

*Ярошук Інна Володимирівна, кандидат історичних наук, доцент,  
доцент кафедри політичних наук КНУБА*

## **РОЛЬ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В БУДІВНИЦТВІ ТА РЕФОРМУВАННІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА**

За ринкових умов концептуальні засади та практичні механізми ефективного управління процесами стабілізації діяльності житлово-комунальної сфери в системі управління та місцевого самоврядування потребують подальшого дослідження, оскільки докорінно змінилися внутрішні і зовнішні умови функціонування ЖКГ. Поступово, в міру продовження економічних реформ, здійснюватиметься перерозподіл функцій між органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами й організаціями у сфері будівництва, реконструкції та утримання житла з метою їх децентралізації.

Проблемами регулювання житлово-комунального господарства та ролі в цьому процесі місцевого самоврядування займалися такі вчені, як А. Борисенко, Б. Данилишин, О. Вольська, С. Денисюк, В. Дорофієнко, Т. Качала, В. Лобас, І. Осипенко, В. Пила, А. Праховник, О. Рибалко, І. Розпутенко, Д. Стеченко, Ю. Хівріч, Л. Шалабай та ін.

Реформування будівельного комплексу та житлово-комунального господарства потребує не тільки координації зусиль багатьох міністерств та відомств, а й перенесення центра ваги реалізації проблем на місця. У зв'язку з цим великого значення набуває діяльність органів місцевого самоврядування, які мають значні повноваження у галузі житлово-комунального господарства і будівництва. Згідно з Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування мають такі власні (самоврядні) повноваження у галузі житлово-комунального господарства: управління об'єктами житлово-комунального господарства, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації; облік громадян, які відповідно до законодавства мають потребу в житлі, організація благоустрою населених пунктів та ін. [1]. Поряд з власними повноваженнями органи місцевого самоврядування мають і делеговані їм повноваження в галузі житлово-комунального господарства. Серед основних з них слід назвати: здійснення відповідно до законодавства контролю за належною експлуатацією та організацією обслуговування населення підприємствами житлово-комунального господарства; облік відповідно до закону житлового фонду, здійснення

контролю за його використанням; облік та реєстрація відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності .

Відповідно до чинного законодавства, а саме Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» основна роль щодо організації та контролю за належним обслуговуванням споживачів житлово-комунальним господарством відведена органам місцевого самоврядування. У зв'язку з невизначеністю в законодавчому та нормативно-правовому порядку єдиного механізму взаємовідносин органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, споживачів і підприємств, задіяних у процесі виробництва, постачання, надання послуг з утримання житлового фонду, виконками місцевих рад у межах наданих їм повноважень приймають рішення про:

- визначення на конкурсних засадах виконавців послуг з утримання житлового фонду;
- режим надання послуг з утримання житлових будинків;
- визначення порядку організації сервісного обслуговування, включаючи перевірку приладів обліку,
- визначення переліку видів послуг з утримання та ремонту житлового фонду, гарантованих у межах встановленого тарифу квартирної плати;
- визначення переліку робіт по утриманню житлового фонду, які виконуються за рахунок коштів власників та мешканців квартир;
- визначення норм втрат води та тепла на внутрішньо-будинкових мережах з урахуванням фізичного та морального зносу будинків;
- визначення виконавчого органу місцевого самоврядування, який буде здійснювати функції «Замовника» перед підприємствами, задіяними на всіх етапах виробництва, постачання, надання та отримання житлово-комунальних послуг [3].

У галузі будівництва органи місцевого самоврядування мають як власні, так і делеговані повноваження. Серед їх власних повноважень основними є: організація за рахунок власних коштів і на пайових засадах будівництва, реконструкції та ремонту об'єктів комунального господарства і соціально-культурного призначення, жилих будинків, а також шляхів місцевого значення; підготовка і затвердження відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови населених пунктів, іншої містобудівної документації; координація на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови населених пунктів; надання відповідно до законодавства дозволу на спорудження об'єктів містобудування незалежно від форм власності.

До делегованих повноважень органів місцевого самоврядування законодавство відносить організацію роботи, пов'язаної зі створенням і веденням містобудівного кадастру населених пунктів: прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; здійснення у встановленому порядку державного контролю за дотриманням законодавства, положень затвердженої містобудівної документації; вирішення відповідно до законодавства спорів з питань містобудування.

