

УДК 346

**ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ У ІСТОРИЧНОМУ АСПЕКТІ
(З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ)**

Гриценко Г.М.

**LEGAL ANALYSIS OF THE APPLICATION OF LEGISLATION IN THE SPHERE
OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE HISTORICAL ASPECTS
(FOR MANAGEMENT OF AN APARTMENT BUILDING)**

Hritsenko H.

В статті розглядаються проблемні питання діючого законодавства у сфері надання комунальних послуг у багатопверхових будинках(управління багатоквартирним будинком), провадиться аналіз законодавства з управління багатоквартирними будинками, позначаються суб'єкти хто може надавати комунальні послуги з управління багатоквартирними будинками.

Проаналізовано стан житлового фонду в державі і на підставі отриманих фактів зроблені певні пропозиції щодо виходу зі сформованого критичного стану житлового фонду (практично не придатного для його використання за цільовим призначенням), на підставі закордонного досвіду.

Визначені деякі пріоритетні напрямки подальших теоретичних досліджень проблем у сфері надання житлово-комунальних послуг і запропоновані деякі практичні рішення існуючих проблем в процесі інтеграції вітчизняного законодавства до законодавства ЄС.

Ключові слова: житлово-комунальні послуги, суб'єкт господарювання з управління багатоквартирним будинком, інтеграція вітчизняного законодавства

Постановка проблеми. Проблеми житлово-комунального господарства є актуальними і невідкладними, адже це нагальні питання повсякденного життя, що стосуються без винятку всіх громадян.

Значна частина житлового фонду нашої держави була побудована і здана в експлуатацію в минулому тисячолітті, при цьому 85 відсотків населення країни живуть в багатоквартирних будинках. Після здачі в експлуатацію багатоквартирні будинки передавалися для управління та утримання прибудинкових територій на баланс житлово-експлуатаційних підприємств (ЖЕК). Власники багатоквартирних будинків

повинні були щомісяця вносити оплату за надані послуги житлово-експлуатаційними компаніями з: управління наданим житловим фондом, утримання прибудинкових територій, капітальний і поточні ремонти багатоквартирних будинків. З цього приводу постійно виникають питання: за фактом несвоєчасної оплати наданих послуг житлово-експлуатаційними компаніями або дуже низькі тарифи на обслуговування багатоквартирних будинків, невиконання житлово-експлуатаційними компаніями зобов'язань щодо утримання багатоквартирних будинків. Але, якщо дивитися статистику по оплаті за надання



послуг з управління багатоквартирними будинками і обслуговування прибудинкової території, то видно, що вона постійно перебуває в динаміці - то борги підвищуються, то поетапно знижуються (це залежить від економічної стабільності в країні і від добробуту народу), а тарифи на обслуговування в даній галузі постійно підвищуються. По факту ж ми бачимо, що житловий стан житлового фонду постійно погіршується, в деяких випадках, навіть, перебувати у багатоквартирних будинках небезпечно для життя і здоров'я (випадки обвалення під'їзного козирка, тріщини які призводять до руйнування житлових будинків і все це часто супроводжується травмами у мешканців, а іноді призводить до летальних наслідків). І справа тут не в тарифній політиці або як постійно вказують житлово-експлуатаційні підприємства на низькі тарифи, а в цільовому використанні коштів, які поступили на рахунки житлово-експлуатаційних підприємств та монополізації ринку надання послуг з управління житловим фондом (багатоквартирних будинків). На сьогодні перетворення у житлово-комунальному господарстві продовжують залишатись непослідовними. Тому недосконалість у сфері житлово-комунального господарства, а саме: неякісне надання житлово-комунальних послуг з управління багатоквартирними будинками, неузгодженість норм законодавства і відсутність у ньому достатніх норм щодо регулювання взаємовідносин споживачів і виробників/виконавців житлово-комунальних послуг, недостатнє фінансування підприємств, що роблять послуги в цій галузі, відсутність законодавчо встановленої відповідальності за неякісне надання житлово-комунальних послуг зумовлюють зростання незадоволення серед населення та приведення житлового фонду у непридатний і небезпечний для житла стан.

