2023).

30. Олійник Н. В. Державна корекція збоїв ринкового механізму саморегулювання в житловій сфері. Вісник НАДУ. 2010. № 4. С. 109–117.

31. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. URL: <http://www.minregion.gov.ua/about/>. (дата звернення: 01.09.2023).

32. Пертушевський Ю.Л. Потоки фінансових ресурсів у сфері житлово-комунального господарства. Економічні науки. Облік і фінанси. 2012. Вип. 9(3). С. 59–68. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/escnof_2012_9%283%29__9. (дата звернення: 01.09.2023).

33. Прийняття в експлуатацію житла за 2012 рік. Головне управління статистики в м. Києві. 2013. № 25. URL: <http://gorstat.kiev.ua/r.php3?c=2625&lang=1> (дата звернення: 01.09.2023).

34. Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг : Закон України URL: <https://www.rada.gov.ua>. (Дата звернення: 02.10.2023 р.).

35. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text> (дата звернення: 19.09.2023).

36. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки [Електронний ресурс] : Постанова КМУ від 11 листопада 2009 р. № 1249. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF> (дата звернення: 01.09.2023).

37. Про затвердження Програми реформування і розвитку житловокомунального господарства міста Києва на 2010—2014 роки [Електронний ресурс] : Рішення Київської міської ради від 16 вересня 2010 р. № 12/4824. URL: <http://kmr.ligazakon.ua/> (дата звернення: 01.09.2023).

38. Про затвердження Програми розвитку соціального житла у місті Києві на 2010—2015 роки [Електронний ресурс] : Рішення Київської міської ради від 15 липня 2010 р. № 1274/4712. URL: <http://kmr.ligazakon.ua/> (дата звернення: 01.09.2023).

39. Про місцеве самоврядування в Україні: закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 18.09.2023).

40. Про оплату населенням житлово-комунальних послуг у січні 2021 року : Експрес-випуск Державної служби статистики України. 2021. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2021/03/26.pdf> (дата звернення: 18.10.2023).

41. Про Фонд енергоефективності : Закон України від 08.06.2017 № 2095_VIII (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення: 18.09.2023).

42. Публічне управління та адміністрування в умовах інформаційного суспільства: вітчизняний і зарубіжний досвід: монографія / За заг. ред. Сергія Чернова, Валентини Воронкової, Віктора Банаха, Олександра Сосніна, Пранаса Жукаускаса, Йоліти Ввайнхардт, Регіни Андрюкайтене; Запоріж. держ. інж. акад. Запоріжжя: ЗДІА, 2016. 606 с.

43. Реформа ЖКГ: Рада розблокувала процедуру переходу на нові договори з комунальниками. 2020. URL: https://biz.ligazakon.net/news/200078_reforma-zhkg-rada-rozblokuvuala-protseduru-perekhodu-na-nov-dogovori-z-komunalnikami (дата звернення: 18.11.2023).

44. Реформи в сфері енергоефективності — нові можливості для розвитку громад. Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua> (Дата звернення: 03.09.2023 р.).

45. Реформи для ефективного енергоспоживання. Deutsche Gesellschaft fur Internationale Zusammenarbeit (Giz) GmbH. URL: <https://www.giz.de>. (Дата звернення: 02.09.2023 р.).

46. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням відкритого акціонерного товариства “Кіровоградобленерго” про офіційне тлумачення положень частини восьмої статті 5 Закону України “Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом” (справа щодо кредиторів підприємств комунальної форми власності) від 20 червня 2007 року № 5-рп/2007. URL: <http://ccu.gov.ua/storinka-knygy/781-komunalna-vlasnist>. (дата звернення: 18.09.2023).

47. Ровенчак Т.Г. Тарифна політика – один із напрямів реформування галузі ЖКГ. Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. 2013. № 1. С. 119 – 124.

48. Сазонець І. Л. Державне регулювання інституту комунальної власності: особливості та форми. Державне управління: удосконалення та розвиток: електронне видання. 2019. №12 URL: http://www.dy.nauka.com.ua/pdf/12_2019/6.pdf (дата звернення: 18.09.2023).

