

УДК 711.8

докт. техн. наук, професор Є.Є. Ключниченко,
Київський національний університет будівництва і архітектури

СУЧАСНІ ВИМОГИ ДО ЯКОСТІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Розглядаються сучасні вимоги до підвищення якості житла, основні напрямки реформування та розвитку житлово-комунального господарства.

Ключові слова: житлова політика, житлове середовище, інженерна і соціальна інфраструктура, житло-комунальне господарство, соціальний захист населення, державні соціальні стандарти.

Житлова політика в Україні розглядається як сукупність управлінських рішень і функціональних служб для їх реалізації (формування банку інвестицій, будівництво, обслуговування та експлуатація фонду). На сучасному етапі вона має наступні основні напрями: створення сприятливого життєвого середовища з необхідною інженерною і соціальною інфраструктурою; забезпечення населення комфортним житлом; удосконалення архітектурно-планувальних рішень квартир і будинків; формування єдиного технологічного процесу «інвестування – проектування – будівництво – експлуатація»; активізація приватної власності на житло і розвиток ринку житла; стимулювання розвитку індивідуального і комерційного житлового будівництва; удосконалення житлового законодавства з врахуванням територіальних аспектів; структурна перебудова виробничої бази домобудування і промисловості будівельних матеріалів і конструкцій для житлового будівництва.

До головних напрямків реформування державної житлової політики в Україні віднесено: зміни структури житлового фонду і житлового будівництва за формами власності, джерелами фінансування, типами житлових будинків і технологіями їх будівництва; комплексне і багатогранне вирішення якості житлового середовища; формування науково-обґрунтованих показників і нормативів для цілісної організації житла і житлового середовища (стандарт мешкання) на сучасному етапі і в перспективі; оптимальне використання ресурсів для житлового будівництва і раціональне використання резервів житлового фонду.

Гіпотеза перспективного формування житлового середовища базується на основах житлової політики України і передбачає диференційний підхід до створення різних видів житла: *державного* (соціального) для малозабезпечених верств населення; *комерційного* житла для оренди і продажу; *приватного* – для

власників, *елітного* - високо комфортне житло як багатоповерхове, так і котеджного типу.

Соціальне житло – це житло, будівництво якого фінансується з міського чи державного бюджету. Соціальне житло є власністю міста і надається безоплатно найбільш вразливим верствам населення. Воно не може бути приватизоване, здано в суборенду, передано у спадок.

Комерційне житло згідно класифікації, розробленої українською Будівельною асоціацією, поділяється на такі класи:

- *клас «Де-Люкс»* - елітне житло, в якому забезпеченість на одного мешканця не менше 40 м², висота приміщення – не нижче 3 м, кількість квартир в будинку до 30 одиниць, автопаркінг, розрахований виходячи із 2 та більше машиномісць на квартиру;

- *клас «Преміум»* - передбачає 4 квартири на поверсі, кількість квартир в будинку не більше 100 одиниць, висота приміщення більше 3 м, автопаркінг, розрахований виходячи із 2 та більше машиномісць на квартиру, мінімальна забезпеченість на одного мешканця 21-40 м².

- *«Бізнес-клас»* - передбачає більше 100 квартир в будинку, забезпеченість – більше 40 м² на одного мешканця, висота приміщення від 2,7 до 3 м, автопаркінг, розрахований виходячи із 1 машиномісця на квартиру;

- *«Економ-клас»* - передбачає більше 100 квартир в будинку, мінімальна площа на мешканця від 20 до 40 м², висота приміщення від 2,5 до 2,7 м, автопаркінг, розрахований виходячи із 1 машиномісця на квартиру.

Формування житлового середовища має за мету: рівноцінне і гармонійне вирішення як кількісних (забезпечення), так і якісних (комфортність) аспектів житлового будівництва; удосконалення житлового середовища; розробку стандартів та моделей житлового середовища в різних природних та містобудівних умовах; створення правової системи для управління, утримання і оновлення житлового фонду, його приватизації та оренди.

У приватизованих або придбаних на ринку житлових будинках складається нова формація – колектив приватних власників. Можливим є організація асоціації, комітету громадського самоуправління, товариства (об'єднання) індивідуальних квартирновласників та інших управлінських структур. Вони можуть наймати організації міськкомунгоспу, кооперативні або приватні фірми для виконання ремонтних робіт або комунальних послуг. Комітети громадського самоуправління можуть мати своїх представників в районних і міських радах і тим самим реально впливати на вирішення не тільки місцевих проблем, але й на всю політику розвитку, забудови і благоустрою міста.

