

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного управління та
національної безпеки

Кафедра економічної теорії, інтелектуальної
власності та публічного управління

Кваліфікаційна робота на правах рукопису

Бублик Марії Ігорівни

(прізвище, ім'я, по батькові здобувача вищої освіти)

УДК 351:332.87

(індекс)

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

«ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ КРАЇНИ»

(тема роботи)

спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування»

заочної форми навчання

(шифр і назва спеціальності)

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

Бублик М. І.

(підпис, ініціали та прізвище здобувача вищої освіти)

Керівник роботи

Золотницька Юлія Вікторівна

Кандидат економічних наук

(науковий ступінь, вчене звання)

Житомир – 2021 р.

Висновок кафедри _____

За результатами попереднього захисту: _____

Протокол засідання кафедри _____

№ ____ від «____» _____ 2021 р.

Завідувач кафедри _____

(науковий ступінь, вчене звання)

(підпис)

(прізвище, ім'я, по-батькові)

Результати захисту кваліфікаційної роботи

Здобувач вищої освіти **Бублик Марія Ігорівна** захистив (ла)

(прізвище, ім'я, по-батькові)

Кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою: _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

(науковий ступінь, вчене звання)

(підпис)

(прізвище, ім'я, по-батькові)

АНОТАЦІЯ

Бублик М. І. Формування системи публічного управління житлово-комунальним потенціалом країни – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 281 – Публічне управління та адміністрування. – Поліський національний агроєкологічний університет, Житомир, 2021

В роботі узагальнено теоретичні засади та обґрунтовано методичні підходи й практичні рекомендації щодо публічного управління житлово-комунальним потенціалом України. Висвітлено актуальні проблеми державного управління в житловій сфері які щороку набувають актуальності серед закордонних і вітчизняних дослідників. Визначено, що нині діючі інструменти і механізми публічного управління житлово-комунальним потенціалом України потребують суттєвого оновлення та наукового переосмислення. В роботі визначено поняття “публічне управління житлово-комунальним потенціалом” як курс дій в державі, вироблений органами публічної влади та інституціями суспільства, який стосується задоволення житлових потреб суспільства у певний період часу, відображено напрями формування публічної політики управління житлом, акцентовано увагу на зарубіжному досвіді проведення публічної політики. Запропоновано структурну модель удосконалення житлової сфери як об’єкта публічної політики, схему формування принципів житлової політики та комплекс принципів публічної житлової політики.

Ключові слова: Публічне управління, житлова сфера, житлово-комунальний потенціал, публічна житлова політика, місцеве самоврядування.

ANNOTATION

Bublyk M. Formation of the system of public administration housing and communal potential of the country - Qualification work on the rights of the manuscript.

Qualifying work for a master's degree in specialty 281 - Public Administration.

- Polissya National Agroecological University, Zhytomyr, 2021

The paper summarizes the theoretical principles and substantiates methodological approaches and practical recommendations for public management of housing in Ukraine. The topical problems of public administration in the housing sector, which become relevant every year among foreign and domestic researchers, are highlighted. It is determined that the current tools and mechanisms of public management of the housing stock of Ukraine need significant updating and scientific rethinking. The paper defines the concept of "public management of housing and communal potential" as a course of action in the state, developed by public authorities and institutions of society, which addresses the housing needs of society in a certain period of time, reflects the directions of public housing policy, emphasizes foreign experience policy. The structural model of improvement of housing sphere as object of public policy, the scheme of formation of principles of housing policy and a complex of principles of public housing policy are offered.

Key words: Public administration, housing, housing and communal potential, public housing policy, local self-government.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ КРАЇНИ	8
1.1. Сутність та поняття публічного управління житлово-комунальним потенціалом.....	8
1.2. Моделі та принципи публічного управління житлово-комунальним потенціалом.....	12
1.3 Організаційно-правові засади формування публічної житлової політики	14
Висновки до розділу 1	14
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО- КОМУНАЛЬНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ КРАЇНИ	16
2.1. Оцінка стану управління житлово-комунальним потенціалом країни.....	16
2.2. Аналіз фінансово-кредитних інструментів управління житлово- комунальним потенціалом країни	18
2.3. Зарубіжний досвід здійснення публічної житлової політики	20
Висновки до розділу 2	23
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ УКРАЇНИ	25
3.1. Напрями використання технологій електронного врядування в управлінні житлово-комунальним потенціалом.....	25
3.2. Інструменти стимулювання участі громадян в публічному управлінні житлово-комунальним потенціалом.....	28
3.3. Інтегрована модель формування публічної житлової політики.....	30
Висновки до розділу 3	33
ВИСНОВКИ	33
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:	36
ДОДАТКИ.....	44

ВСТУП

Актуальність теми. Існуючі підходи і механізми управління житлово-комунальним потенціалом України не вдосталь покривають житлові потреби українців. Така проблема несе негативний вплив на громадян і загрожує національній безпеці країни, змушуючи людей заробляти на житло замість того, щоб вдовольняти інші потреби. Існуючий житловий фонд держави - 85% якого був створений ще до 1990-х років, не відповідає сучасним економічним умовам.

Державна стратегія регіонального розвитку до 2020 року передбачає програму доступного житла для молоді, зменшення відсотків по іпотечним кредитам, а також включає в себе реконструкцію і капітальний ремонт вже існуючих житлових будинків.

Тільки за умов залучення громадян, створення нових підходів для формування та реалізації житлової політики ці завдання будуть вирішені. Завдяки цьому житлові потреби суспільства будуть задоволені.

Дослідження відомих світових та українських вчених включають питання ефективного державного управління. О.Амосов [3] та М. Білинська [6]—займалися дослідженням актуальних проблем механізму публічного управління.

Метою дослідження покращення підходів і розроблення нових більш практичних ініціатив для органів публічної влади й неурядових структур щодо створення та реалізації заходів публічного управління житлово-комунальним потенціалом України.

Об'єкт дослідження — процес публічного управління житлово-комунальним потенціалом .

Предмет дослідження — проблеми удосконалення публічного управління в житловій сфері України.

Методи дослідження. У межах дослідження було вивчено як базові міждисциплінарний і системний підходи, методи аналізу та синтезу, індукції й дедукції, а також інші методи. Для досягнення поставленої мети використовувалися методи: узагальнення, систематизації, групування, та порівняння. Також використовуються діалектичний, прогностичний, метод

ідеалізації та абстрагування. На основі цих методів формуються висновки та положення наукової новизни дипломного дослідження.

В інформаційному базі дослідження входять вітчизняні законодавчі й нормативно-правові документи, дані Державної служби статистики України, матеріали органів публічної влади, неурядових організацій, документи та аналітичні матеріали даної тематики інших держав, наукові праці відомих світових та українських вчених, матеріали спецсайтів.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що визначено найважливішу функцію публічного управління яка полягає в реалізації органами публічної влади та інституціями суспільства механізму впорядкування відносин між усіма суб'єктами житлової сфери через формування системи приведення їх дій у певну та бажану відповідність.

Практичне значення отриманих результатів дає можливість використовувати їх для публічного управління житлово-комунальним потенціалом .

Апробація результатів. Результати дослідження оприлюднені на науково-практичній конференції за міжнародною участю.

Публікації. За темою дослідження опубліковано 1 наукову працю.

Структура та обсяг роботи. Ця робота включає в себе вступ, три розділи, висновки, а також перелік з виданих джерел і додаткових матеріалів.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ КРАЇНИ

1.1. Сутність та поняття публічного управління житлово-комунальним потенціалом

Стаття 4 Житлового Кодексу Української РСР (чинний станом на 2021р.), вказує, що *житлово-комунальний потенціал* – жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд. Житлово-комунальний потенціал включає:

- державний житлово-комунальний потенціал (житлові будинки і приміщення в інших будівлях, що належать державі);
- громадський житлово-комунальний потенціал (житлові будинки і приміщення в інших будовах, що належать кооперативним органам, профспілковим та ін. громадським організаціям);
- фонд житлово-будівельних кооперативів ЖБК (житлові будинки, що перебувають у власності житлово-комунальних кооперативів);
- приватний житлово-комунальний потенціал (житлові будинки, квартири, що належать громадянам на праві приватної власності);
- житлово-комунальний потенціал соціального призначення (квартири в багатоквартирних житлових будинках, одноквартирні житлові будинки. Не лише житлові приміщення в інших будівлях. Але й інші приміщення в інших будинках, які надаються громадянам, які потребують соціального захисту. [51].