49. Саранюк А.Ю. Ефективність тарифної політики на підприємствах житлово-комунального господарства. Економічний аналіз : збірник наук. праць / Тернопільський національний економічний університет ; редкол. : В.А. Дерій (голов. ред.) та ін. Тернопіль : Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету «Економічна думка», 2015. Том 21. С. 192 – 199.

50. Семчук Г.М. Комунальні послуги поліпшувати комплексно. Консультант. 2002. № 34. С. 1-3.

51. Сидоренко А.С. Трохи про переваги та недоліки створення ОСББ / А. Сидоренко. 2011. URL: <http://proosbb.info/2011/01-28/14:25/trokh-pro-perevagi-tanedoliki-stvorennya-osbb.html>. (дата звернення: 01.09.2023).

52. Сиротюк О.В. Тарифи на житлово-комунальні послуги повинні бути актуальними. URL: <http://jkg.kr-admin.gov.ua/tarifna-politika.php> (дата звернення: 18.09.2023).

53. Система енергоефективності в Україні (проект для обговорення). Deutsche Gesellschaft fur Internationale Zusammenarbeit (Giz) GmbH. 30 липня 2018 р. URL: <https://www.minregion.gov.ua> (Дата звернення: 28.09.2023 р.).

54. Сороківська О.А., Потюк В.М. Дослідження європейського досвіду реформування системи житлово-комунального господарства (на прикладі Польщі). ОСББ: досвід, виклики, перспективи: матеріали Міжн. наук.-практ..

55. Стан оплати населенням житлово-комунальних послуг. Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. 2020. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/zhkh/tarif/stanoplati-naselennyam-zhitlovo-komunalnih-poslug-za-2015-rik/stanom-na-01-lyutogo-2021-roku/> (дата звернення: 21.09.2023).

56. Стандарт Міністерства з питань житлово - комунального господарства України. URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/01/SOU-ZHKG-00.01-010_2010.pdf (дата звернення: 18.09.2023).

57. Топчій О.О. Модернізація сфери житлово-комунального господарства міських агломерацій в умовах децентралізації / О. О. Топчій : дис д.е.н. : 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. Одеса : Одеська національна академія харчових технологій. 2020. URL: <https://card-file.onaft.edu.ua/bitstream/123456789/15948/1/Topchiy.pdf>. (дата звернення: 01.09.2023).

58. Топчій О.О. Модернізація сфери житлово-комунального господарства міських агломерацій в умовах децентралізації: автореф. дис. док. екон. наук: 08.00.05. Одеська національна академія харчових технологій. Одеса. 2020. 42 с.

59. Уряд затвердив План заходів, спрямований на вирішення проблемних питань у сфері ЖКГ / Міністерство розвитку громад та територій України. 08.09.2021. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/uryad-zatverdiv-plan-zahodiv-spryamovaniy-na-virishennya-problemnih-pitan-u-sferi-zhkg> (дата звернення: 18.09.2023).

60. Шапочка М.К., Несторенко Т.В. Механізми забезпечення сталого розвитку житлово-комунального господарства. Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. 2011. №100. С.23-30.

61. Щербініна С.А. Організаційно-економічні засади забезпечення енергоефективності житлового сектора України: автореф. дис. кан. екон. наук: 08.00.03. Національний університет "Полтавська політехніка ім. Ю. Кондратюка". Полтава. 2020. 24 с.

62. Як формуються тарифи на житлово-комунальні послуги? Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. 2020. URL: <https://www.minregion.gov.ua/gromadskapriymalna/faq/yakformuyutsyataryfynazhytlovo-komunalni-poslugy/> (дата звернення: 18.09.2023).

63. Investment Fund/ NEFCO URL: <https://www.nefco.org/work-us/our-services/loans-and-equity/investment-fund?language=en>. (дата звернення: 15.10.2023 р.)