Житлово-комунальна сфера, яка функціонувала в Україні з часів здобуття незалежності, потребувала змін та запровадження нових підходів. 14 травня 2015 року набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» [2]. Законом було зроблено черговий крок для реформування житлово-комунальної сфери, встановлено правові механізми реалізації прав та обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. Хоча цю сферу і було реформовано, проте залишилось багато правових проблем, які стають на заваді мешканцям багатоквартирних будинків реалізувати свої права шляхом об'єднання. Реформа житлово-комунальної сфери заклала підвалини для реалізації принципів здійснення права власності, закладених в ЦК України: власність зобов'язує, а тому власники багатоквартирного будинку повинні самостійно утримувати власне майно, а також що держава не втручається у здійснення власником права власності. Об'єднання власників будинку для спільного управління майном носить назву кондомініуму, проте в Україні це поняття законодавчо не визначено, саме тому сформувався різні підходи до його розуміння. Такі об'єднання можуть бути створені лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Цивільний кодекс закріплює положення про те, що власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Мета створення таких об'єднань міститься і в спеціальному законі, зокрема воно створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами[4].

Найголовнішим досягненням реформування житлово-комунальної сфери стала деталізація правового статусу майна, що перебуває в управлінні ОСББ, а також запровадження підходу, згідно якого саме

мешканці будинків несуть відповідальність в управлінні своїм майном, а не держава в особі житлово-експлуатаційних контор. Зокрема відповідно до норми закону, частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Власники квартир, участь яких в управлінні спільним майном є вагомою, тобто у власності яких перебуває, наприклад, декілька квартир, можуть не мати бажання виконувати свої обов'язки, передбачені законом, або не мати фінансової можливості. Примусити такого співвласника приймати участь у зборах, фінансувати ремонт може виявитись неможливим або ускладненим.

Щоб створити ОСББ, необхідно скликати установчі збори та затвердити статут. Вже на першому етапі виникають складнощі, оскільки законодавець закріпив, що кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Відсутність власників за місцем проживання, та неможливість орендарів брати участь в управлінні ОСББ, може призводити до неможливості створення об'єднання, або неможливості прийняття рішення за недостатності голосів.

Ще однією проблемою, що перешкоджає здійсненню співвласниками своїх прав, і створення ОСББ, є створення будівельною компанією власної житлово-експлуатаційної організації, яка стає управителем майна. Таке управління спрямоване на отримання прибутків, і досить часто мешканці будинків сплачують за комунальні послуги за підвищеними цінами.

Однією із перешкод у створенні ОСББ є також перешкоджання колишніх баланс отримувачів передачі майна на баланс створюваного ОСББ. Колишні управителі не завжди передають документи на будинок, бухгалтерські розрахунки. Це ускладнює створення ОСББ, змушує власників будинків звертатись до суду за захистом своїх прав.

Отже, незважаючи на існуючі проблеми створення та діяльності ОСББ, на нашу думку, основний крок в напрямку реформування житлово-комунальної сфери було зроблено з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Найголовнішою перспективою ОСББ є активізація власника квартири щодо управління своїм майном. Саме вони повинні ставати ініціативними та об'єднуватись задля вирішення своїх проблем. Кроком вперед є те, що ОСББ можуть контролювати фінансові ресурси, які раніше були цілком

непідконтрольні, обирати надавачів комунальних послуг, які пропонують вигідніші тарифи, стимулювати економію витрат [5,с.63]. На сьогодні через низьку поінформованість багато мешканців багатоквартирних будинків не об'єднались в ОСББ. Законодавець поступово намагається усунути існуючі прогалини, що заважають власникам квартир повноцінно реалізовувати свої права та інтереси як власників спільного майна.

### **Список використаних джерел**

1. Закон України Про місцеве самоврядування в Україні від 21 травня 1997 № 280/97-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://kodeksy.com.ua/pro\\_mistseve\\_samovryaduvannya\\_v\\_ukraini.htm](http://kodeksy.com.ua/pro_mistseve_samovryaduvannya_v_ukraini.htm)
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
3. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України – Відомості Верховної Ради України, 1997. – № 24. – Ст. 170.
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>
5. Кукса В.П. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – основа реформування житлового права / В.П. Кукса, Г.І. Онищук, М.В. Руль та ін. – К.: Укрлітопис, 1996. – 64 с.

*Авдєєнко Олена Дмитрівна, кандидат історичних наук, доцент,  
доцент кафедри політичних наук КНУБА*

## **ПОЛІТИЧНИЙ КОНСУМЕРИЗМ ЯК НОВИЙ ВЕКТОР ПОЛІТИЧНОЇ АКТИВНОСТІ**

В процесі зростаючої інтенсивності конкуренції глобалізованих ринків громадянське суспільство все більше набуває рис співтовариства споживачів. В цих умовах актуалізується проблема споживацько-мотивованої політичної поведінки, яка дістала назву політичного консумерізму. Останній як одна із нових форм політичної активності привертає увагу дослідників у плані аналізу його причин і ймовірних наслідків для подальшого розвитку як окремих демократичних країн, так і глобалізованого світу в цілому. В силу своїх особливостей політичний консумерізм важко піддається оцінці і відповідно вимагає глибокого вивчення і осмислення.

Термін «політичний консумерізм», який нещодавно ввійшов у