Актуальність теми обумовлено тим, що у зв'язку з Програмою діяльності Кабінету Міністрів України «Про проведення реформи житлово-комунального господарства», передбаченою Дорожньою картою реалізації Стратегії стійкого розвитку "Україна - 2020" і прийняттям ряду законів по цій сфері, виникла низка запитань відносно застосування норм законодавства на практиці з управління багатоквартирними будинками та обслуговування прилеглої території, також щодо нових суб'єктів з надання даних послуг. Рішення даних питань неможливо без ретельного правового аналізу діючих норм, в ракурсі історичного розвитку інституту управління багатоквартирними будинками. Проаналізував, ми зможемо виявити істотні недоліки норм діючого законодавства та розробити пропозицій рішення по збереженню житлового фонду в змозі придатному для життя та функціонуванню даної сфери.

Стан дослідження. Питання регулювання та розвитку житлово-комунального господарства в основному розглядали з економічної точки зору наступні науковці : О. Завади, О. Кучеренка, А.Волкова, О. Малюти, І. Мельника, Б.Беззубко, А.Григорович, В.Дорофієнко, А.Лісовий та юристи Барабаш Т.О., Олійник М., Коляда Т.А. Як вірно зазначила Т.А.Коляда, що вітчизняні правознавці проблемам житлово-комунального господарства приділяють недостатньо уваги, що унеможливорює формування цілісного уявлення щодо існуючого спектру правових колізій в означеній сфері.[1, с. 46]. Дуже вірно і своєчасно вказав у своєму дисертаційному дослідженні по адміністративному праву П.О. Яковлев: Цілком зрозуміло, що державне регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги спирається на досягнення двох наук – економічної та юридичної. Якщо економічна наука покликана дати відповідь на те, яким



має бути економічне обґрунтування розміру тарифів на житлово-комунальні послуги, то юридична наука має забезпечити правові форми регулювання таких тарифів, відповідні процедури їх встановлення, виробити механізми забезпечення законності у цій сфері [2, с. 2]. Хотілося б, зазначити, що не лише регулювання тарифів в житлово-комунальних послуг повинно ґрунтуватися на досягненнях юридичних і економічних наук, але і всі питання з ефективного управління житловим фондом та його збереження у придатному для життя стану, можливо вирішити лише при об'єднанні зусиль двох наук юридичної та економічної.

Мета та завдання дослідження. Метою статті є проведення правового аналізу законодавства в історичному розрізі, за допомогою якого регулюються стосунки в житлово-комунальному господарстві з надання послуг із управління багатопверховими будинками, визначення суб'єктного складу, які можуть надавати послуги в цій сфері, визначення перспективного розвитку суб'єктів, що надають послуги у житлово-комунальному господарстві і розробка механізму збереження багатоквартирних будинків в придатному і безпечному для життя стані урахуванням інтеграційних процесів, що відбуваються у нашій країні.

Виклад основного матеріалу. З початку становлення України, як самостійної держави сфера житлово-комунального господарства регулювалась Постановою Кабінету Міністрів Української Соціалістичної Республіки від 14.06.1991 року № 39 «Про стабілізацію роботи житлово-комунального господарства республіка» [3] На підставі даного законодавчого акту діяла Комплексна програма розвитку житлово-комунального господарства і поліпшення обслуговування населення на 1991-1995 рр.. В ній передбачалося розробити правила

користування та утримання житлового фонду, типові положення про товариства власників квартир, розробити механізм для комплексного прибирання і утримання прибудинкових територій, створювати підприємства для утримання і збереження житлового фонду з різною формою власності.

Наступним кроком держави у даній сфері було видання першого суттєвого програмного документу стосовно реформи житлово-комунального господарства (ЖКГ) - Указ Президента «Про прискорення реформування житлово-комунального господарства» від 19.10.1999 № 1351 [4], але якихось реальних змін не відбулось. Ця сфера залишалась фактично поза увагою державної влади. Недбалість з боку держави дійшла навіть до того, що з 1997 по 2002 роки було припинено діяльність відповідного галузевого комітету. Таке відношення з боку державної влади сприяло поглибленню проблем ЖКГ й відповідно залишило без вирішення нагальних питань щодо управління та обслуговування багатопверхових будинків.

Крім того, незалежній Україні дісталися дві форми управління багатоквартирними будинками: 1) комунальна - у вигляді Житлово-експлуатаційній компанії; 2) кооперативна - голова житлово-будівельного кооперативу, який представляв інтереси і вів поточну господарську діяльність житлово-будівельного кооперативу після закінчення будівництва.