ДОДАТКИ

Додаток А

Схематизація процесу встановлення тарифів на комунальні послуги



**Перелік категорій громадян, які мають право на пільги з оплати за
житлово-комунальні послуги у 2021 р.**

Закони України	Пільгова категорія	% знижки, пільга надається на норму спожив. (НС); пільга надається без норми спожив. (БН)	Д - пільга надається з врахування доходів БД- пільга надається без врахування доходів
«Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»	Учасник бойових дій	75, НС	БД
	Учасник бойових дій, в т.ч. яким виповнилося 85 років	100, НС	БД
	Учасник війни	50, НС	Д
	Інвалід війни 1 групи	100, НС	БД
	Інвалід війни 2 групи	100, НС	БД
	Інвалід війни 3 групи	100, НС	БД
	Член сім'ї загиблого (померлого) ветерана війни	50, НС	Д - до 30.06.2017 БД - з 01.07.2017
	Постраждалий учасник Революції Гідності з 24.02.2018	75, НС	БД
	Особа з особливими заслугами перед Батьківщиною	100, БН	Д
	Батьки померлої особи з особливими заслугами	100, БН	Д
Вдова (вдівець) особи з особливими заслугами	100, БН	Д	
«Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та ін. громадян похилого віку в Україні»	Особа з особливими трудовими заслугами	100, НС	Д
	Батьки померлої особи з особливими трудовими заслугами	100, НС	Д
	Вдова (вдівець) особи з особливими трудовими заслугами	100, НС	Д
«Про соціальний захист дітей війни»	Діти війни	25, НС	Д
«Про жертви нацистських переслідувань»	Жертви нацистських переслідувань, ст. 6 (1)	75, НС	БД
	Жертви нацистських переслідувань, ст. 6 (2) – інвалід 1 гр.	100, НС	БД
	Жертви нацистських переслідувань, ст. 6 (2) - інвалід 2 гр.	100, НС	БД

Продовження Додатку Б

«Про жертви нацистських переслідувань»	Жертви нацистських переслідувань, ст. 6 (2) – інвалід 3 гр.	100, НС	БД
	Жертви нацистських переслідувань, ст. 6 (3)	50, НС	Д
	Жертви нацистських переслідувань, ст. 6 (4)	50, НС	Д
«Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років»	Реабілітована особа	50, 75, 100 НС	БД
«Про охорону дитинства»	Багатодітна сім'я	50, НС	Д
	Дитячий будинок сімейного типу	50, НС	Д
	Прийомна сім'я	50, НС	Д
	Сім'я опікуна (піклувальника)	50, НС	Д
«Про статус та соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок ЧАЕС»	Опікун дітей померлого громадянина, смерть якого пов'язана з ЧАЕС (1 категорія)	50, НС	БД
	Опікун дітей померлого громадянина, смерть якого пов'язана з ЧАЕС (2 категорія)	50, НС	БД
	Опікун дітей померлого громадянина, смерть якого пов'язана з ЧАЕС (3 категорія)	50, НС	Д
	Особа ЧАЕС – 1 категорія	50, НС	БД
	Особа ЧАЕС – 2 категорія – ліквідатор	50, НС	БД
	Особа ЧАЕС – 2 категорія – потерпілий	50, НС	БД
	Дружина (чоловік) (ЧАЕС) померлого громадянина (1 категорія)	50, НС	БД
	Дружина (чоловік) (ЧАЕС) померлого громадянина (2 категорія)	50, НС	БД
	Дружина (чоловік) (ЧАЕС) померлого громадянина (3 категорія)	50, НС	Д
Дитина (ЧАЕС) з інвалідністю	50, НС	Д	
«Про статус ветеранів військової служби, ветеранів органів внутрішніх справ, ветеранів Національної поліції і деяких інших осіб та їх соціальний захист»	Ветеран військової служби	50, НС	БД
	Вдова (вдівець) ветерана військової	50, НС	БД
	Ветеран органів внутрішніх справ	50, НС	БД
	Вдова (вдівець) ветерана органів внутрішніх справ	50, НС	БД
	Ветеран Національної поліції	50, НС	БД
	Вдова (вдівець) ветерана Національної поліції	50, НС	БД
	Ветеран державної пожежної охорони	50, НС	БД
Вдова (вдівець) ветерана державної пожежної охорони	50, НС	БД	