Поділ житлово-комунального потенціалу здійснюється на три види:

- 1) державний житлово-комунальний потенціал – житло, власником якого є держава (ст.9);
- 2) комунальний житлово-комунальний потенціал – житло, власником якого є територіальна громада (ст.10);
- 3) приватний житлово-комунальний потенціал – житло, власником якого є фізичні особи або юридичні особи приватного права (ст.11);

Разом з тим, поняття “житлово-комунальний потенціал” ще не набуло чіткого визначення в науковій літературі.

Відомі науковці Ю.П. Битяк, В.М. Гаращук вважають, житлово-комунальним потенціалом – сукупність житлових будинків, а також житлових приміщень незалежно від форм власності. Він включає державний житловий фонд, громадський житловий фонд, фонд ЖБК і приватного житлового фонду [1, С. 340].

Щодо визначення придатності житла для постійного або тимчасового розміщення, то тут все залежить від того, яке воно – аварійне чи ні. Далі слідус звернути увагу, що *житловий потенціал* — *сукупність житлових будинків різних форм власності, що відповідають стандартам якості та безпечні для проживання.*

Житлові будинки є частиною житлового господарства.

Я вважаю, що з погляду системного підходу, *житлова сфера* є багаторівневою міжгалузєвою системою, в якій: матеріальні об'єкти – житлово-комунальний потенціал, забудовані земельні масиви та прилеглі до них прибудинкові території; сторони-учасники – органи публічної влади та профільні організації.

Вся інфраструктура житлової сфери має бути постійно забезпечена необхідними ресурсами та обслуговуватись, і цю функцію виконує *комунальне господарства (ЖКГ)*. З Енциклопедії державного управління ми знаємо, що *житлово-комунальним господарством називають* комплекс об'єктів та видів економічної діяльності, що забезпечують житлові та комунально-побутові потреби споживачів та створюють необхідні умови для нормальної життєдіяльності населення та функціонування населених пунктів. З них житлово-комунальне господарство займає близько третини основних фондів та споживає близько чверті енергетичних ресурсів країни. Ця галузь поділяється на дві великі підгалузі: житлове господарство та комунальне господарство. [45, С. 255].

Управління житлово-комунальним здійснюється як місцевими органами

виконавчої влади, так і органами місцевого самоврядування. При цьому якість громадського управління у цій сфері значно залежить від загальної відповідальності всіх цих сторін за вирішення покладених на них завдань та узгодження інтересів.

Відповідно до ст. 13 Житлового Кодексу (ЖК) України, державне управління у сфері використання та охорони житлового фонду в Україні здійснюється спеціально уповноваженим на те державним органом відповідно до законодавства [51]. Наразі управлінням займається Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон України).

Термін “*публічне управління*” (англ. public management), уперше почав вживати англійський держслужбовець Десмонд Кілінг ще у 1972 р. Він вважає, що “публічне управління – пошук найкращого способу використання ресурсів для досягнення пріоритетних цілей державної політики”

Виходячи з цього слід висновок у тому, що публічне управління передбачає вироблення та організацію впровадження у життя рішень у вирішенні громадських питань усіма зацікавленими сторонами, і навіть уповноваженими державними органами влади й органами місцевого самоврядування.

Відповідно, *публічне управління в житловій сфері – це взаємоузгоджена діяльність органів публічної влади та інституцій суспільства для здійснення планування, організації, впровадження, моніторингу та оцінки рішень щодо задоволення житлових потреб та інтересів суспільства.*

Головним чином, *регулювання житлових відносин здійснюється* за допомогою поєднання принципів адміністративно-правового, житлового та цивільного законодавства. Про це кажуть В.С. Гопанюк та Ю.А. Заїка. Житлове законодавство – це комплексне правове освіту, у якому містяться норми різної галузевої власності. В системі житлового законодавства України існує певна впорядкована структура нормативних актів, серед яких Житлове законодавство УРСР, постанови та розпорядження Кабінетів Міністрів України,

нормативні акти галузевого міністерства та відомства, місцевих органів публічної влади. [49, С. 14].

Варто зазначити, що у ст.12 ЖК РСР йдеться про регулювання житлових відносин органами громадської влади УРСР [51].

При цьому, враховуючи вищевикладені визначення (у тому числі системний підхід), дамо власне трактування **поняття державного регулювання у житлово-комунальній сфері** – *сукупність цілеспрямованих методів та способів впливу, що застосовуються органами державного управління з метою упорядкування відносин щодо функціонування та розвитку житлового фонду, використання забудованих земель, забезпечення благоустрою прибудинкових територій, створення умов комфортного проживання громадян.*

З погляду підходу, встановленого у науці державного управління, **державна політика** — це дії системи органів державної влади відповідно до своїх завдань та напрямків, принципів для вирішення сукупності пов'язаних проблем у певній сфері суспільної діяльності. [42, С. 144]. Метою державної житлової політики є створення умов реалізації права громадян житло, збільшення житлового будівництва, поліпшення утримання та безпеки житлового фонду [62].

Державну житлову політику вперше в українській правовій практиці було представлено у проекті Закону України "Про основні напрямки державної житлової політики" від 25 вересня 2013 р. у статті 1.

Отже, на основі вивчених базових понять щодо публічного управління, можна пропонувати таку дефініцію: **публічне управління житлово-комунальним потенціалом** – *це курс дій у державі та її адміністративних одиницях, що охоплює принципи та цілі, завдання та механізми задоволення житлових потреб суспільства та населення регіонів та територіальних громад, що сформувався та реалізується органами публічної влади всіх рівнів за участю інших зацікавлених сторін у конкретний період.*

1.2. Моделі та принципи публічного управління житлово-комунальним потенціалом

Особливе значення для формування і реалізації публічного управління мають принципи.

Базові принципи вітчизняної державної політики визначені в Законі України “Про засади внутрішньої і зовнішньої політики”

Загальноприйняті *принципи управління* підрозділяються на загальні (універсальні) і специфічні (специфічні).

Як правило, *універсальні принципи* використовуються у всіх видах державної політики.. Сюди належать: об'єктивність; конкретність; оптимальність; зворотні зв'язки; відповідність юридичним нормам тощо. *Галузеві принципи* діють у сфері управління окремими сферами суспільства або застосовуються лише на державному рівні, політиці політичних партій та громадських організацій. [37, С. 17].

Як правило, у міжнародній практиці є поділ повноважень між рівнями управління, тому керівництво виходить з трьох головних принципів:

1) відповідно до принципу *територіальної відповідності*, надання певної соціальної послуги населенню (відповідно, виконання певних повноважень) має бути закріплене за тим рівнем управління, територія якого охоплюється всіма можливими споживачами цієї послуги;

2) принцип економії від масштабу: надання послуги має бути закріплене за тим рівнем управління, який здатний найефективніше їх забезпечити;

3) у цьому випадку принцип субсидіарності полягає в тому, що певна функція має бути закріплена за органами управління, максимально наближеними до своїх функцій до споживачів даної послуги.

Вищим щаблем публічного управління є модель “good governance”, яка базується на демократичному принципі поділу влади, виборності та змінності вищих посадових осіб, підзвітності інститутам виконавчої влади, пріоритету

законності, громадянського суспільства та свободи слова.

На мій погляд публічна житлова політика формується на цілому ряді принципів. Враховуючи дослідження різних наукових підходів до цієї проблеми, у результаті, якого я розробила *комплекс принципів публічної житлової політики*, що складається з *принципів формування та принципів реалізації публічної житлової політики*.

Отже, сформуємо *основні принципи житлової політики*

- 1) стимулювання інтересу власників житла до розробки політики;
- 2) децентралізоване управління житлово-комунальним потенціалом та надання житлово-комунальних послуг;
- 3) планомірність і швидкість розроблення рішень щодо задоволення житлових потреб;
- 4) обґрунтування житлової політики наукою;
- 5) кращі зарубіжні і вітчизняні практики житлової політики- як взірець;
- 6) зв'язок житлової політики з іншими політиками, з метою розвитку держави та регіонів та ін.

З погляду потенційних сторін суспільної житлової політики постійно проводяться господарські процеси та юридичні процедури, пов'язані із задоволенням потреб суспільства у житловій сфері.

Таким чином, існуючу вітчизняну модель публічного управління житлово-комунальним потенціалом орієнтується на спостійний розвиток та належне врядування. Однак у разі виникнення проблем органи державної виконавчої влади та місцевого самоврядування можуть впливати на об'єкти житлової сфери, іноді впливаючи на наслідки, а не можливі виклики.

1.3 Організаційно-правові засади формування публічної житлової політики

Попередні дослідження показали, що **механізм громадського управління житлово-комунальним потенціалом** – це система принципів організації, інститутів, організаційно-правових та фінансово-економічних

методів, інструментів та заходів, що застосовуються органами публічної влади та громадськими інституціями з метою задоволення житлових потреб суспільства на певний період часу.