Враховуючи практичну ситуацію, більшість житлово-будівельних кооперативів після прийняття в експлуатацію багатоквартирного будинку (не маючи бажання займатися поточними господарськими справами кооперативу) власники квартир на зборах передавали свій дім на баланс компанії, що управляє, тобто комунальному підприємству. Тому на ринку надання послуг з управління



багатоквартирними будинками і змістом прибудинкової території залишався в основному один суб'єкт господарювання житлово-експлуатаційна компанія заснована на власності комунального майна.

Деякі реальні зміни почали відбуватись з прийняттям у 2002 році Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [5]. Норми цього закону передбачають об'єднання власників багатоквартирних будинків і створення ними юридичної особи, для сприяння у використанні їх його власного майна, а також управління їм і утримання його. Дозволяється об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (юридичним особам) - об'єднуватися в асоціації для ведення організаційної і господарської діяльності, і вибрати свого представника як з фізичних осіб так і юридичних.

Олійник М. в своїх наукових працях відзначав «Всякі можливості щодо реформування сфери ЖКГ має також інститут концесії» [6, с. 88], також Барабаш Т.А. зазначила, що застосування інституту концесії в ЖКГ дозволить мінімізувати ризики для держави щодо об'єкта, який передається в концесію, тому що він у даному випадку залишається у власності держави [7]. Ці напрацювання зазначеними вченими, дійсно мають позитивний ефект на практиці щодо надання житлово-комунальних послуг (як правило це були капітальні ремонти житлового фонду), але даний інститут застосовувався в маленьких містах де є містоутворюючі підприємство, і як правило, це відбувалося при передачі житлового фонду з балансу місто-утворюючого підприємства на баланс комунального підприємства. Тому цей інститут концесії, було неможливо застосувати в містах, де немає містоутворюючих підприємств і він мав короткочасний ефект.

Подальший розвиток цієї галузі пов'язаний з ухваленням Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки» [8]. У цій програмі основними недоліками за минулі періоди у галузі житлово-комунальних послуг вказується, що законодавство у сфері житлово-комунального господарства (особливо нормативно-правові акти місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування) не повністю відповідає директивам Європейського Союзу та Європейській хартії місцевого самоврядування, що не сприяє створенню привабливого інвестиційного клімату. В меті цієї програми закладено реформувати систему управління житлово-комунальним господарством, сформувати нові інституції управління житловим фондом, що базуються на системі договірних відносин.

У квітні 2004 року був розглянутий та відхилений проект нового Житлового кодексу України. Але, у даний час Верховна Рада спромоглась таки прийняти Закон України «Про житлово-комунальні послуги» [9], де у ст.1 дається визначення поняття житлово-комунальні послуги - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил. Та також наводиться поняття управитель - особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (далі - управління будинком) і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору. У цьому законі передбачається розділення житлово-комунальних залежно від



функціонального призначення: 1) комунальні послуги; 2) послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; 3) послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків; 4) послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд.

Проте, незважаючи на деякі зміни у законодавстві, повне реформування галузі повністю не реалізовано, і не дано оцінки наслідкам прийняття та виконання законодавчих актів регулюючих сферу житлово-комунального господарства.

Надалі приймається Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки» [10] виклавши його в такій редакції Закон України «Загальну державну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014» роки. У цій програмі вказується, що функціонування житлово-комунального комплексу, перебуває у фокусі пильної політичної уваги, проте серйозних позитивних у цій сфері зрушень досі не відбулось. Неефективність і правові пропуски попередньої програми розвитку цієї галузі привели до критичного становища житлового фонду країни, кожен третій житловий будинок потребує капітального ремонту. Однією з основних цілей цієї програми є поліпшення якості управління житлом та комунальною інфраструктурою та стимулювання приватної підприємницької ініціативи у виконанні завдань розвитку житлового фонду та комунальної інфраструктури. У розділі 4 цієї програми вказується про необхідність в сприянні створення системи управителів на ринку житлових послуг, це перша спроба в цій галузі відійти від планового господарювання (що використався на пост радянському просторі), оскільки показує практика про його неефективність до

ринкового регулювання стосунків в галузі і створення інституту управителів житловим фондом.

Станом на 2015 рік бачимо хаотичні спроби законодавчого регулювання сфери надання послуг з управління багатопверховими будинками та утримання прибудинкової території, але без ефективних покращень.