	Ветеран Державної служби спеціального зв'язку	50, НС	БД
	Вдова (вдівець) ветерана Державної служби спец. зв'язку	50, НС	БД
	Ветеран служби цивільного захисту	50, НС	БД
	Вдова(вдівець) ветерана служби цивільного захисту	50, НС	БД
	Ветеран Державної кримінально-виконавчої служби	50, НС	БД
	Вдова (вдівець) ветерана Державної кримінально-виконавчої служби	50, НС	БД
	Ветеран податкової міліції	50, НС	БД
	Вдова (вдівець) ветеран податкової міліції	50, НС	БД
«Про Державну службу спеціального зв'язку та захисту інформації в Україні»	Батьки та члени сім'ї працівника Державної служби спеціального зв'язку, який загинув(помер), пропав безвісти або став інвалідом	50, НС	БД
Кодекс Цивільного захисту України	Працівник служби цивільного захисту на пенсії	50, НС	Д
	Батьки та члени сім'ї працівника служби цивільного захисту, який загинув(помер) або пропав безвісти	50, НС	Д
«Про Службу безпеки України», «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей»	Військовослужбовець СБУ на пенсії	50, НС	БД
	Вдова (вдівець) військовослужбовця, її (його) діти	50, НС	БД
	Дружина (чоловік) військовослужбовця, який пропав безвісти, її(його) діти	50, НС	БД
	Батьки загиблого військовослужбовця	50, НС	БД
	Інвалід військової служби	50, НС	БД
«Про відновлення прав осіб, депортованих за національною ознакою»	Депортовані особи, які досягли пенсійного віку або є інвалідами	50, НС	БД

**Оплата населенням житлово-комунальних послуг
(без урахування газу та електроенергії), станом на 01.02.2021**

Регіони	Загальна сума заборгованості населення за спожиті житлово-комунальні послуги, млн. грн.					
	на 01.01.2021	на 01.02.2021	у тому числі			
			ЦО та ГВП	водопоста- чання та во- довідведення	управління багатоквар- тирними будинками	вивезення побутових х відходів
Вінницька	385,9	422,3	274,9	76,6	55,1	15,6
Волинська	228,0	251,9	161,5	59,2	18,8	12,4
Дніпропетровська	5 589,6	6 029,8	3 490,9	1 109,7	1 131,1	298,1
Донецька	3 573,9	3 745,1	2 289,7	975,5	385,0	94,8
Житомирська	528,8	605,4	446,3	81,8	59,7	17,6
Закарпатська	207,0	216,8	0,8	121,2	65,2	29,6
Запорізька	2 390,6	2 543,5	1 739,9	347,7	393,1	62,9
Івано- Франківська	352,5	381,4	218,9	62,9	66,7	32,9
Київська	1 124,6	1 260,2	830,6	176,2	226,6	26,8
Кіровоградська	494,0	546,6	359,9	90,7	85,7	10,3
Луганська	966,5	1 020,6	680,6	158,0	155,8	26,2
Львівська	934,1	992,0	677,3	149,9	136,8	28,1
Миколаївська	536,6	596,2	338,2	123,3	107,6	27,1
Одеська	737,3	811,9	222,7	213,3	322,8	53,0
Полтавська	1 045,5	1 193,1	923,3	125,1	112,9	31,8
Рівненська	387,9	430,2	290,4	90,4	31,6	17,9
Сумська	737,7	746,6	543,0	82,5	96,1	25,0
Тернопільська	227,4	257,4	170,8	37,7	35,8	13,1
Харківська	5 326,5	5 802,4	4 495,1	701,8	439,5	166,0
Херсонська	558,8	620,8	475,0	92,2	44,4	9,2
Хмельницька	475,2	551,3	366,1	80,5	87,8	16,9
Черкаська	637,3	793,0	564,4	77,3	99,5	51,8
Чернівецька	152,1	172,5	104,7	30,7	27,7	9,4
Чернігівська	518,7	565,1	419,4	61,9	64,4	19,4
м. Київ	7 894,6	8 387,4	6 486,2	802,4	1 094,9	3,9
Усього по Україні*	36 011,1	38 943,4	26 570,5	5 928,5	5 344,7	1 099,8

