

УДК 658.8

О.О. ТОПЧІЙ

кандидат економічних наук, докторант,  
ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»,  
м. Київ, Україна,

І.В. ЛІНТУР

кандидат економічних наук, доцент,  
Мукачівський державний університет,  
м. Мукачево, Україна,

А.-М. І. АРХАНГЕЛЬСЬКА

студентка,  
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»,  
м. Ужгород, Україна

## РЕГІОНАЛЬНІ ДИСПРОПОРЦІЇ У СФЕРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

В сучасних умовах трансформаційних змін ринок житлово-комунальних послуг поступово стає одним з елементів відкритої економіки. Проте, процес реформування житлово-комунального господарства стикається з рядом перешкод, що стримують перехід досліджуваної сфери до прозорих, соціально-відповідальних та економічно ефективних конкурентних відносин. Як стверджують науковці, «у житлово-комунальному господарстві накопичено багато проблем, що ставлять під загрозу можливість його сталого функціонування. Відсутність системних перетворень у цій сфері, недосконалість нормативно-правової бази та непослідовність у прийнятті рішень не дозволило досягти бажаного результату щодо створення фінансово спроможних та ефективно працюючих у ринкових умовах підприємств житлово-комунального господарства, які б надавали споживачам послуги необхідного рівня та якості. [1].

Вирішення накопичених проблем у сфері житлово-комунального господарства потребує розмежування й детального аналізу організаційно-функціональних аспектів функціонування ЖКГ з подальшою інтеграцією показників у єдину площину, що дозволить розглянути проблему комплексно та шукати можливі альтернативи щодо підвищення ефективності реформ.

Однією з найважливіших передумов сталого розвитку житлово-комунального господарства, підвищення якості, економічно ефективності та екологічності житлово-комунальних послуг є реалізація організаційної реформи, однією з напрямків якої є створення ОСББ.

Законодавчо в Україні ОСББ існують уже понад 17 років, що пов'язано із прийняттям Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р. Цей Закон регулює:

- порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій;
- відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у об'єднанні;
- відносини між об'єднаннями та асоціаціями;
- відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування;
- відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами [2].

За даними національного інституту стратегічних досліджень, «станом на кінець 2018 року, загальна кількість житлових будинків в Україні – 9 154 372 одиниці, із них у сільській місцевості розміщені 5 832 272 одиниці. Багатоквартирних будинків в Україні – 180 456 одиниць (біля 2 % загальної кількості). З цієї кількості 30 188 (17 %) – будинки, в яких створено ОСББ, 66 869 (37 %) – будинки, що обслуговуються

управителями/мешканцями самостійно або є кооперативами та 83 399 (46 % загальної кількості) – будинки, в яких форму управління не обрано» [3].

Поступовий перехід до створення ОСББ на сьогодні є важливою реформою, що сприятиме покращенню системи управління житловим фондом міст на демократичних засадах, сприятиме підвищенню комфортності проживання у містах та дозволить частково розвантажити муніципальні органи управління у контексті вирішення локальних проблем.

Попри значні перспективи та максимальне сприяння з боку державних та муніципальних органів влади, процес створення ОСББ в Україні є досить тривалим, конфліктним та суперечливим. Згідно даних Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, станом на 01 січня 2019 року в Україні створено 26603 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що становить 17% від загальної кількості багатоквартирних будинків.

У регіональному розрізі також спостерігається певні диспропорції щодо впровадження реформи. Зокрема, станом на 03 січня 2019 року, найбільш активними регіонами щодо створення ОСББ є: Донецька (3913 одиниць), Львівська (2481), Дніпропетровська (2985) та Київська (2118) області. На рис. 1 наведено розподіл кількості зареєстрованих ОСББ у розрізі регіонів України станом на 3 січня 2019 року.