Відповідно до Положення Мінрегіон України - найважливіший орган у системі центральних органів виконавчої влади. Головне завдання міністерства - забезпечення формування та реалізації державної регіональної політики, державної житлової політики та політики у галузі будівництва, архітектурно-будівельного проектування - виконує Мінрегіон.

Проте сьогодні стратегічне планування, аналіз, прийняття ефективних управлінських рішень у житловій сфері неможливе без використання сучасних інформаційно-комунікативних засобів та мереж Інтернет, ресурсів електронного управління. Зокрема, із застосуванням технологій Smart City (Розумне місто). Ці елементи технологій вже активно впливають на формування публічної житлової політики [26, С. 69-71; 28, С. 275–281].

Наразі розроблюється проект Житлового Кодексу України. Відповідно до нього, у вересні 2009 року відповідний законопроект було прийнято Верховною Радою України за зразок (редакція від 17 березня 2009 року № 2307) [50].

Висновки до розділу 1

Як правило, органи державної влади та місцеві самоврядування виступають у житловій сфері як орган громадського управління, і як власник, і як користувач житлового фонду та відповідних земельних ресурсів, а також суб'єктів господарювання. При цьому пропонується нове визначення поняття «житлової сфери», яке включає, зокрема, забудовані землі та прибудинкові території.

Використовуючи ці дані, а також виявлені в них актуальні особливості категоріального апарату, запропоновано структурно-функціональну модель житлової сфери як об'єкта публічної влади.

Особливого значення на формування громадської житлової політики має принципи як цінності, у яких будується. На основі проведеного у першому

розділі дослідження принципів (у загальнонауковому чи спеціалізованому сенсі для науки державного управління) у вітчизняній та зарубіжній науковій літературі, законодавстві ЄС та України здійснено їх систематизації у вигляді схеми формування принципів житлової політики.

У рамках цієї розробки запропоновано базову модель публічної житлово-комунальної політики з позицій ресурсного підходу. Разом про те, слід зазначити, що у країні лише формується модель публічної житлової політиці.

РОЗДІЛ 2.

АНАЛІЗ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ УКРАЇНИ

2.1. Оцінка стану управління житлово-комунальним потенціалом України

На 1 січня 2021 р. житлово-комунальний потенціал держави становив 1011,4 млн. м² загальної площі, з якої 61,43% (621,3 млн м²) – у міських поселеннях. Майже весь житлово-комунальний потенціал (98,3%) розташовувався в житлових будинках. На території гуртожитків та нежитлових будівель у загальному житловому фонді площа складала 1,55% (15,7 млн м²) (табл. 1).

Таблиця 1

Житлово-комунальний потенціал України на 01 січня 2021 р.*

	Усього	У тому числі	
		міські поселення	сільська місцевість
Загальна площа житлових приміщень, тис. м ²	977867	621 270	390 090
Житлова площа житлових приміщень, тис. м ²	615666	380 500	253 708
Кількість квартир у житлових будинках та нежитлових будівлях, тис.од	16912	11 233	6 147
у тому числі їх площа:			
загальна, тис. м ²	961348	606 706	388 601
житлова, тис. м ²	606142	372 207	252 802

*Проаналізовано за даними Держстату [41, С. 1]

З огляду на те, що чисельність сільського населення щорічно скорочується, а також тому, що багато хто з них покидає села, може виникнути соціальний конфлікт. Як для міської, так і для сільської території в Україні проблемними є підвищення рівня морально-фізичного та фізичного зносу

основних фондів насосних та ліфтових господарств, житлово-комунальних господарств територіально громад загалом.

Вивчимо, які заходи проводяться державою у житловій сфері на сьогодні.

При цьому уряд реалізує заходи, спрямовані на компенсацію за рахунок бюджетів різних рівнів видатків під час проведення енергоефективних заходів в індивідуальних будинках та багатоквартирних будинках (так звані компенсації «тепліх кредитів»).

Проте у 2018 році в Україні було виділено близько 450 проектів із термомодернізації багатоквартирних будинків на загальну суму 900 млн гривень. З цієї причини фінансування цих проектів за рахунок місцевих бюджетів проблему вирішити не може, оскільки на всіх не вистачить.

За даними Мінрегіону, велику увагу уряд приділяє створенню ОСББ. В даний час, незважаючи на всі зусилля, досягти успіху в цьому питанні ще не вдалося. Станом на 01 липня 2017 року у складі ОСББ багатоквартирних житлових будинків на підконтрольній Україні території знаходиться близько 20% від їх загальної кількості [57]. Якщо вірити моніторингу, то протягом найближчих двох років власники понад 60% житла в країні не прийматимуть рішень щодо форми управління своїм багатоквартирним будинком. Це логічно, оскільки такі будинки здебільшого старі та зношені .

Головним завданням програми молодіжного житлового будівництва є розвиток різних видів пільгового молодіжного житлового кредитування (накопичувального та відновлюваного інвестиційного ресурсу), що передбачає створення накопичувального та відновлюваного інвестиційного ресурсу держави для забезпечення молодих людей житлом. Крім того, в рамках реалізації програми молодіжного житлового будівництва, згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 4 червня 2003 р. № 853 [55] діє ще й інший механізм стимулювання розвитку молодіжного житлового будівництва – програма, яка частково покриває компенсацію відсоткової ставки кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво і придбання житла.

За даними Мінрегіону України, з 2018 по 2019 роки на зазначені проекти було виділено таку кількість коштів:

- 2018 року кредитні організації видали для 118 сімей на суму 47,2 млн грн. Часткова компенсація відсоткової ставки за попередніми кредитами становила 61,4 млн. гривень.
- за січень – вересень 2019 року кредитні організації видали 211 сім'ям у сумі 118,5 млн грн. Часткова компенсація відсоткової ставки за попередніми кредитами на 01 вересня 2019 року становила 28 млн. грн. (запланований розмір компенсації в сумі 61,4 млн. грн.).

2.2. Аналіз фінансово-кредитних інструментів управління житлово-комунальним потенціалом України

З 2018 року програма ДФМЗБ відновлює фінансування. Відповідно до змін до паспорта Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2017 р. №1032, виходячи з можливостей державного бюджетів та з урахуванням напрямків бюджетної політики у 2018-2020 роках, у 2018- будуть передбачені витрати на зазначені цілі в сумі 1 млрд 836,078 млн грн (табл. 2).

Таблиця 2

Прогнозні обсяги, джерела та джерела фінансування програм із забезпечення молоді житлом на 2018-2021 роки

Джерела фінансування	Обсяг фінансування, млн грн	У тому числі за роками		
		2018 р.	2019 р.	2020 р.
Державний Бюджет	172,15	65,4	57,1	49,65
Місцевий Бюджет	1 238,399	387,193	406,985	444,221
Інші джерела	425,529	137,057	141,507	146,965
Всього	1 836,078	589,65	605,592	640,836

Складено за даними [11]

Кабмін переміщує акцент на фінансування зазначеної програми насамперед за рахунок місцевих бюджетів, що обумовлено політикою

децентралізації (за даними в табл.2).

Згідно оперативних даних сайту Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву.

На сьогоднішній день всього діє 70 місцевих програм забезпечення молоді.

По цій бюджетній програмі отримують кошти регіональні фонди підтримки індивідуального житлового будівництва в селах, що знаходяться в кожному регіоні країни. Постановленням КМУ від 24 лютого 2016 року № 115 внесені зміни в Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним будівельним організаціям житла на селі. Такими змінами КМУ удосконалював порядок надання довгострокових льготних кредитів індивідуальними будівельними організаціями житла на селі, зокрема розширення кола заемщиків, збільшення граничного розміру кредиту, передбачене пріоритетне надання кредитів учасникам боєвих дій в АТО та можливість отримання таких кредитів. Так як вони виявили бажання працювати і проживати в сільській глибинці.

Згідно з сайтом Мінрегіону України, за зазначеною у програмі за останні три роки було витрачено наступні роки бюджетів різних рівнів:

- У 2018 році було видано 2616 кредитів на суму 135 млн. грн. Протягом року було збудовано 93,7 тис. м² житлової площі, підключено до комунікацій 139 житлових будинків.

- Упродовж січня-вересня 2019 року було видано 1873 кредити на суму 127 млн грн. Вводилося в експлуатацію 689 житлових будинків. [112].

Наразі, у 2019 році, програма «Власний Дім» фінансуватиметься лише за рахунок коштів місцевого бюджету. Це дозволяє оцінити ефективність цієї програми, як і інші програми, насамперед завдяки зусиллям місцевих жителів, що її фінансують.

2020 року КМУ затвердив додатковий перелік інвестиційних проектів регіонального розвитку з обсягами фінансування з ДФРР понад 98 мільйонів гривень.