* без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях [48]

**Базові Директиви Європейського Союзу і закони України
(інтегровані з відповідними положеннями європейських директив)**

Законодавство Європейського Союзу і України у сфері енергоефективності та енергозбереження	
Ринок галузі житлово-комунального господарства	
Європейське законодавство (Acquis communautaire)	Українське законодавство
Директива 2002/91/ЄС Європейського Парламенту та Ради Європейського Союзу про енергетичну ефективність будівель.	Закон України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» від 09 липня 2010 р. № 2479-VI.
Директива 2006/32/ЄС Європейського Парламенту та Ради Європейського Союзу про ефективність кінцевого використання енергії та енергетичні послуги, а також про скасування Директиви 93/76/ЄЕС.	Закон України «Про забезпечення комерційного обліку природного газу» від 16 червня 2011 р. № 3533-VI.
Директива 2010/31/ЄС Європейського Парламенту та Ради Європейського Союзу щодо енергетичної ефективності будівель.	Закон України «Про запровадження нових інвестиційних можливостей, гарантування прав та законних інтересів суб'єктів підприємницької діяльності для проведення масштабної енергомодернізації» від 9 квітня 2015 р. № 327-VIII.
Директива 2012/27/ЄС Європейського Парламенту та Ради Європейського Союзу про енергоефективність тощо	Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 р. № 417-VIII.
	Закон України «Про особливості доступу до інформації у сферах постачання електричної енергії, природного газу, централізованого постачання гарячої води, централізованого питного водопостачання та водовідведення» від 10 грудня 2015 р. № 887-VIII.
	Закон України «Про Фонд енергоефективності» від 08 червня 2017 р. № 2095-VIII.
	Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» 22 червня 2017 р. № 2118-VIII.
	Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» від 22 червня 2017 р. № 2119-VIII.
	Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09 листопада 2017 р. № 2189-VIII тощо

**Порівняльна характеристика моделей управління підприємств ЖКГ
в зарубіжних країнах та Україні**

Критерій	Англійська модель	Французька модель	Німецька модель	Змішана модель	Українська модель
Представники	Велика Британія, США	Франція, Фінляндія	Німеччина, Польща	Окремі європейські країни	Україна
Функціональна складова	Повна приватизація житлово-комунального комплексу	Приватизація об'єктів житлово-комунального комплексу у власність муніципалітету	Акціонування підприємств сфери ЖКГ	Поєднання різних напрямів залучення приватного капіталу	Приватизація об'єктів житлово-комунального комплексу
Під-порядкування	Муніципалітет	Муніципалітет	Муніципалітет	Муніципалітет	Органи місцевого самоврядування
Форма власності	Приватна	Муніципальна	Змішана (акціонерна)	Муніципальна	Комунальна (державна), приватна
Взаємозв'язок між секторами	Об'єднані за специфікою та галуззю	Об'єднані за специфікою та галуззю	Об'єднані за специфікою та галуззю. Багатопрофільні підприємства	Об'єднані за специфікою та галуззю	Спеціалізовані та багатопрофільні підприємства
Ринкове середовище	Конкурентне середовище	Конкурентне середовище	Конкурентне середовище	Конкурентне середовище	Природні монополії Початкове конкурентне середовище
Суб'єкти ринку ЖКГ	Спеціалізовані муніципальні компанії. Малі приватні компанії	Муніципальні компанії. Приватні компанії на основі концесійних	Комунальні компанії. Приватні підприємства	Муніципальні компанії. Приватні підприємства на умовах договору	Комунальні підприємства. Приватні підприємства. ОСББ
Тарифна політика	Тарифи формуються підприємствами	Тарифи встановлюються відповідно до умов договору між муніципалітетом та експлуатаційною компанією	Тарифи формуються обслуговуючими компаніями за погодженням з муніципалітетом	Тарифи встановлюються відповідно до умов договору між муніципалітетом та експлуатаційною компанією	Формуються центральними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування
Склад житлово-комунальних платежів	Плата за комунальні послуги. Податок – Council Tax (ремонт доріг, прибирання вулиць, зарплата пожежникам)	Плата за житлові послуги (утримання будинків, територій: під'їздів, газонів, ліфтів). Плата за комунальні послуги (електроенергія, газ вода)	Плата за послуги домоуправління. Плата за комунальні послуги. Внески на ремонтні роботи	Плата за комунальні послуги. Плата за житлові послуги	Плата за житлові послуги (утримання будинків, прибудинкових територій: під'їздів, газонів, ліфтів). Плата за комунальні послуги (електроенергія, газ, вода)

