

# Житловим та комунальним реформам надійну законодавчу та нормативну базу

Марочко В. Г.  
«НДІпроектреконструкція», м. Київ

---

*В статті досліджені особливості розвитку житлово-комунального господарства в Україні в умовах поступового переходу до ринкових відносин та запровадження сучасних світових норм і стандартів. Розглянута практична діяльність інституту «НДІпроектреконструкція» в напрямку створення законодавчої та нормативної бази в житлово-комунальній сфері за останні роки, а також окреслені творчі плани інституту на наступні роки в напрямку формування правових засад, утримання, експлуатації та забезпечення житлового фонду усіх форм власності та функціонального призначення, створені відповідно економічні механізми його реконструкції та модернізації.*

З проголошенням незалежності України змінився суспільно-політичний устрій у державі, почався поступовий перехід до ринкової економіки та сучасних світових норм і стандартів.

Відбулися кардинальні зміни і в житлово-комунальному господарстві, особливо, в ставленні до нього з одного боку держави, з іншого – громадян.

З огляду на це, Кабінет Міністрів України постановою від 27 лютого 1995 р. схвалив Концепцію розвитку житлово-комунального господарства України, положення якої стали основою розроблення проектів законодавчих та нормативних актів, що регулюють відносини в житлово-комунальній сфері.

В тому ж році Концепцією державної житлової політики, схваленою Верховною Радою України, були визначені і основні напрямки державної житлової політики.

Насамперед ця Концепція передбачала розробку нового Житлового кодексу України, як законодавчої бази формування нових підходів у розв'язанні житлової проблеми шляхом ефективного використання існуючого житлового фонду, його реконструкції та капітального ремонту, нарощування темпів житлового будівництва, а також реформування житлової сфери на принципах самоокупності, бездотаційності, конкуренції та розмежування функцій замовника і підрядника у сфері утримання житла.

Однак полярне ставлення до шляхів вирішення житлової проблеми з боку різних політичних сил і угруповань стало причиною того, що внесена до парламенту ще у 1996 р. нова редакція Житлового кодексу, незважаючи на зусилля Уряду, так і не була прийнята до цього часу.

Ситуація в житловій сфері ще більше загострилася після прийняття у 1996 р. Конституції України, якою проголошено нові засади та можливості реалізації громадянами України свого права на житло, а отже протиріччя між попередньою системою житлово-комунальних взаємовідносин та новими ринковими формами господарювання, потребували невідкладного законодавчого вирішення.

У зв'язку з відсутністю сучасного базового законодавства, правове поле у житловій та комунальній сферах почало наповнюватися окремими законодавчими та нормативними актами.

Так, останнім часом, були прийняті Закони України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки» від 24.06.04 №1869-IV, «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.04 №1875-IV, «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.06 № 3334-IV, в якому визначено яким чином соціально незахищені верстви населення можуть реалізувати своє конституційне право на житло.

Зазначені закони покликали до життя низку підзаконних та нормативних актів, які б забезпечували їх практичну реалізацію.

Інститут «НДІпроектреконструкція» Мінбуду України, як базова галузева організація з питань реалізації державної житлової політики, реконструкції та модернізації житлового фонду здійснює практичну діяльність в напрямку створення законодавчої та нормативної бази в житлово-комунальній сфері.

Починаючи з 2000 р. інститутом розроблено близько 60 законодавчих та нормативних актів з питань реформування і розвитку житлово-комунального господарства.

Серед найбільш важливих слід назвати:

Проект Закону України «Про благоустрій населених пунктів» та Проект Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».

Розробці проекту Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» передували аналітичні дослідження стану житлового фонду, розробка концептуальних положень формування правових умов та економічних можливостей використання комерційного механізму реалізації програми заміни застарілого житлового фонду.

Розроблені «Програма реформування житлово-комунального господарства до 2010 року» і «Програма розвитку та інтеграції сільської комунальної сфери Бахчисарайського району Автономної Республіки Крим в єдину систему житлово-комунального господарства Автономної Республіки Крим» відіграли свою роль в справі подальшого розвитку житлово-комунальної галузі країни.

Крім того, виконана значна кількість нормативних розробок з реконструкції та капітального ремонту житлових будинків, що стало вагомим підґрунтям у справі оновлення існуючого житлового фонду.