Аналіз законодавства, що регулює житлову політику, дозволяє зробити висновок, що органи публічної влади всіх рівнів мають право змінювати стан справ, застосовуючи нові засади та підходи житлової політики [71, С. 88-93]. Європейська спільнота сьогодні підтримує позицію уряду щодо розвитку регіональної політики. В Україні є багато проблем у житловій сфері, але вони не вирішуються через існуючі важелі житлової політики, наприклад: знос житлового фонду та комунальної інфраструктури, збитковість галузевих підприємств.

2.3. Зарубіжний досвід здійснення публічної житлової політики

Проблема у житловій сфері України та відсутність можливості її вирішення через існуючі механізми свідчить про необхідність пошуку нових підходів, інструментів та стимулів до управління розвитком житлового сектору, у тому числі з урахуванням закордонного досвіду.

Таким чином, у Німеччині вводиться механізм оформлення квартири в житловому кооперативі з моменту заселення до неї нових мешканців, оскільки зазвичай активно працюють ощадні житлово-будівельні фонди, мережа іпотечних банків, що створює ефект доступності житла для населення. Якщо раніше такі кооперативи були, то останніми роками вони стали переоформлювати свої кооперативи на кондомініуми після отримання прав власності на всі квартири у будинку. Але право власності на квартиру дає людині набагато більші переваги перед іншими людьми. За допомогою реєстрації кондомініуму, власники квартир отримують підвищену вартість та ліквідність свого житла на житловому ринку [72 ; 73].

Метою дослідження якості вертикальних і горизонтальних зв'язках у системі публічної житлової політики у країнах Заходу є розгляд цієї системи з прикладу США.

У США, як у Польщі та Україні, спочатку акцент був зроблений на приватній власності на землю та нерухомість. У той же час, як альтернативний,

економічно диверсифікуючий варіант, у США розвинені сектори кондоманіумів, кооперативів, орендного чи соціального житла. Законно закріплені правничий та обов'язки всіх учасників житлової сфери. У США житловою політикою займається Міністерство з житлового будівництва та міського розвитку (DOHC), яке діє з 1965 р. за федеральним законом (42 U. S. Section 44 §§ 3551-3553) [76].

Через мережу громадських житлових агентств у кожному штаті міністерство реалізує свою політику щодо соціального чи дешевого оренди житла для незаможних. Також Міністерством активно впроваджуються різні житлові програми (в рамках яких надається гранти (цільові кредити) у вигляді зворотних кредитів на зворотній основі), серед яких виділимо найбільш значущі:

I. Різні програми з планування та розвитку місцевих громад.

II. Іпотечні програми. По суті, це механізм реалізації механізму їх реалізації такий: Міністерство співпрацює з Федеральним житловим агентством (англ. federal housing agency, далі FHL), яке виступає від імені держави страховиком ризиків виникнення збитків комерційних банків з іпотечного кредитування у разі неплатоспроможності боржників після продажу заставного майна. Зараз ФНА є найбільшим іпотечним страховиком у США. Міністерства та ФНА пропонують наступні основні житлові програми:

1) "Друзі-Next Door".

2) "Енергоефективна іпотека".

III. Багатофункціональні житлові програми: гранти на оснащення будівель у житлові приміщення, страхування від нещасних випадків тощо.

IV. Спеціальні житлові програми:

Уряд також активно співпрацює з Урядовою Національною Іпотечною Асоціацією, яка є частиною Уряду США. Асоціація гарантує інвесторам (власників цінних паперів) своєчасну виплату основної частини та відсотків за цінними паперами, які були випущені приватними кредиторами, які фінансуються різними фондами.

Розглянемо, як приклад, механізм реалізації Міністерством разом із публічними органами штату Міннесоти Програми розвитку малих міст. На рівні штату Програма допомагає містам та округам фінансувати житлові проекти, розвиток громадського транспорту та санацію житла [77]. Ці проекти мають бути виконані за однією з трьох федеральних цілей: допомога людям з низьким та середнім рівнем доходу, усунення передумов створення нетрів і засмічень, запобігання гострій загрозі суспільству. Також місцеві жителі мають брати участь у процесі подання заявки.

Умови державної програми передбачають виділення коштів на три категорії - 1) гроші житлової забудови - кошти виділяються місцевим органам влади, які насамперед кредитують представників громади за збирання та очищення стічних вод; 2) гранти державного фінансування – для проектів збору та очищення стічних вод; 3) комплексні гранти – комплекс. Сума гранту може становити від 600 тисяч до 1,4 млн. доларів США. У середньому термін виконання проектів становить 30 місяців залежно від розміру або масштабу проекту.

За даними фінансового звіту Міністерства житлового будівництва та місцевого розвитку США, за 2019 р. (111):

- Кількість домоволодінь, що обслуговуються в рамках житлових програм за останні три роки, стабільно зростає – 2018 р. – 4 548 521; 2019 р.- 5625944; 2020 рік - 5777586.

- Витрати за основними житловими програмами (інвесторство в об'єкти нерухомості не федеральної власності) були утримані за останні п'ять років приблизно на тому ж рівні: 2018 р. - 3427; 2019 р. – 3427; 2020 р. – 3427.

За цими показниками можна судити про ефективність та важливість для уряду США вжиття заходів щодо вирішення житлових проблем.

Висновки до розділу 2

З цього випливає висновок, що стан публічного управління житлово-комунальним потенціалом в Україні характеризується такими параметрами.

- До проблемних відносяться кількість аварійних будинків, що не зменшується, підвищення рівня морального і фізичного стану інженерного обладнання багатоквартирних житлових будинків і житлово-комунальних господарств територіальних спільнот в цілому.

- Відсутність достовірної статистичної інформації про стан справи у житловій сфері заважає приймати виважені управлінські рішення та не забезпечує її подальшого розвитку.

- З метою формування енергоефективності імплементація відповідних положень Директив ЄС та реформування житлової політики у розрізі впровадження ефективних управлінських рішень, на що виділяються значні, але недостатньо ефективні кошти бюджетів усіх рівнів.

- Ситуативне, несистемне виконання державних та регіональних програм у житлово-комунальній сфері не сприяє розвитку масового житлового будівництва та не активізує поширення країни руху створення у будинках ОСББ.

- Ліквідація державної інспекції з енергозбереження та державної житлово-комунальної інспекції негативно впливає на здійснення державою та місцевими органами самоврядування у житловій сфері відповідної моніторингової політики.

- Завдяки існуючим важелям житлової політики та регулюванню ринку нерухомості не вирішуються такі проблеми як збиток галузі, накопичення великої суми заборгованості власників житла за послуги.

Таким чином, існуючі інструменти житлової політики дозволяють владі всіх рівнів об'єктивно оцінити ситуацію, але не здатні у перспективі створити позитивну динамічну картину у зв'язку з хронічною кризою цієї площини. А також зафіксовано не системні побудови та виконання фінансових та

програмних заходів місцевій житловій політиці, без бачення перспектив. Це призводить до накопичення у місцевій житлово-комунальній сфері технічних проблем та потенціалу соціального невдоволення. Анотуючи викладене, пропонується вдосконалювати організаційний механізм такої політики та оновлювати цілі та завдання подальшого розвитку територій.

Для вирішення проблеми у місцевій житлово-комунальній політиці пропонується запровадити як альтернативу традиційній житловій будові змішану забудову квартального типу з активним формуванням об'єднаних територіальних громад на основі кластерного підходу, залучати інститути громадянського суспільства до формування громадського регулятора малого бізнесу у житловій сфері.

Зі світового досвіду можна виділити такі тенденції розвитку житлової політики за кордоном:

- формування у громадян нових цінностей з тимчасових відносин оренди та соціального житла та землі у населених пунктах (приклад європейських країн та Канади).
- стимулювання житлової самодостатності громадян, з якою пов'язані як заходи щодо забезпечення житлом малозабезпечених, так і різні гранти на придбання, ремонт та модернізацію житла всім категоріям населення (приклади США).
- розвиток фінансового іпотечного ринку із гарантованим державним забезпеченням всіх чесних учасників (приклад США).
- активізація комунального сектора орендного (у тому числі з можливістю викупу) та соціального житлового фонду для підвищення доступності житла (приклад Польщі).

З урахуванням зарубіжного досвіду можна назвати основні напрями формування своєї місцевої громадської житлової політики країни.

РОЗДІЛ 3.

ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ УКРАЇНИ

3.1. Напрями використання технологій електронного врядування в управлінні житловим фондом

Використання сучасних технологій у управлінні передбачає використання нових електронних технологій, якими відбувається електронне управління (е-управління). У деяких країнах світу ці технології допомагають налагодити взаємодію між державними органами та суспільством, у тому числі у житлово-комунальній сфері [27, С. 199].