Суб'єкти управління ОСББ: ролі і завдання

ОСББ	Керуюча компанія	Резюме
1. Правова природа		
<p>ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна й управління, утримання та використання спільного майна. Основна діяльність об'єднання полягає в здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних й інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання. Об'єднання є неприбутковою організацією та не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками (ст. 4 Закону №2866)</p>	<p>Управитель – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, який згідно із договором зі співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку й прибудинкової території та належні умови проживання й задоволення господарсько-побутових потреб (ч. 1 ст. 1 Закону України № 417</p>	<p>За своєю сутністю й первинними цілями ОСББ та керуюча компанія є абсолютно протилежними категоріями. В основі ОСББ – некомерційна мета, а саме: здійснення самими співвласниками в особливій формі функцій з управління будинком оптимальними для співвласників способами, із найменшими можливими витратами. Натомість, управитель – це суб'єкт підприємницької діяльності, відтак для нього першочерговою метою, без досягнення якої не має змісту його діяльність, є отримання прибутку, а забезпечення потреб співвласників будинку – спосіб досягнення такої мети. Звісно, наведене не є беззаперечним свідченням того, що в усіх випадках послуги управителя будуть менш якісними й більш дорогими, однак загалом таке з високою ймовірністю може бути, оскільки очевидним є факт, що залучення додаткового посередника збільшує вартість послуги та потребує додаткового контролю за діяльністю останнього.</p>
2. Особливості створення ОСББ/залучення управителя		

Продовження Додатку Е

<p>ОСББ може бути створено лише власниками квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання в новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше</p>	<p>Згідно з рішенням загальних зборів, функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (усі або частково) управителю (ст. 12 Закону № 2866). Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів</p>	<p>Отже, спосіб волевиявлення співвласників квартир на обрання відповідної форми управління незмінний в обох випадках – це прийняття рішення загальними зборами будинку. У разі створення ОСББ основним документом, що регулюватиме всі питання його функціонування, є статут, за умови укладення договору з управителем – договір управління. Наразі немає законодавчих підстав говорити, що з</p>
<p>половини квартир і нежитлових приміщень у такому будинку. Для створення об'єднання скликаються установчі збори (ст. 6 Закону № 2866</p>	<p>об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері ЖКГ (ст. 13 Закону № 2866). Договір з управителем може бути укладено за відповідним рішенням співвласників незалежно від того, чи існує в будинку ОСББ</p>	<p>точки зору права в одному з випадків права співвласників захищені більш або менш надійно. Адже все залежатиме від змісту конкретних документів. Однак, варто звернути увагу на той факт, що при укладенні договорів управління, які, на відміну від статуту ОСББ, не подаються державному реєстратору для перевірки на відповідність законодавству, а також ураховуючи значний досвід окремих управителів, є більше можливостей для внесення положень, які не відповідатимуть інтересам співвласників. Відтак, для укладення таких договорів не завадить залучати юристів, щоб вони могли надати належну їм оцінку</p>
<p>3. Сутність відносин співвласника з ОСББ/управителем</p>		
<p>Наразі кожен співвласник квартири чи нежитлового приміщення в будинку вважається членом ОСББ. Загальні збори співвласників будинку, своєю чергою, є вищим органом управління ОСББ, їх рішення є обов'язковим для всіх співвласників</p>	<p>Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови цього договору повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого КМУ. Так, істотними умовами цього договору є: 1) перелік послуг; 2) права і обов'язки сторін; 3) ціна на послуги; 4) строк дії договору</p>	<p>Як бачимо, у першому випадку мають місце членські відносини між рівноправними співвласниками. Останні безпосередньо приймають ключові рішення щодо управління будинком. У другому випадку мають місце договірні відносини незалежних суб'єктів – групи співвласників (чи ОСББ) й управителя. При цьому можливості участі в управлінні для конкретного співвласника в другому випадку можуть бути значно вужчими. Певна річ, можливі ситуації зловживань і «узурпації влади» у будинку та з боку керівних органів ОСББ, однак у випадку з управляючою компанією важелів впливу з боку одного окремого співвласника все одно менше</p>