У 2015 році добавляється ще один законодавчий акт – Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [11]. Нарешті, даний законодавчий акт фактично вніс революційні зміни до питання управління будинком. Та й цьому законі багато «але». Бо наряду з впровадженням цілком іншої системи, що має в перспективі не просто якісно змінити стан домівок, але й підвищити рівень відповідальності мешканців за свій будинок, вводиться не досить продумана система призначення управителів, а відтак – можливі корупційні ризики, недоброякісна конкуренція підприємств.

Від радянського періоду нам залишився спадок, що за багатоквартирний будинок відповідальність несе «хтось». Поняття «співвласники будинку» тривалий час існувало лише у законодавчих актах, а не в реальному житті. Тільки створюючи об'єднання співвласників (ОСББ), реально виникало питання: що і кому належить у багатоквартирному будинку? З огляду на це у даному законі реально надавалась можливість громадянам управляти своїм майном. Розширюється термінологія: багатоквартирний будинок визначається як житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири; прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та земельнопорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що



необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників. Але зазначимо, що законом не закріплено межі та механізми визначення площі цієї території.

Власне, співвласником багатоквартирного будинку є власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. При чому спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія. Кожен з нас, володіючи квартирою у багатоквартирному будинку, наділений низкою прав та обов'язків, як співвласника будинку, які відображаються у законі. Законодавець не врахував наслідки таких обов'язків щодо власників, які мешкають у старих будинках. Вони можуть бути непосильними. З цього приводу відсутні законодавчі пропозиції щодо вирішення цього питання. Позитивним є те, що в зазначеному законі простежується прив'язка до площі квартири: відповідальність кожного співвласника визначається пропорційно до його частки.

Ключовим є визначення декількох форм управління багатоквартирним будинком:

1 – усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю;

2 – всі функції – ОСББ (об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку);

3 – співвласники здійснюють управління без створення ОСББ.

Зі змінами у формі управління прогнозоване досягнення - поява конкурентного ринку надання житлово-комунальних послуг. Однак, забезпечення практичного застосування цього закону можливе після внесення відповідних змін до чинного законодавства.

Тому, наступний етап розвитку галузі житлово-комунального господарства відбувається з прийняттям Кабінетом Міністрів України розпорядження від 3.04.2017 року № 275р м. Київ «Про затвердження середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 р. та плану пріоритетних дій уряду на 2017 роки» [12]. Щодо розпорядження, то 23 розділ передбачає розвиток житлово-комунального господарства. У цій програмі знову відбивається, що з часу становлення України самостійною державою були зроблені глобальні перетворення в житловому секторі (зокрема проведена приватизація державного і комунального житлового фонду), але проведення приватизації державного і комунального житла було проведене без створення відповідної правової концепції управління приватизованим житлом.

Згідно наведеної статистики в програмі розвитку в 2017 року з управління багатоквартирними будинками, більшість будинків обслуговуються комунальними підприємствами, що призводить до дуже низької якості послуг, що надаються. Тому основна мета цієї програми в розвитку житлово-комунального господарства, це досягнення ефективного управління житловим фондом та створення ринку управління житлом. На підставі цієї програми до 2020 року управління житловим фондом нашої держави повинно буде перейти від підприємств комунальної форми



власності в управлінні житловим фондом, до підприємств приватної форми власності, або щоб 70 відсотків підприємств з управління багатоквартирними будинками належали до приватної форми власності.

Але якщо, прибрати цифри наведені в статистичних даних про житловий фонд нашої держави, то виходить дуже погана картина, він потребує не лише поточного ремонту але і капітального. Якщо в обласних центрах ці питання ще якось вирішують, то в містах з населенням до 100 тисяч органи місцевого самоврядування не можуть самостійно розв'язати цю проблему.

По-друге без активної участі власників житлового фонду цю проблему вирішити держава не зможе. Держава у зв'язку з неможливістю розв'язати проблему житлового фонду і розуміючи, що далі відкладати це питання не можна, тому що воно може мати катастрофічні наслідки для суспільства, намагається створити нового суб'єкта господарювання інститут керівника багатоквартирним будинком, основним суб'єктом якого будуть підприємства приватної форми власності або фізичні особи підприємці.