У демократичних країнах крім цих видів е-уряду використовуються й технології е-демократії. Відповідно до концепції розвитку електронної демократії в Україні [73]. Ні, е-управління і е – демократія взаємопов'язані. «З технологічної точки зору "передумова для е-демократії як сфери суспільної діяльності суспільства" створює "е-управління як технологія застосування відповідних навичок". Для того, щоб суспільство могло брати участь в управлінні, необхідно, щоб воно було більш відкритим і прозорим, а також продемонстрували можливості такої участі.

Як відомо, сьогодні розвиток е-демократії та е-управління здійснюється на основі законів України «Про інформацію» тощо. На сучасному рівні розвитку України можна використати низку підходів для подальшого розвитку е-управління у житловій сфері.

На даний момент в Україні в 2018 році стартувало впровадження системи електронної взаємодії «Трембіта» за подібним підходом. Починаючи з 2018 року стільникові оператори ввели у користування мобільну ідентифікацію. У багатьох містах розвиваються системи «карта городянина», що об'єднує у собі всі міські послуги. [74, С. 27].

Для розвитку е-демократії Уряд України має намір запровадити електронну систему електронних торгів ProZorro, яка вже зарекомендувала себе

у сфері бюджетних закупівель як модель економного та контролюючого витрачання бюджету. Також планується розвивати єдиний портал надання державних та муніципальних послуг. Більшість областей України вже мають центри надання адміністративних послуг, що значно спрощує процедури спілкування громадян із державними реєстраторами.

Наразі Державним агентством у справах електронного управління України з метою запобігання корупційному характеру та рейдерству запроваджено у житловому будівництві такі е-послуги: введення об'єкта будівництва в експлуатацію, реєстр договорів купівлі-продажу землі, реєстр земельних ділянок.

Проте керівництво Державного агентства з питань електронного управління України заявляє, що дуже важливими для подальшої роботи у сфері розвитку е - демократії є наступні напрямки:

- розробка проекту закону України про впорядкування держреєстрів з метою зупинення їх хаотичного створення.

- формування баз даних: реєстр адрес та містобудівний кадастрів;

Використання під час роботи з базами даних електронного цифрового підпису з метою подолання кризи довіри суспільства до державних реєстрів.

Необхідно використати можливості соціальних мереж. Зокрема використання соціальної мережі Facebook у муніципалітетах Норвегії зросло за останні кілька років. Місцеві муніципалітети використовують соціальні медіа спілкування з людьми. Створюється інтегрована у Facebook система петицій "e-Petition" [20, С. 157-166].

Завдяки соціальним мережам, які надають можливість людям спілкуватися один з одним та з урядом, можна використовувати технологію, яка спрямована на загальну базу спілкування городян між собою та з урядом. Якість управління впливає розвиток міст, і тому розумні міста завжди використовують ІКТ.

У цій сфері також є позитивний приклад, який полягає в тому, що в рамках популяризації ОСББ було створено зручний та популярний по всій

країні сервіс у вигляді сайту ОСББ-Online (<https://osbk.ck.ua>). Цей приклад можна назвати ініціативою "знизу" — коли активні спільноти громадян створюють та активно користуються у житловій сфері електронними технологіями, чим розкривають для зацікавлених користувачів переваги ефективного та прозорого використання спільної житлової нерухомості.

ГІС надають можливість автоматично збирати, зберігати, аналізувати та відображати просторову інформацію. ГІС є технологічною платформою корпоративного класу, яка дозволяє зрозуміти просторові зв'язки та вирішувати завдання адміністративно-господарського управління, тому вона є технологічною основою застосування smart - рішень.

Забезпечення доступу до бази даних житлових будинків з відкритим доступом до Інтернету для всіх громадян дозволить сформувати прозору та зрозумілу систему використання коштів у цій сфері з боку обслуговуючих підприємств. Наявність доступу до інформації про будинок дозволить контролювати власникам житла свої обслуговуючі підприємства, вибирати житло для проживання, більш ефективно співпрацювати.

В даний час дана система тестується та впроваджується місцевим самоврядуванням лише в одному місті – у м. Львові, де запрацювала “Геопортал відкритих даних львівської міської ради” (<https://www.geoportal.lviv.ua>). Автори дослідження аналітичного центру "CEDOS", Б. Тишкевич та І. Вербицький на сайті "MisTOSITE" зазначають, що це відкрита геоінформаційна система. Дана інформаційна система замкнеться лише на одному місті без інтеграції з усіма іншими регіонами, ширшими базами на рівні областей та Мінрегіону України.

Слід зазначити, що використання інструментів е- демократії у сфері житлово-комунальної політики дозволить забезпечити поступовий перехід важливих для кожного члена громади та суспільства [28]. За допомогою інструментів е-демократії можна формувати публічну політику в житловій галузі як напрям соціальної політики, зокрема, за допомогою стимулювання житлової організації громадян, поширення соціального діалогу.

3.2. Інструменти стимулювання участі громадян в публічному управлінні житловим фондом

Насамперед житло є найважливішим базовим благом та найвищим стабільним ліквідним активом у житті. Ці інструменти повинні бути головною метою політики – створювати умови для збереження та покращення добробуту громадян; формувати та посилювати його житлову самодостатність.

Для найефективнішого управління житлом можна поєднувати населення за ознаками розвитку житлової самодостатності – розвиненою і малорозвиненою. Кожен напрямок діяльності, який буде виділено для них, визначить свої цільові інструменти стимулювання їх до участі у формуванні та реалізації публічної житлової політики.

Власники квартир у новобудовах або апартаментів також часто планують довге проживання у своїх квартирах з можливістю подальшого придбання власного замиського будинку із землею на території житлового комплексу, що будується. Для цієї групи актуальні такі інструменти соціальної житлової політики:

- місцеві та регіональні заходи стимулювання створення у таких новобудовах ОСББ та інших форм самоорганізації населення.
- розробка процедур швидкої передачі у власність ОСББ землі під забудову та прибудинкову територію;
- розвиток на місцевому рівні ринку послуг керуючих багатоквартирних будинків та приватних обслуговуючих підприємств для якісного обслуговування мешканців.

Власники якісних відремонтованих квартир у нових багатоквартирних будинках, а також власники орендованого житла об'єктивно зацікавлені в ефективній експлуатації квартир чи будинків, облаштуванні прибудинкової площі.

Інструменти публічної житлової політики стосовно власників якісних відремонтованих квартир у старих багатоквартирних житлових будинках, а

також орендарі житла, що орендується.

- державні, регіональні та місцеві програми пільгового житлового кредитування, енергопостачання як на індивідуальному рівні, так і в рамках ОСББ.

- місцеві програми з капітального та поточного ремонту будинків за рахунок коштів місцевого бюджету (60%) та самих власників квартир (40%) для розвитку розуміння пасивними власникам своєї відповідальності за житло.

Потенційні покупці – це молоді люди, які купують чи орендують квартири у місті чи будинки у селі. Ця група займається мобільним способом життя та намагається придбати (орендувати) перше недороге житло на перший самостійний період життя.

Власники неякісних квартир у нових багатоквартирних будинках, які потребують капітальної реконструкції, найчастіше відносяться до спільного майна і навіть до своїх власних кімнат.

За допомогою таких інструментів можна відремонтувати квартири в старих багатоквартирних будинках, які потребують капітального ремонту:

- державні, регіональні, муніципальні та громадські заходи стимулювання створення в подібних проблемних будинках ОСББ (за словами претендента, в Україні таких багатоквартирних будинків близько 60%).

- партиципаторне бюджетування для виклику у населення зацікавленості у вирішенні суспільних проблем у своєму суспільстві.

- поступове створення органами громадської влади для таких власників квартир умов безальтернативного обрання з початку співфінансування ремонтів будівлі (разом власниками квартир і держ, державними органами), а в подальшому -тільки самофінансування.

Користувачі орендного житла зазвичай не покращують житло, в якому вони проживають, розглядаючи його як тимчасове та не своє. Вони не мають бажання займатися благоустроєм прилеглої до будинку території.

При цьому облік особливостей різних власників та користувачів житла на території проживання та земельних ділянок, про які йшлося вище, у процесі

формування та реалізації загальнонародної, регіональної чи місцевої публічної житлової політики дозволить значно підвищити її ефективність. Крім цього, з цією метою має бути забезпечена і достатня різноманітність інструментів політики, системно вбудованих у всі механізми.