Власники житлових приміщень в частково приватизованих будинках повинні брати участь в усіх витратах, пов'язаних з обслуговуванням і ремонтом будинку, інженерного обладнання, місць загального користування і утримання прибудинкової території відповідно до зайнятої ними житлової площі в цьому будинку. З цією метою необхідно укласти угоди між усіма власниками. На основі принципу єдності громадського і державного починань слід шукати нові форми творчої участі населення в управлінні і утриманні житла і житлового середовища.

Таким чином, можна відзначити, якщо раніше головним напрямком житлової політики, було безпосереднє виконання державою функцій фінансування, будівництва, розподілу, експлуатації житлового фонду, то на сучасному етапі вважається за доцільне забезпечення економічних передумов і стимулів для максимального збільшення житлового фонду, поліпшення його використання і збереження, збільшення частки позабюджетного фінансування, всебічне сприяння залученню для цього коштів різних інвесторів, включаючи і населення. Найбільш ефективним є формування різнобічних форм власності на житло з різною часткою і умовами участі держави, підприємств і організацій, а також населення в інвестуванні будівництва житла, соціальної і інженерної інфраструктури.

При формуванні житлової забудови обов'язковою умовою є врахування інтересів споживача, виходячи з соціально-демографічних особливостей, побуту, вимог і смаку різних верств населення.

Останнім часом почали відбуватися значні зміни щодо розуміння суспільством важливості й невідкладності широкомасштабної реформи житлово-комунального господарства. Законодавчі акти, акти Президента України і Кабінету Міністрів України, прийняті за останні роки, дали можливість розпочати реформування галузі та відносин у житлово-комунальній сфері.

Позитивним поштовхом слід розглядати появу спеціального закону про житлово-комунальні послуги, який врегулював основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права і обов'язки. Так, Законом України «Про житлово-комунальні послуги» встановлено, що комунальні послуги надаються споживачу безперервно. Випадки, за яких припиняється надання житлово-комунальних послуг здійснюється у випадках: проведення ремонтних і профілактичних робіт виробником; міжопалювальний період для систем опалення; ліквідація наслідків, пов'язаних з дією непереборної сили.

З метою підвищення ефективності й надійності функціонування житлово-комунальних систем життєзабезпечення населення поліпшення житлово-комунальних послуг з одночасним зниженням нераціональних витрат Указом Президента України «Про прискорення реформування житлово-комунального господарства» затвержені основні напрями реформування житлово-комунального господарства.

Кабінетом Міністрів України затверджена Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства, спрямована на здешевлення вартості та підвищення якості житлово-комунальних послуг, забезпечення прозорості встановлення тарифів на ці послуги, збільшення джерел їх фінансування при забезпеченні гарантій для соціально-незахищених верств населення. Основна увага звертається на поглиблення демонополізації та розвиток ЖКГ, удосконалення системи управління житлово-комунальним господарством через його реструктуризацію та запровадження договірних відносин між споживачами і виробниками послуг із забезпеченням їх правового захисту, реформування системи фінансування житлово-комунального господарства.

Мета Програми полягає у здійсненні державної політики з реформування житлово-комунального господарства, підвищення ефективності та надійності його функціонування, забезпечення сталого розвитку для задоволення потреб населення і господарського комплексу в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів і національних стандартів.

Слід зазначити, що єдиного рецепту, тобто шаблонного вирішення проблемного питання одного для всіх міст не існує і не може існувати, адже для кожного міста характерні якісь свої особливості. Одне місто молоде, інше старовинне з певними своїми історичними та культурними традиціями. Є міста індустріальні, курортні та ін. Більшість міст мають різний рівень розвитку і це в значній мірі впливає на функціонування всієї системи комунального господарства.

Законом України від 24 червня 2004 р. затверджена Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на період до 2010 року.

Ставиться завдання про вирішення таких важливих стратегічних проблем, як:

- створення чіткої законодавчої бази у сфері житлово-комунального господарства, впровадження системи індикаторів визначення рівня ефективності її функціонування (на сьогодні вже здійснюється розробка проектів законів з деяких підгалузей)

- забезпечення адресного соціального захисту населення при проведенні повномасштабної реформи галузі;
- забезпечення беззбиткового функціонування підприємств при прозорій економічно обґрунтованій системі визначення рівня тарифів на послуги.