Продовження Додатку Е

4. Права й обов'язки співвласника		
Базові права й обов'язки співвласника визначені ст.ст. 15 та 16 Закону № 2866 ст.ст. 5, 7 Закону 417 відповідно. Окрім того, перелік таких прав й обов'язків може бути доповнено Статутом ОСББ	Базові права й обов'язки співвласників, визначені законодавством, нікуди не зникають. Однак вони можуть бути доповнені та/або деталізовані відповідним договором з управляючою компанією	Обсяг законодавчо визначених прав співвласника в обох випадках є незмінним, однак рівень їх деталізації залежить від якості положень конкретних документів – статуту ОСББ і договору з управляючою компанією відповідно. Вказаними документами можуть бути визначені певні форми реалізації окремих прав, що фактично може призвести до їх звуження. Тому відповідні положення таких документів потребують особливої уваги
5. Правове регулювання діяльності		
Діяльність ОСББ регулюється профільними Законом № 2866 та Законом 417, Цивільним, Житловим і Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації	Правове регулювання діяльності управляючих компаній здійснюється тими самими актами, що й ОСББ, а також актами, що регламентують діяльність відповідних підприємств.	Управитель, на відміну від ОСББ, апріорі має насамперед комерційну мету – отримання прибутку. Відтак, на нього поширюється широкий масив відповідного законодавства. В окремих випадках допущення серйозних правопорушень із боку управителя може негативно відобразитися на його клієнтах. Тому вважаємо за доцільне запровадити окремі заходи з контролю за дотриманням управляючою компанією вимог податкового, конкурентного й інших галузей законодавства
6. Контроль за виконанням обов'язків		
Головним органом, що контролює діяльність ОСББ, є загальні збори, окремі органи, створені відповідно до статуту, а також особисто співвласники	Форми контролю за виконанням обов'язків визначаються договором. Водночас суб'єктом, якому надається право здійснювати такий контроль, є відповідна сторона договору (ОСББ або загальні збори через уповноважену особу)	У випадку з управляючою компанією «контролюючою стороною» є співвласники – ОСББ або вповноважені загальними зборами особи. Стосовно ОСББ – кожен співвласник може безпосередньо реалізувати свої права як співвласника

**Декларація
академічної доброчесності
здобувача ступеня вищої освіти ЗНУ**

Я, Батіщева Наталія Миколаївна, магістрантка 2 курсу магістратури, форма навчання заочна, факультет соціології та управління, спеціальність «публічне управління та адміністрування» освітньо-професійна програма «публічне управління та адміністрування», адреса електронної пошти nataliya.batishcheva@zr.gov.ua,

– підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Удосконалення механізмів регулювання системи житлово-комунального господарства територіальної громади» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлений;

– заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;

– згодна на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою інтернет-системи, а також на архівування моєї роботи в базі даних цієї системи.

Дата _____ Підпис _____ ПІБ (студент) Батіщева Н.М.

Дата _____ Підпис _____ ПІБ (науковий керівник) Ель Гуессаб К.