3.3. Інтегрована модель формування публічної житлової політики

На думку більшості вчених, в основі моделі громадського управління житлом лежить класичний варіант класичної моделі, який складається з чотирьох етапів: ідентифікації та дослідження проблеми; спільного генерування моделей політики (у тому числі розробки відповідних заходів) та впровадження плану дій; оцінка політики. Відповідно до цього, пропонується алгоритм вироблення та реалізації публічної житлової політики на 3 роки.

У м. Житомир лише невелика частина будинків не охоплена процесом створення ОСББ або інших організаційних форм самоорганізації населення, що обумовлено низькою житловою самодостатністю мешканців квартир у таких будинках. У таких будинках потрібно вже проводити капітальний ремонт. Друга, ще менша частина співвласників будинків, заснувала ОСББ (будинкові комісії, ін.), проте перед створенням цих організацій самоврядування та підприємство з обслуговування житла не виконали у них капітальний ремонт з порушенням чинного законодавства.

Розберемо, які варіанти можливі у межах запропонованого нами алгоритму. Необхідно оцінити масштаб проблеми, провівши відповідні актуальні розрахунки та зібрати альтернативні відомості із різних джерел. Орган місцевого самоврядування може ініціювати проведення відкритих консультативних зустрічей із представниками всіх сторін щодо залучення засобів масової інформації для стимулювання публічного обговорення проблеми на міській громаді. На останньому етапі місцевий орган самоврядування оцінює результати своєї публічної житлової діяльності щодо вирішення конкретної суспільно значущої проблеми, вимірюючи досягнутий

рівень житлового самодостатності населення за такими показниками:

- кількість створених у ході її роботи ОСББ.
- кількість створених у ході реалізації програми ОСББ, які відремонтували покрівлю на умовах співфінансування.
- кількість існуючих ОСББ, які виконали капремонт за умовами договору співфінансування.

У житловій сфері умови для досягнення оптимальної економічної самодостатньої самодостатності суб'єктів господарювання повинні регулюватися довгостроковою загальною державною житловою програмою, яка повинна погоджуватися з термінами інших державних програм. Розробка програми має проводитись у Мінрегіоні України та бути затверджена законодавчо.

Основні інструменти 1 етапу загальнонаціональної громадської житлової політики в Україні:

- посилення громадського контролю над діяльністю муніципалітетів загалом лише на рівні виконавчого комітету відповідної ради, створення та зміцнення гетерогенних зв'язків суспільства для захисту своїх житлових інтересів;

- управління у житловій сфері на основі багаторівневого аналізу з використанням геоінформаційних технологій (аналіз ризиків, моніторинг, планування, контроль виконання, швидка реакція на зміни обстановки тощо).

Основні інструменти 2 етапи загальнонаціональної суспільної житлової політики:

- розробка та прийняття нової редакції Житлового кодексу України (вироблення державних соціальних житлових стандартів), Містобудівного Кадатастру України, закону України про загальнодержавну довгострокову програму реформування та будівництва житлової сфери;

- Використання принципів електронної громадської житлової політики разом із методами та інструментами е-демократії, е-управління,

Smart City.

Основні інструменти 3 етапи загальнонаціональної суспільної житлової політики:

- розробка та прийняття відповідних законів, а також нормативно-правових актів.
- покращення роботи інспекції з енергозбереження та ЖКГ для покращення моніторингу.
- достатній бюджет, що постійно оновлюється, для реалізації цільових державних, регіональних або місцевих житлових програм, спрямованих на різні групи населення;
- насамперед - це передача більшої частини повноважень та прав саморегулівним організаціям.
- багатовекторність ПЖП - у тому числі боротьба з бідністю, безпритульністю, формування мінімальної житлової самодостатньої незалежності, розвиток політики добросусідських відносин, антидискримінаційна політика на ринку житла, запобігання будівельним та земельним конфліктам (на прикладі сьогодишньої житлової політики США).

Основні інструменти 4 етапи загальнонаціональної суспільної житлової політики в Україні:

- оцінка результатів на основі нової системи оцінки ефективності політик.
- аналіз політики, планування подальших управлінських кроків; прийняття нових політичних рішень на просування ідеї публічності житлової сфери.

При цьому запропонований алгоритм вироблення публічної житлової політики може бути використаний органами державної влади місцевого самоврядування, а також організаціями громадянського суспільства. Додаток дозволить значно змінити цю політику та вивести на новий рівень ефективність у рамках загальної моделі сталого розвитку.

Висновки до розділу 3

З урахуванням сучасних реалій в Україні нині складається оптимальні умови для розвитку електронного та суспільного розвитку. Вже створено необхідну законодавчу та нормативно-правову базу для розвитку е-правителя, що є предтечею для появи е-демократії в різних сферах життєдіяльності, у тому числі в житловій сфері. Е-демократія – це найважливіша складова інформаційного суспільства, проголошена лідерами провідних країн світу. Отже, е-уряд та е-демократія вводять нову культуру державно-управлінського управління, засновану на засадах використання достовірної та відкритої інформації.

Щоб отримати якісну та корисну для всіх учасників публічної житлової політики інформацію, необхідно провести аналітику «великих даних», яка може бути організована за допомогою геоінформаційних технологій.

На основі даних щодо розвитку житлової самодостатності населення України, запропонованих кожній групі, пропонується кожному регіону використовувати свої інструменти публічної житлової політики. Нові надають рівні можливості доступу до ресурсів, працюють у русі сталого розвитку суспільства, розвивають довіру у суспільстві, використовують новаторську ідею та ІКТ, реалізують різновекіонери моделі публічної житлової політики.

ВИСНОВКИ

Згідно з отриманими результатами, проведені дослідження дозволили сформулювати такі висновки.

1. Для визначення суті громадського управління житлом необхідно враховувати як житлові потреби суспільства, так і цілі, принципи та механізми їх задоволення. Також відомо, що житлова сфера – це багатовимірний багатоплановий міжгалузевий комплекс, що складається із суб'єктів матеріальних та нематеріальних об'єктів, що відповідають взаємозв'язку та процесам, у тому числі регуляторно-правовим. Спираючись на це, можна зробити висновок, що всі ці елементи є об'єктами публічної політики.

2. В Україні формується модель громадського управління житлом, зокрема домінуванням підходів нового громадського менеджменту. Це говорить про те, що дана модель позитивно характеризує орієнтацію на сталий розвиток та належне керівництво, а негативно – на існуючі житлові проблеми без проактивного підходу.

3. Отже, у процесі дослідження, що проблеми функціонування житлової сфери в Україні слід розглядати: підвищення рівня морального та фізичного зносу основних фондів; збільшення кількості старих чи аварійних житлових будинків; поширення такого явища, як енергетична та фінансова злидні населення; збитковість галузевих підприємств і т.д.

4. Як правило, сьогодні у світі використовуються різноманітні підходи для вирішення житлових проблем. Завдяки досвіду Німеччини та США використання житла в Україні для проживання громадян з обмеженими можливостями.

5. Е-управління у житловій політиці зараз активно використовується як інструмент управління у житловій сфері, а також пропонуються різні моделі багаторівневої житлової геоінформаційної інформаційної системи; вводяться послуги з використанням ідентифікаційних карт та різних мобільних додатків для отримання послуг ЖКГ.

З метою практичного здійснення публічного управління житлом необхідно Кабінет Міністрів України – розробити єдину загальнодержавну програму розвитку ЖКГ на 3-5 років для підвищення компетентності та самодостатньої незалежності населення у житловій сфері, ефективності компаній, що функціонують у житловій сфері.

Для цього необхідно слідувати наступному плану:

- Мінрегіонрозвитку України – створити комплекс нормативно-правових документів, що регулюють питання навчання, кваліфікаційні вимоги, конкурсного відбору та подальшого моніторингу роботи ОСББ багатоквартирних будинків; впроваджувати житлову геоінформаційну систему (описується модель)

- органи місцевого самоврядування – сформувати Фонд соц. житла задля досягнення стратегічних цілей розвитку на певних територіях; поширити застосування інструментів е-управління для ефективного використання житлового фонду;

- громадські організації – розробити та розпочати реалізацію проектів просвітницької діяльності з розвитку житлового сектора для населення;

- населенню – сприяти у розвитку саморегульованих житлових асоціацій різної спрямованості (ОСББ та інші);