Тільки у 2006 р. інститутом виконано:

1. Розроблення змін до Положення про порядок проведення безоплатного капітального ремонту жилих будинків (квартир) інвалідів війни, осіб, які мають особливі заслуги перед Батьківщиною, членів сімей загиблих військовослужбовців та прирівняних до них осіб;
2. Розроблення Порядку переведення жилих будинків (жилих приміщень) у нежилі та навпаки;
3. Розроблення Положення про порядок проведення капітального ремонту та реконструкції жилих будинків в Україні;
4. Розроблення Порядку визначення обсягу робіт з поточного ремонту житлового фонду;
5. Розроблення нової редакції ДБН «Реконструкція та капітальний ремонт житлових будинків з урахуванням нової редакції ДБН «Житлові будинки» та змін інших норм;
6. Розроблення Порядку реконструкції гуртожитків та зміни їх статусу на житлові будинки;

7. Розроблення змін та доповнень до Правил оцінки фізичного зносу жилих будинків;
8. Розроблення Положення про порядок проведення поточного ремонту жилих будинків в Україні;
9. Розроблення Порядку компенсації власникам (наймачам) нежитлових та житлових приміщень, земельних ділянок та іншого майна, вилученого при реконструкції та модернізації житлових будинків.

Протягом 2006 р. виконані також розробки економічного спрямування:

1. Розробка Порядку запровадження диференційованої плати за житло, до складу якої включається поступово (з 2008 р.) плата на капітальний ремонт житлового будинку;
2. Розробка Порядку накопичення та використання коштів на капітальний ремонт жилих будинків.

В порядку реалізації основних положень Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» в 2006 р. виконана низка розробок стосовно створення нормативної бази з питань розвитку соціального житла, як форми соціального захисту державою найбільш вразливих верств населення.

Окремо слід відмітити розробку Концепції Житлового кодексу України та його нової редакції, яка передбачає створення правового поля, завдяки якому всі громадяни України зможуть реалізувати своє конституційне право на житло, передбачене статтею 47 Конституції України, а також врегулювання питання ефективного утримання та збереження наявного житлового фонду.

З прийняттям нового Житлового кодексу України буде:

- регламентовано оплату за житлово-комунальні послуги та відповідальність за порушення житлового законодавства і порядок вирішення житлових спорів;
- врегульовано питання спорудження, реконструкції та утримання житлового фонду, приватизації і реприватизації житлових приміщень;
- збільшено за рахунок збільшення обсягів житлового будівництва кількості робочих місць у сфері будівництва, експлуатації житла та послуг;
- створено умови для залучення широких мас населення до збереження житлового фонду та управління ним, що ліквідує споживацьке ставлення до житлового фонду і підвищить якість його утримання;

- прискорено впровадження конкуренції в сферу обслуговування житлового фонду;
- забезпечено можливість переходу на договірні відносини у сфері виконання робіт з надання послуг, що значно підвищить захист прав споживачів;
- знижено соціальну напругу в суспільстві;
- сформовано ефективну ринкову систему управління житловим фондом країни;
- запроваджено обов'язкове створення об'єднання співвласників у новозбудованих багатоквартирних будинках для забезпечення належного утримання будинків та прибудинкових територій.

Інститут «НДІпроектреконструкція» з метою регламентації функціонування житлово-комунальної сфери в сучасних умовах підготував Збірник, в якому систематизовано законодавчі та нормативно-правові акти, що регламентують діяльність житлово-комунального господарства на сучасному етапі.

З 1991 р., як уже зазначалося, введено в дію ряд законодавчих та нормативних актів, які суттєво змінили умови функціонування підприємств і організацій житлово-комунального господарства, створили передумови запровадження ринкових відносин у цій життєзабезпечуючій галузі економіки країни.

Зважаючи, що житлово-комунальна сфера включає в себе понад 20 окремих галузей, створення Збірника чинних законодавчих та нормативних актів в розрізі кожної галузі є актуальним і своєчасним.

Основні групи діючого законодавства, що наведені у Збірнику, наступні:

- закони України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства;
- укази та Розпорядження Президента України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства;
- постанови Верховної Ради України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства;
- постанови та Розпорядження Кабінету Міністрів України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства.
- накази Державного комітету України по житлово-комунальному господарству, Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Фонду Державного майна України з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства.

Цей Збірник покликаний надавати практичну допомогу працівникам житлово-комунального господарства щодо правового регулювання відносин між виробниками та споживачами житлово-комунальних послуг.

Матеріали зібрання будуть також корисними у сфері післядипломної підготовки та підвищення кваліфікації спеціалістів та керівних працівників житлово-комунальної галузі.

Творчі плани інституту на наступні роки в напрямку вдосконалення законодавчої та нормативної бази житлово-комунального господарства передбачають зосередити увагу на активізації зусиль з енергозбереження у сфері житлово-комунального господарства шляхом розробки енерго-ефективних рішень при реконструкції і тепловій модернізації житлових будинків, а також визначення економічної ефективності здійснення заходів з реконструкції застарілого житлового фонду в регіональному розрізі з послідуною розробкою енергетичного паспорту житлового будинку.

Не залишаться без уваги і правові засади утримання, експлуатації та збереження житлового фонду усіх форм власності та функціонального призначення, формування відповідних економічних механізмів його реконструкції та модернізації.

Отримано 16.04.07