Створюючи нового суб'єкта господарювання в житлово-комунальному господарстві, держава невирішені проблеми в житловому фонді за роки незалежності хоче перекласти на плечі власників квартир і компанії, що управляють, тобто підприємства приватної форми власності. Але, для цього необхідно, щоб мешканці багатоквартирних будинків стали організовуватися у суспільства співвласників багатоквартирних будинків і самостійно вибирали собі компанію з управління спільною власністю, при цьому відмовляючись від комунальних підприємств з управління житловим фондом.

Та, власники квартир у багатоквартирних будинках, особливо в містах з населенням не більше 100 тисяч, не

хочуть відмовлятися від компаній комунальної форми власності, що управляють, мотивуючи тим, що упродовж більше 30-40 років вони справно платили комунальні платежі, а комунальне підприємство не робило не лише капітального ремонту, а й навіть і поточного ремонту, та тепер хоче передати на баланс суспільства співвласників багатоквартирного будинку практично у непридатному для житла стані.

Враховуючи, яка складається ситуація з житловим фондом в країні треба державі знаходити компроміс з власниками житла, і розробляти певний механізм для передачі житлового фонду з балансу комунальних підприємств на баланс власників багатоквартирних будинків або компаній приватних форм власників, що управляють. І це треба виконати в найближчі час, щоб уникнути катастрофічних наслідків у зв'язку с поганим станом житлового фонду (можливими руйнування будівель). Тому державі треба розв'язати дві проблеми: 1) зацікавити власників, щоб вони хотіли узяти на баланс майно; 2) як передати майно управителю житловим фондом приватної форми власності, яке знаходиться на балансі комунального підприємства якщо житло не приватизоване і прописані мешканці відсутні (що часто трапляється в маленьких містечках, де залишаються в основному люди літнього віку).

З вищевикладеного, важливо відзначити, що необхідно проводити експертне та громадське обговорення діючих законодавчих актів, практичного їх застосування, для подальшого розроблення та впровадження нормотворчих актів у сфері житлово-комунального господарства та безпосередньо щодо регулювання управління багатоповерховими будинками. У 2017 році був прийнятий Закон України «Про житлово-комунальні послуги» [13], який мав вступити в законну силу 10.06.2018 року, тобто, даний



закон повинен був завершити розпочату реформу в житлово-комунальному господарстві країни і повинні були наступити кардинальні зміни в даній сфері. Але 7.06.2018 року був прийнятий закон № 2454- VIII [14], яким були введенні в дію норми послуг з управління багатоквартирним будинком, а норми законна про житлово-комунальні послуги з: водопостачання, електрики, газу і поводження з відходами Законна України «Про житлово-комунальні послуги» були відкладені до 2019 року.

Норми статті 5 цього закону поділяють комунальні послуги на:

1) житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

Послуга з управління багатоквартирним будинком включає:

- утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

- купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

2) комунальні послуги - послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами.

Й, як ми бачимо, законодавець включив тільки послуги з поточного ремонту, знаючи, що більша частина житлового фонду потребує капітального ремонту. Власники багатоквартирних будинків спільно на добровільних засадах не можуть виділяти кошти для проведення капітального ремонту, на це впливає економічна криза в країні та інші соціальні умови, а держава не має таких коштів для відновлення житлового фонду в країні. Але, цю проблему вирішити без втручання держави неможливо, як правильно зазначив академік НАН України Мамутов В.К. «Существование взаимоисключающих интересов в жизненной сфере человеческого индивида противоречит самим основам его индивидуальной жизнедеятельности, а поэтому один из этих интересов должен быть принесен в жертву другому. Господствовать в жизненной сфере индивида может только один из противоположных интересов» [15, с. 3]. Тобто державі потрібно щоб житловий фонд знаходився в належному стані і власники багатоквартирних будинків хочуть, щоб був проведений капітальний ремонт їхніх будинків, а кошти на це виділити з коштів сплачених за утримання багатоквартирного будинку підприємству на балансі котрого перебуває це домобудівництво не виходить, то потрібно державі розробити та прийняти правову норму, яка б передбачала цільове накопичення коштів для капітального ремонту житлового фонду. У світі практика по виділенню власниками багатоквартирних будинків засобів на капітальний ремонт не нова. В європейських країнах розроблена ціла методика відрахувань власниками квартир в багатоквартирних будинках для проведення капітального ремонту та сума відрахування залежить від року здачі в експлуатації житлового будівництва.