- Впроваджувати проекти щодо вирішення проблем житлової сфери; формувати ідеологію, яка стане прикладом відповідальної турботи про спільне майно у житловому фонді та колективному фінансуванню на його утримання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Адміністративне право України : підручник / Ю. П. Битяк, В. М. Гаращук, О. В. Дьяченко та ін. ; за ред. Ю. П. Битяка. – Київ : Юрінком Інтер, 2007. – 544 с.
2. Айзинова И. М. Капитальный ремонт жилищного фонда в экономическом и социальном измерении / И. М. Айзинова // Проблемы прогнозирования. – 2016. – № 4 (157). – С. 124–137.
3. Амосов О. Модели публичного администрирования (архетипическая парадигма) / О. Амосов, Н. Гавкалова // Публичное управление: теория и практика : сб. науч. тр. Ассоц. д-ров наук госупр. – Харьков : ДокНаукГосУпр. – спец.вып. – Июнь. – 2013. – С. 6–13.
4. Апостолюк О. З. Суть механізму захисту та підтримки конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг і його інституційна база / О. З. Апостолюк // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – Тернопіль, 2007. – С. 10–18.
5. Бей А. А. Роль политического прогнозирования в формировании государственной политики / А. А. Бей // Всерос.журн.науч. публикаций. – 2013. – № 2 (17). – С.45–48.
6. Білінська М. М. Розвиток партнерських відносин між органами державної влади і громадянами: актуальні проблеми / М. М. Білінська // Університетські наукові записки : Часоп. Хмельниц. ун-ту упр. та права. – 2012. – № 2. – С. 30–35.
7. Бойко-Бойчук О. В. Державне управління розвитком міста: моделі та механізми : монографія / О. В. Бойко-Бойчук. – Київ : Пульсари, 2010. – 236 с.
8. Босак О. З. Публічне управління як нова модель управління у державному секторі [Електронний ресурс]. / О. З. Босак // Державне управління: теорія та практика : електрон. наук. фах. вид. – 2010. – № 2. – С.1–8. – <http://academy.gov.ua/ej/ej12/txts/10bozuds.pdf>
9. Браун М. П. Руководство по анализу государственной политики : [пер. с англ.] / М. П. Браун. – М. : Финансы и статистика, 2000. – 243 с.

10. Василевская Л. Ю. Общее и особенное в регулировании залога недвижимости по российскому и германскому праву / Л. Ю. Василевская // Правосудие в Поволжье. – 2003. – № 1. – С. 21–32.

11. Васильева Н. В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты / Н. В. Васильева // Законодательство и экономика. – 2002. – № 7. – С. 12–15.

12. Ващишин Д. С. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: современное состояние, проблемы и перспективы / Д. С. Ващишин // Вест. Омск. ун-та. – 2009. – № 3. – С. 50–55. – Серия Экономика.

13. Вербицкий І. Мер Берліна про пріоритети і виклики розвитку міста [Електронний ресурс]. / І. Вербицкий – <https://mistosite.org.ua/uk/articles/mer-berlina-pro-priorityty-i-vyklyky-rozvytku-mista>

14. Вигода М. Управління житлом: проблеми та перспективи [Електронний ресурс] / М. Вигода // Информационное агентство “Украина Коммунальная”. – <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-problemi-ta-perspektivi-33957>

15. Вигода М. Мешканці всіх будинків, – об’єднуйтеся! [Електронний ресурс] / М. Вигода // Информационное агентство “Украина Коммунальная”. – <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/meshkanc-vskh-budinkv-objednujtes-31602>

16. Вісім державницьких пріоритетів для України: дослідження Інституту соціально-економічних досліджень від 6 груд. 2017 р. [Електронний ресурс]. <http://iser.org.ua/proekti/doslidzhennia-visim-derzhavnitskih-prioritetiv-dlia-ukrayini-vikliki-na-2017-rik>

17. Возний С. О. Механізми взаємодії органів місцевого самоврядування з органами державної виконавчої влади щодо формування дієздатних територіальних громад / С. О. Возний // Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. Харк. регіон. ін-ту держ. упр. – Харків : Вид-во ХарПІ НАДУ “Магістр”, 2016. – № 4. – С. 55–60.

18. Воротін В. Є. Модифікація механізму державного управління

соціально-економічним розвитком регіонів України / В. Є. Воротін // Стратегічні пріоритети. – 2010. – № 1. – С. 5–10.

19. Гнатів О. Б. Житлова політика в Україні: проблеми та шляхи їх подолання / О. Б. Гнатів // Актуальні проблеми правознавства. – 2016. – № 3. – С. 55–57.

20. Гордієнко О. М. Визначення механізмів управління державними капітальними інвестиціями / О. М. Гордієнко // Актуальні проблеми державного управління : зб. наук. пр. – Одеса : ОРІДУ НАДУ, 2012. – № 4. – С. 60–65.

21. Грицяк Н. В. Електронна демократія як механізм політичної взаємодії : навч.-метод. рек. / Н. В. Грицяк, С. Г. Соловійов. – Київ : НАДУ, 2013. – 44 с.

22. Грозна О. Моя історія: Павло Михайліді / О. Грозна // Житлово-комунальне господарство України : інформ.-аналіт. вид. для фахівців. – Київ : [б.в.], 2015. – № 7 (80). – С. 56–59.

23. Грудцына Л. Ю. Жилищная энциклопедия / Л. Ю. Грудцына // Система Гарант. – 2008. – 298 с.

24. Дегтярьова І. О. Теоретико-методологічні та практичні аспекти формування й розвитку в Україні моделі публічної житлової політики / І. О. Дегтярьова, О. І. Деміхов // Зб. наук. пр. НАДУ. – Київ : НАДУ, 2017. – Вип. 2. – С. 22–44.

25. Деміхов О. І. Аспекти впливу держави на інвестиційну привабливість житлової інфраструктури / О. І. Деміхов, В. О. Лук'янихін // Економіка, наука, освіта: інтеграція та синергія : матеріали міжнар. наук.- практ. конф. : у 3 т. (Словаччина, Братислава, 18–21 січ. 2016 р.). – Київ : Вид-во “Центр навч. літ.”, 2016. – Т. 1. – С. 51–52.

26. Деміхов О. І. Геоінформаційна система як механізм моделювання управлінських рішень муніципалітету в сфері забезпечення ефективності інфраструктури міста / О. І. Деміхов // Актуальні проблеми державного управління : зб. наук. пр. – Одеса : ОРІДУ НАДУ, 2016. – Вип. 3 (67). – С. 68–74.

27. Деміхов О. І. Інформаційні технології як платформа комунікації між муніципалітетом і суспільством / О. І. Деміхов // Розвиток професійних

компетентностей державних службовців: комунікативний аспект : матеріали щоріч. наук.-практ. конф. за міжнар. участю (Київ, 3–4 листоп. 2016 р.). – Київ : НАДУ, 2016. – С. 199.

28. Деміхов О. І. Інформаційно-комунікативний аспект в публічному управлінні інфраструктурою міста / О. І. Деміхов // Ефективність державного управління : зб. наук. пр. – Львів : ЛРІДУ НАДУ, 2016. – Вип. 4 (49). – С. 275–281.

29. Деміхов О. І. ІТ-моделювання управлінських рішень муніципалітету в сфері житлової інфраструктури міста / О. І. Деміхов // Проблеми розвитку публічного управління в Україні : матеріали наук.-практ. конф. за міжнар. участю (Львів, 15 квіт. 2016 р.). – Львів : ЛРІДУ НАДУ, 2016. – С. 27–29.

30. Деміхов О. І. Принципи формування і реалізації публічної житлової політики як критерії ефективності діяльності органів місцевого самоврядування / О. І. Деміхов // Місьцеве самоврядування: 20-річні здобутки та подальший поступ : матеріали наук.-практ. конф. за міжнар. участю (Київ, 5 груд. 2017 р.) / упоряд. : Г. Борщ, М. Кондратенко. – Київ : НАДУ, 2017. – С. 67–69.

31. Деміхов О. І. Розвиток елементів механізму державного управління інфраструктурою житлового господарства / О. І. Деміхов // STABICON systems-2017 : матеріали I Міжнар. наук.-практ. конф. (Суми, 27–29 квіт. 2017 р.). – Суми : Сум. держ. ун-т, 2017. – С. 41–43.

32. Деміхов О. І. Розвиток механізмів державного і муніципального управління житловим фондом міста в умовах децентралізації в Україні / О. І. Деміхов // Сучасні проблеми управління підприємствами: теорія та практика : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (Харків, 30–31 берез. 2017 р.). Харків : Вид. ФОП Панов А.М., 2017. – С. 74–77.

33. Деміхов О. І. Розвиток публічної політики в житловій сфері як євроінтеграційний пріоритет країни / О. І. Деміхов // Національні цінності й національні інтереси в системі публічного управління : матеріали наук.-практ. конф. за міжнар. участю (Київ, 12 жовт. 2017 р.) : у 2 т. – Київ : К.І.С., 2017. – Т. II. – С. 181–184.

34. Деміхов О. І. Світовий досвід державного регулювання механізмів розвитку житлово-комунального господарства / О. І. Деміхов, В. О. Лук'янихін, О. М. Теліженко // Аспекти публ. упр. – 2015. – № 11–12 (25– 26). – С. 109–117.