Державна політика реформування житлово-комунального господарства базується на таких основних принципах:

- забезпечення сталого функціонування і динамічного розвитку сфери житлово-комунального господарства;
- розробка першочергових нормативно-правових актів у сфері житлово-комунального господарства, які сприятимуть проведенню системних перетворень у галузі та визначать пріоритетні напрями її розвитку;
- удосконалення системи управління житлово-комунальним господарством, формування нових інституцій управління житловим фондом, що базуються на системі договірних відносин;
- запровадження державних соціальних стандартів (норм та нормативів) у сфері житлово-комунального обслуговування;
- створення передумов для забезпечення населення житлово-комунальними послугами належного рівня та якості відповідно до національних стандартів;
- забезпечення поступового виведення з експлуатації аварійних жилих будинків та відновлення зношених об'єктів комунального господарства за рахунок спільного фінансування з державного та місцевих бюджетів;
- проведення комплексної модернізації та технічного переоснащення підприємств житлово-комунального господарства з метою зменшення ресурсоспоживання і дотримання екологічних нормативів та норм протипожежного захисту;
- забезпечення ефективного використання грошових, людських та матеріальних ресурсів виробниками та споживачами житлово-комунальних послуг;
- стимулювання інвестиційної діяльності;
- пріоритетність інноваційного розвитку в життєзабезпеченні населених пунктів, сприяння науково-технічному прогресу.

Виконання Програми здійснюється за такими основними напрямками: організація ефективного управління у сфері виробництва і надання житлово-комунальних послуг; поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг; забезпечення беззбиткового функціонування підприємств житлово-комунального господарства; технічне переоснащення житлово-комунального господарства, наближення до вимог Європейського Союзу

показників використання енергетичних і матеріальних ресурсів на виробництво житлово-комунальних послуг.

Виконання Програми пов'язане з нормативно-правовим та науково-технічним забезпеченням реалізації центральними і місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування основних завдань щодо реалізації Загальнодержавної програми реформування і розвитку ЖКГ.

Основними заходами для забезпечення реалізації соціальних гарантій і захисту підприємств житлово-комунального господарства у процесі реформування є: державна підтримка науково-технічних програм створення високоефективного вітчизняного обладнання і механізмів його модернізації; цінова політика, спрямована на стабілізацію і формування економічно обґрунтованих тарифів; зниження собівартості послуг, стимулювання заходів з ресурсозбереження; впровадження приладів обліку послуг; забезпечення ефективного контролю над встановленням розміру тарифів.

Виконання програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства дозволить: ліквідувати критичний рівень зношеності основних фондів; підвищити якість обслуговування споживачів; скоротити нераціональне використання ресурсів на підприємствах міського господарства; створити економічний механізм стимулювання збереження паливно-енергетичних ресурсів; підвищити господарську самостійність підприємств, їх відповідальність за якість обслуговування споживачів.

Успішне проведення реформи і забезпечення стабільного функціонування системи житлово-комунальних послуг вимагає координації дій з боку законодавчого органу, органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, комунальних і приватних підприємств, а також споживачів послуг, тобто реформа повинна проводитися на всіх рівнях.

Література:

1. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 р. № 1875-IV.
2. Закон України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 р.р.» від 24 червня 2004 р. № 1869-IV.
3. Бабаєв В.М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти. – Харків. Вид-во ХРІДу НАДу «Магістр», 2004.
4. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: учеб. пособие, - М.: изд. Владос-пресс, 2003.- 96с.
5. Садыков А.С. Эффективность использования ресурсов в ЖКХ.- М.: Стройиздат, 1990.

Аннотация

В статье рассматриваются современные требования к повышению качества жилища, основные направления реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства.

Ключевые слова: жилищная политика, жилая среда, инженерная и социальная инфраструктура, жилищно-коммунальное хозяйство, социальная защита населения, государственные социальные стандарты.

Annotation

The article describes the modern requirements to improve the quality of housing, the main directions of reform and development of housing and communal services.

Keywords: housing policy, housing environment, engineering and social infrastructure, housing and communal services, social welfare, public welfare standards.