Висновки. По-перше, для ефективного реформування ЖКГ необхідно провести вдосконалення нормативно правової бази.



Результатом прийняття низки законів у галузі надання комунальних послуг з управління багатоквартирними будинками і утримання прибудинкової території є створення нових суб'єктів, які надають дані послуги, це крок вперед від монополізації надання цих послуг - з'являється конкуренція, покращується якість послуг, що надаються. Водночас, механізм вибору управляючих компаній прописано не чітко й досі залишає можливість втручання державної влади, що породжує корупційні складові при виборі та призначенні управляючої компанії.

Відсутня стратегія з боку держави з передачі управління житлового фонду компаніям іншої форми власності, крім комунальної.

Відсторонення держави від приведення житлового фонду до ладу недопустимо. На нашу думку, необхідно створити індивідуальні (для кожного дома окремо) рахунки з цільовим призначенням на капітальний або поточний ремонт житлового фонду: розпоряджатись можуть тільки управляючі компанії згідно цільового призначення, зміна цільового призначення заборонена. Крім того, держава для відновлення житлового фонду повинна перераховувати на зазначені рахунки кошти в розмірі встановленим законодавством.

Законодавчо закріпити відповідальність всіх суб'єктів надання житлово-комунальних послуг.

Усунути законодавчі протиріччя. Такі наприклад, як: орган місцевого самоврядування — це міська рада, його виконавчі органи, а також районні та обласні ради. Згідно Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчі органи рад наділені повноваженнями встановлювати й погоджувати тарифи на послуги ЖКГ. А відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» і Бюджетного кодексу України, право виділяти дотацію,

тобто розпоряджатися бюджетом має виключно рада, і рішення як із затвердження, так і з внесення змін до бюджету приймають виключно на пленарних засіданнях ради. Виходить, що виконавчий комітет як орган, що встановлює тарифи, повинен мати і право відшкодовувати різницю у разі встановлення тарифів на рівні, нижчому за економічно обгрунтований. На практиці ж виходить, що він ставить раду перед фактом необхідності виділення дотацій із бюджету, тобто втручається в бюджетний процес. Для усунення цього протиріччя потрібно законодавчо розмежувати повноваження даних суб'єктів. Питання тарифної політики віднести до повноважень місцевих рад.

Знизити адміністративне втручання в ціноутворення комунальних послуг.

По-друге фінансова стабілізація ринку комунальних послуг. Розробка тарифів комунальних послуг відповідно до ринкових, й водночас надання якісних комунальних послуг, за які населення буде сплачувати. Споживач є головним платником, тому коли їм буде зрозуміла тарифна складова комунальної послуги й вони отримуватимуть якісні послуги, то відповідна буде оплата. Законодавчо необхідно закріпити прозорість формування тарифів.

Література:

1. Т.А.Коляда Нормативно-правове регулювання відносин в сфері надання житлово-комунальних послуг в Україні // Науково-технічний збірник №113. – 2014 [Електрон. ресурс] / Т.А.Коляда. - Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua/36799/1/45-52%20Коляда%20ТА.pdf>
2. Яковлев П.О. Адміністративно-правові засади регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук Харків – 2016 [Електрон. ресурс] / П.О.Яковлев. - Режим доступу: <http://ekhnuir.univer.kharkov.ua/bitstream/123456789/11818/2/aref-Yakovlev.pdf>
3. Про стабілізацію роботи житлово-комунального господарства республіки:



Постанова КМ Української РСР від 14 червня 1991 р. N 39 м. Київ [Електрон. ресурс]/ - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/39-91-p>

4. Про прискорення реформування житлово-комунального господарства Указ Президента від 19.10.1999 № 1351/99 [Електрон. ресурс] - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1351/99>

5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III Відомості Верховної Ради України ВВР, 2002, N 10, ст.78 [Електрон. ресурс] - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

6. Олійник Н. Міжнародний досвід застосування концесій у сфері житлово-комунального господарства // Вісн. Нац. акад. держ. управління при Президенті України. – 2003. – № 3. – С. 247-254.