35. Деміхов О. І. Філософія міста в Україні – витоки і сучасний контекст на прикладі м. Суми / О. І. Деміхов // Місто. Культура. Цивілізація : матеріали VI міжнар. наук.-теорет. інтернет-конф. (Харків, квіт. 2016 р.). – Харків : Харк. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова, 2016. – С. 23–25.

36. Деміхов О. І. Філософія міста в Україні – право городян на участь в муніципальному управлінні на прикладі м. Суми / О. І. Деміхов // Аспекти публ. упр. – 2016. – № 4–5 (30–31). – С. 70–77.

37. Державна політика : підручник / авт. кол.; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; ред. кол. : Ю. В. Ковбасюк (голова), К. О. Ващенко (заст. голови), Ю. П. Сурмін (заст. голови) [та ін.]. – Київ : НАДУ, 2014. – 448 с.

38. Державна політика і демократичне урядування: становлення та взаємовплив : підручник / авт. кол. : Е. А. Афонін, Т. В. Бельська, Я. В. Бережний та ін. ; за заг. ред. В. А. Ребкала, В. В. Тертички, В. А. Шахова. – Київ : К.І.С., 2016. – 264 с.

39. Державне управління : підручник : у 2 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; авт. кол.; ред. кол. : Ю. В. Ковбасюк (голова), К. О. Ващенко (заст. голови), Ю. П. Сурмін (заст. голови) [та ін.]. – Київ; Дніпропетровськ : НАДУ, 2012. – Т. 1. – 564 с.

40. Деякі питання використання коштів у сфері енергоефективності та енергозбереження [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2011 р. № 1056. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1056-2011-%D0%BF>

41. Експрес-випуск Державної служби статистики від 27 черв. 2017 р. № 261/0/05.5вн-17. – 5 с.

42. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад. : Ю. П. Сурмін, В. Д. Бакуменко, А. М. Михненко та ін. ; за ред. Ю. В. Ковбасюка, В. П. Трощинського, Ю. П. Сурміна. – Київ : НАДУ, 2010. – 820 с.

43. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентіві України ; наук.-ред. колегія : Ю. В. Ковбасюк (голова) та ін. – Київ : НАДУ, 2011. – Т. 1 : Теорія державного управління / наук.-ред. колегія : В. М. Князєв (співголова), І. В. Розпутенко (співголова) та ін. – 2011. – 748 с.

44. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентіві України ; наук.-ред. колегія : Ю. В. Ковбасюк (голова) та ін. – Київ : НАДУ, 2011.–Т. 2 : Методологія державного управління / наук.-ред. колегія : Ю. П. Сурмін (співголова), П. І. Надолішній (співголова) та ін. – 2011. – 692 с.

45. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентіві України ; наук.-ред. колегія : Ю. В. Ковбасюк (голова) та ін. – Київ : НАДУ, 2011. –Т. 4 : Галузеве управління / наук.-ред. колегія : М. М. Іжа (співголова), В. Г. Бодров (співголова) та ін. – 2011. – 648 с.

46. Європейська хартія місцевого самоврядування від 15 жовт. 1985 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/994_036

47. Єщенко О. Прозорість та економічна обґрунтованість: такою має бути тарифна політика / О. Єщенко // Житлово-комунальне господарство України : інформ.-аналіт. вид. для фахівців. – Київ : 2015. – № 9 (82). – С.34–36.

48. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г., № 188-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

49. Житлове право України : навч. посіб. / авт. кол.; за ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. – Київ : Істина, 2003. – 208 с.

50. Житловий кодекс України : проект (ред. від 17 бер. 2009 р., № 2307) [Електронний ресурс].– http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2307-%E4&skl=7

51. Житловий Кодекс Української РСР: Постанова Верховної Ради Української РСР від 30 черв. 1983 р. № 5464-X // Відом. Верхов. Ради Української РСР. – 1983. – Додаток до №28. – Ст. 573.

52. Законодавство України : офіційний сайт Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/main/index>

53. Зими́на И. А. Модели развития жилищной сферы за рубежом / И. А. Зими́на // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 4. – С. 35–38.

54. Ігнатенко О. П. Використання новітніх технологій в державному регулюванні сфери благоустрою населених пунктів / О. П. Ігнатенко // зб. наук. пр. Нац. акад. держ. упр. при Президентові України / за заг. ред. Ю. В. Ковбасюка. – Київ : НАДУ, 2014. – Вип. 2. – С. 100–110.

55. Ігнатенко О. П. Інституційні основи державної політики в сфері благоустрою населених пунктів / О. П. Ігнатенко // Аналітика і влада: журн. експерт.-аналіт. матеріалів і наук. пр. Ін-ту пробл. держ. упр. та місц. самоврядування / Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. – Київ : НАДУ, 2013. – № 8. – С. 375–385.

56. Інформаційний портал Сумської міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://smr.gov.ua/uk/novini/miska-vlada-news/8289-gromadskij-byudzheth-sumchani-ne-znizhuyut-aktivnosti-u-golosuvanni.html>

57. Інформація про кількість створених ОСББ по регіонах станом на 01 лип. 2017 р. [Електронний ресурс]. – <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/07/Informatsiya-pro-kilkist-stvorenih-OSBB-po-regionah-standom-na-01.07.2017.pdf>

58. Каланик Т. Поехали вместе / Т. Каланик // Новое время. – 2016. – № 35. – 24 с.

59. Кас'янов О. В. Концепція створення муніципальних геоінформаційних систем малих міст [Електронний ресурс] / О. В. Кас'янов // ДНВЦ “Природа”. – Режим доступу : <http://www.pryroda.gov.ua/ua/index.php?newsid=931>

60. Конєва Г. М. Характеристика механізмів державного управління на регіональному та місцевому рівнях у сфері ЖКГ / Г. М. Конєва // Зб. наук. пр. ДонДУУ Соціальний менеджмент і управління інформаційними процесами. –

Донецьк : ДонДУУ, 2011. – Т.ХІІ, Вип. 187. – С. 158–166. – Серія Державне управління.

61. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации / К. К. Глинский, Н. П. Кошман, В. Н. Пономарев. – М. : Граница, 2007. – 148 с.

62. Концепція державної житлової політики, схвалена Постановою Верховної Ради України від 30 черв. 1995 р., № 254/95-ВР. [Електронний ресурс]. – <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254/95-%D0%B2%D1%80>

63. Концепція реалізації державної політики у сфері теплопостачання: схвалена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18 серп. 2017 р. № 569-р. [Електронний ресурс]. – <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/569-2017-%D1%80>

64. Куйбида В. С. Модели обеспечения конкурентоспособности территории / В. С. Куйбида, И. А. Дегтярева // Проблема социальной справедливости и государственное управление : материалы междунар. науч. конф. 20–21 дек. 2011 г. – Тбилиси : Междунар. изд-во “Прогресс”, 2011. – С. 126–131.

65. Куренков В. О. Формування реєстрів адрес та будівель як основа містобудівного кадастру / В. О. Куренков // Геоінформаційні технології у територіальному управлінні : матеріали ІІ міжнар. наук.-практ. конф., 17–18 верес. 2015 р. – Одеса : ОРІДУ НАДУ, 2015. – С. 62–63.

66. Кучеренко І. М. Житлова політика України: сучасність і майбутнє. / І. М. Кучеренко, О. Ю. Кучеренко, І. В. Запатріна – Київ : Вид. центр спілки власників житла України, 2012. – 302 с.

67. Лук'янихін В. О. Механізми публічного адміністрування в аспекті залучення інвесторів для розвитку інфраструктури житлового господарства" / В. О. Лук'янихін, О. І. Деміхов // Актуальні проблеми державного управління : зб. наук. пр. – Харків : Вид-во ХарРІ НАДУ “Магістр”, 2016. – № 1 (49). – С. 88–93.

68. Люк А. ОСББ поставили в європейські рамки [Електронний ресурс] / А. Люк // Информационное агентство “Украина Коммунальная”. – Режим

доступу : <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/osbb-postavili-v-jeuropejsk-ramki-37025>

69. Люк А. Суворі правила життя у європейських ОСББ [Електронний ресурс] / А. Люк // Информационное агентство “Украина Коммунальная”. – <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/suvor-pravila-zhittja-u-jeuropejskih-osbb-36264>

70. Мерило Я. Карты в руки / Я. Мерило // Новое время. – 2016. – № 38. – 27 с.

71. Мічурін Є. О. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев – Харків: Еспада, 2004. – 318 с.

72. Мороз Н. В. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками / Н. В. Мороз, Т. І. Малетич // Mechanism of Economic

ДОДАТКИ