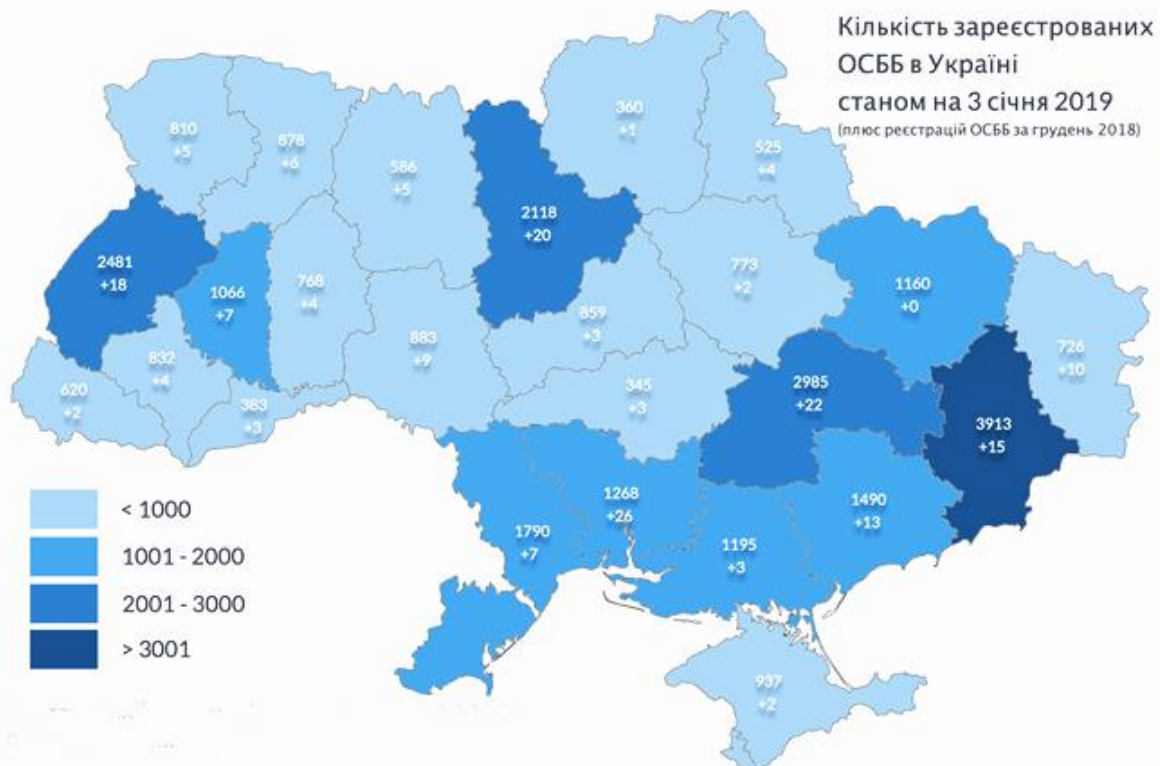


Рис. 1. Кількість зареєстрованих ОСББ у розрізі регіонів України

Джерело: [4]

Найбільш повільними темпами створюються ОСББ у Чернівецькій (383), Кіровоградській (345) та Чернігівській областях (360 одиниць).

Як зазначають фахівці, наразі існує ряд перешкод для активного реформування ЖКГ, які можна умовно розділити на інформаційні, організаційно-правові, фінансові та соціальні.

Інформаційні перешкоди полягають насамперед у недостатньо ефективному донесенні інформації щодо юридичного підґрунтя, переваг та результатів реалізації реформи для кожного власника та мешканців житлових будинків. Суттєвими перешкодами, що викликають конфлікти та дезорієнтують суб'єктів потенційних об'єднань є також:

- труднощі в доступі ініціативної групи до інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку;
- неправомірні вимоги державних реєстраторів нотаріально посвідчувати підписи всіх членів ОСББ на статуті об'єднання;
- неефективні витрати на створення та діяльність ОСББ у невеликих багатоквартирних будинках;
- наявність суперечностей між положеннями типового статуту ОСББ, невизначеність меж допустимих змін до статуту ОСББ порівняно з текстом типового статуту [5].

До організаційно-правових перешкод можна віднести:

- відсутність єдиних принципів та інструментів державної політики щодо стандартизації ліцензування та тарифоутворення у сфері ЖКГ. Нестача такої системи породжує хаотичні перетворення, що у довгостроковій перспективі можуть призвести до непередбачуваних наслідків;
- неврегульованість ринку орендного житла;
- недосконалість механізмів передачі гуртожитків у власність місцевих громад;
- відсутність єдиних підходів та інструментів щодо порядку передачі земельних ділянок у власність співвласникам багатоквартирних житлових будинків, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки.

Зважаючи на поточний стан житлового фонду, інфраструктури та рівень тарифів для населення до суттєвих перешкод реформування галузі ЖКГ є фінансова складова. Попри зусилля місцевих органів влади, профільних міністерств та відомств, залучення міжнародної фінансової допомоги, проблеми фінансування галузі залишаються гострими. Для вирішення вказаних проблем необхідно розробити єдиний комплексний механізм формування та перерозподілу фінансових ресурсів на будівництво реконструкцію та ремонт житлового фонду, впровадження нових технологій постачання водних та енергоресурсів у житлові будівлі, модернізацію інфраструктури.

#### **Список використаних джерел:**

1. Димченко О. В. *Особливості й протиріччя розвитку житлово-комунального господарства як цілісної системи* / О. В. Димченко, М. К. Сухонос, Д. Славата, В. М. Прасол, В. В. Величко // *Комунальне господарство міст. Серія : Економічні науки.* - 2014. - Вип. 117. - С. 123-130.
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
3. Інституціональні та технологічні інструменти вдосконалення державної житлової політики: аналітична записка – 2019. № 3. URL: <https://niss.gov.ua/sites/default/files/2019-11/analit-yakushenko-soc-policy-3-2019.pdf>.
4. Україна комунальна. URL: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/statistika-pro-funkcionujuchim-osbb-v-ukrajini-55445>
5. Райко Г.О. *Аналіз стану та перспективи розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні*/ Г.О. Райко, Д.В. Хапов, Г.А. Ігнатенко// *Економіка та управління підприємствами.* - 2018. - Випуск 16. - С. 117-123, с.118
6. Стегней, М. І. *Фінансове забезпечення місцевих бюджетів в умовах адміністративно-територіальної реформи* / М. І. Стегней, І. В. Лінтур, Я. В. Голубка // *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки / Відпов. ред. Н.І. Шашкова.* – Херсон, 2016. – Випуск 17. Частина 1 : Економічні науки. – С.93-95.



# МУКАЧІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

89600, м. Мукачево, вул. Ужгородська, 26

тел./факс +380-3131-21109

Веб-сайт університету: [www.msu.edu.ua](http://www.msu.edu.ua)

E-mail: [info@msu.edu.ua](mailto:info@msu.edu.ua), [pr@mail.msu.edu.ua](mailto:pr@mail.msu.edu.ua)

Веб-сайт Інституційного репозитарію Наукової бібліотеки МДУ: <http://dspace.msu.edu.ua:8080>

Веб-сайт Наукової бібліотеки МДУ: <http://msu.edu.ua/library/>