7. Барабаш Т.О. Державна політика у сфері реформування й розвитку житлово-комунального господарства України // [Електрон. ресурс] / Барабаш Т.О. - Режим доступу: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/9571/1/Varabash_T_O.pdf

8. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004 - 2010 роки Закон України від 24 червня 2004 року N 1869-IV [Електрон. ресурс]/ - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1151-17>

9. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 30.07.2004 № 1875-IV Відомості Верховної Ради України ВВР, 2004, № 47, ст. 514 [Електрон. ресурс] / - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

10. Про внесення змін до Закону України "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки Закон України від 11 червня 2009 року N 1511-VI Відомості Верховної Ради України ВВР, 2009, № 47-48, ст. 720 [Електрон. ресурс] - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1511-17>

11. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII Відомості Верховної Ради України ВВР, 2015, № 29, ст. 262

[Електрон. ресурс]/ - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

12. Про затвердження середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 р. та плану пріоритетних дій уряду на 2017 роки: Розпорядження КМУ від 3 квітня 2017 р. № 275-р м. Київ [Електрон. ресурс] / - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/275-2017-p>

13. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 9.11.2017 № 2189-VIII // Відомості Верховної Ради України ВВР, 2018, № 1, ст. 1 [Електрон. ресурс] / - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>

14. Про внесення змін до розділу IV "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання" щодо термінів застосування фінансових санкцій за порушення законодавства у сфері комерційного обліку теплової енергії та водопостачання та до розділу VI "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про житлово-комунальні послуги" щодо уточнення порядку введення в дію Закону: Закон України від 7.06.2018 № 24854-VIII // Голос України від 9.06.2018 № 105 [Електрон. ресурс]/ - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2454-viii>

15. Мамогов В.К. Заинтересованность и самоусиление // Економіка та право. – 3(48)-2017. – С. 3-15.

References:

1. Т.А.Koliada Normatyvno-pravove rehuliuвання vidnosyn v sferi nadannia zhytlovo-komunalnykh posluh v Ukraini. Naukovo - tekhnichniy zbirnyk №113,2014 [Elektron. resurs]/ T.A.Koliada. - Rezhym dostupu: <http://eprints.kname.edu.ua/36799/1/45-52%20Koliada%20TA.pdf>

2. Yakovliev P.O. Administratyvno-pravovi zasady rehuliuвання taryfiv na zhytlovo-komunalni posluhy dysertatsii na zdobuttia naukovooho stupenia kandydata yurydychnykh nauk Kharkiv – 2016 [Elektron.resurs] / P.O.Iakovlev. - Rezhym dostupu: <http://ekhnuir.univer.kharkov.ua/bitstream/123456789/11818/2/aref-Yakovlev.pdf>

3. Pro stabilizatsiiu roboty zhytlovo-komunalnoho hospodarstva respubliky: Postanova KM UKRAINSKOI RSR vid 14 chervnia 1991 r. N



39 м. Kyiv [Elektron.resurs] / - Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/39-91-p>

4. Pro pryskorennia reformuvannia zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukaz Pryzedenta vid 19.10.1999 № 1351/99 [Elektron.resurs]/ - Rezhym dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1351/99>

5. Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku : Zakon Ukrainy vid 29.11.2001 № 2866-III Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy VVR, 2002, N 10, st.78 [Elektron.resurs]/ - Rezhym dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

6. Oliinyk N. Mizhnarodnyi dosvid zastosuvannia kontsesii u sferi zhytlovo-komunalnoho hospodarstva // Visn. Nats. akad. derzh. upravlinnia pry Prezydentovi Ukrainy. – 2003. – № 3. – S. 247-254.

7. Barabash T.O. Derzhavna polityka u sferi reformuvannia y rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy // [Elektron.resurs] / Barabash T.O. - Rezhym dostupu: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/9571/1/Barabash_T_O.pdf

8. Pro Zahalnoderzhavnu prohramu reformuvannia i rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva na 2004 - 2010 roky Zakon Ukrainy vid 24 chervnia 2004 roku N 1869-IV [Elektron.resurs]/ - Rezhym dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1151-17>

9. Pro zhytlovo-komunalni posluhy: Zakon Ukrainy vid 30.07.2004 № 1875-IV Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy VVR , 2004, № 47, st.514[Elektron.resurs]/ -Rezhym dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

10. Pro vnesennia zmin do Zakonu Ukrainy "Pro Zahalnoderzhavnu prohramu reformuvannia i rozvytku zhytlovo-komunalnoho hospodarstva na 2004-2010 roky Zakon Ukrainy vid 11 chervnia 2009 roku N 1511-VI Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy VVR , 2009, № 47-48, st.720 [Elektron.resurs]/ - Rezhym dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1511-17>

11. Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy vid 14.05.2015 № 417-VIII Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy VVR , 2015, № 29, st.262 [Elektron.resurs] / - Rezhym dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

12. Pro zatverdzhennia serednostrokovoho planu priorytetnykh dii Uriadu do 2020 r. ta planu

priorytetnykh dii uriadu na 2017 roky: Rozporiadzhennia KMU vid 3 kvitnia 2017 r. № 275-r m.Kyiv [Elektron.resurs] - Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/275-2017-r>

13. Pro zhytlovo-komunalni posluhy: Zakon Ukrainy vid 9.11.2017 № 2189-VIII // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy VVR , 2018, № 1, st.1 [Elektron.resurs] / - Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>

14. Pro vnesennia zmin do rozdiliv IV "Prykintsevi ta perekhidni polozhennia" Zakonu Ukrainy "Pro komertsiiinyi oblik teplovoi enerhii ta vodopostachannia" shchodo terminiv zastosuvannia finansovykh sanktsii za porushennia zakonodavstva u sferi komertsiiinoho obliku teplovoi enerhii ta vodopostachannia ta do rozdiliv VI "Prykintsevi ta perekhidni polozhennia" Zakonu Ukrainy "Pro zhytlovo-komunalni posluhy" shchodo utochnennia poriadku vvedennia v diiu Zakonu: Zakon Ukrainy vid 7.06.2018 № 24854-VIII // Holos Ukrainy vid 9.06.2018 № 105 [Elektron.resurs] -Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2454-viii>

Гриценко Г.Н. Правовой анализ применения законодательства в сфере жилищно-коммунальных услуг в историческом аспекте (с управления многоквартирными домами). – Статья.

В статье рассматриваются проблемные вопросы действующего законодательства в сфере предоставления коммунальных услуг в многоэтажных домах (управление многоквартирными домами), проводится анализ законодательства по управлению многоквартирными домами, определяются субъекты, кто может предоставлять услуги с управления многоквартирными домами.

Проанализировано состояние жилищного фонда в государстве и на основании полученных фактов сделаны определенные предложения, что до выхода из сложившегося критического состояния жилищного фонда (практически не пригодного для его использования по целевому направлению), на основании международного опыта.

Определены определенные приоритетные направления дальнейших теоретических исследований проблем в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг и предложено



некоторые практические решения существующих проблем в процессе интеграции отечественного законодательства к законодательству ЕС.

Ключевые слова: *жилищно-коммунальные услуги, субъекты хозяйствования с управления многоквартирными домами, интеграция отечественного законодательства.*

Hritsenko H. Legal analysis of the application of legislation in the sphere of housing and communal services in the historical aspects (for management of an apartment building) . - Article.

The article deals with the issues of the current legislation in the area of communal services in multi-storey buildings (management of a multi-apartment house), an analysis of the legislation on the management of multi-apartment buildings, the subjects of who can provide utility services for the management of multi-apartment buildings.

The state of the housing stock in the state is analyzed and on the basis of the received facts certain suggestions are made regarding the exit from the current critical state of the housing stock (practically not suitable for its use on the intended purpose), on the basis of foreign experience.

Effective functioning of enterprises in the sphere of housing and communal services is not possible without legislative regulation of the activities of the subjects of housing and communal services, therefore some proposals on stabilization and improvement of activity of the subjects of

housing and communal services of Ukraine in modern conditions of management are considered.

Particular attention is paid to the lack of financial support for the sphere of housing and communal services and the implementation of an ineffective policy on the side of state and local authorities on the management of the sphere of municipal economy.

Some priority directions of further theoretical researches of problems in the sphere of provision of housing and communal services are determined, and some practical solutions of existing problems in the process of integration of the domestic legislation into the EU legislation are proposed.

Housing and communal services are the most important component of the life of the population, which provides the quality of life of the population, just because special attention should be paid to solving questions of housing and communal services in Ukraine.

Key words: *housing and communal services, entity for the management of an apartment building, integration of domestic legislation/*

Авторська довідка:

Гриценко Григорій Миколайович - к.ю.н., доцент, доцент кафедри господарського права Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля .

Стаття надійшла до редакції 17.06.2018 р.

Рецензент: к.ю.н., проф. А. С. Беніцький.