

УДК 351:332.821](477)

УКПП

№ держреєстрації 0117U003352

Інв. №

Міністерство освіти і науки України  
Сумський державний університет (СумДУ)  
40007, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 2; тел. 68-77-64

ЗАТВЕРДЖУЮ

Проректор з наукової роботи

д-р фіз.-мат. наук, професор

\_\_\_\_\_ А.М. Чорноус

\_\_\_\_\_ р.

**ЗВІТ  
ПРО НАУКОВО-ДОСЛІДНУ РОБОТУ**

**«Формування принципів, методів і механізмів державного управління в сфері науково-освітніх проектів та інфраструктурних програм житлового господарства в рамках інформаційно-комунікаційної адаптації до європейських стандартів»**

Науковий керівник НДР  
канд. наук держ.упр., старший викладач

О.І. Деміхов

2022

Рукопис закінчено \_\_\_\_\_ 2022 р.

Результати роботи розглянуто науковою радою СумДУ, протокол від \_\_\_\_\_.2022 р. №\_\_

## СПИСОК АВТОРІВ

Керівник НДР,

канд. наук держ. упр., ст.викладач

\_\_\_\_\_  
(\_\_.\_\_. 2022 р.)

О.І. Деміхов

(розділ 2,  
висновки, рекомендації)

Відповідальний виконавець:

канд. екон. наук, доц.

\_\_\_\_\_  
(\_\_.\_\_. 2022 р.)

Т.М. Майборода

(вступ, розділ 1,  
рекомендації)

Виконавці:

канд. екон. наук, доц.

\_\_\_\_\_  
(\_\_.\_\_. 2022 р.)

В.О. Лук'янихін

(розділ 3)

## РЕФЕРАТ

Звіт про НДР: 229 с., 2 табл., 3 рис., 288 джерел.

АЛГОРИТМИ, ГЕОІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ, ЖИТЛОВА СФЕРА, ЖИТЛОВА САМОДОСТАТНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ, ЖИТЛОВА САМОДОСТАТНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ, МЕХАНІЗМИ, МОДЕЛІ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ, ПУБЛІЧНА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА, ПРИНЦИПИ, ІНСТРУМЕНТИ.

Мета роботи – вдосконалення підходів і розроблення практичних пропозицій органам публічної влади й неурядовим структурам щодо формування та реалізації публічної житлової політики в Україні.

Об’єкт дослідження – публічне управління в житловій сфері.

Предмет дослідження – процеси формування та реалізації публічної житлової політики в Україні.

Методи дослідження: міждисциплінарний і системний підходи, методи аналізу та синтезу, індукції й дедукції, моделювання, узагальнення, систематизації, групування, порівняння, економіко-статистичний, спостереження.

Наукові і практичні результати НДР можуть бути використані в процесі формування та реалізації публічної житлової політики, зокрема, в ході впровадження місцевих геоінформаційних систем та електронних платформ обліку житлового фонду, під час підготовки програм економічного і соціального розвитку населених пунктів, для вдосконалення інформаційно-комунікаційних технологій у сфері обліку житлового фонду, аналізу поточної виробничої діяльності та підвищення ефективності управління в сфері ЖКГ, а також результати НДР були використані під час розроблення навчальних програм дисциплін “Управління ресурсами у публічній сфері”, “Управління соціально-економічним розвитком регіону” та “Регіональний менеджмент” за освітньо-професійною програмою підготовки магістрів за спеціальністю “Публічне управління та адміністрування”.

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	5
1. БАЗОВІ ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ПУБЛІЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ .....	8
1.1. Сутність та базові поняття дослідження публічної житлової політики.....	8
1.2. Моделі та принципи здійснення публічної житлової політики .....	25
1.3. Організаційно-правові засади формування і реалізації публічної житлової політики .....	43
2. АНАЛІЗ ПУБЛІЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ ТА ЗА КОРДОНОМ .....	58
2.1. Стан реалізації державної житлової політики в Україні .....	58
2.2. Діяльність органів місцевого самоврядування та громадськості щодо формування та реалізації місцевої житлової політики (на прикладі м.Суми) 76	
2.3. Зарубіжний досвід здійснення публічної житлової політики .....	94
3. ПІДХОДИ ТА ІНСТРУМЕНТИ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ВИРОБЛЕННЯ І РЕАЛІЗАЦІЇ ПУБЛІЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ .....	115
3.1. Підходи до використання технологій електронного урядування в житловій політиці .....	115
3.2. Перспективні інструменти стимулювання участі населення у формуванні і реалізації публічної житлової політики.....	131
3.3. Інтегрована модель вироблення публічної житлової політики .....	141
ВИСНОВКИ .....	153
ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ .....	157
ДОДАТКИ .....	186

## ВСТУП

На сьогодні житлова політика ще не посіла належного місця в стратегії розвитку Української держави та її адміністративно-територіальних одиниць. Існуючі підходи і механізми житлової політики не достатньою мірою задовольняють житлові потреби суспільства. Це негативно впливає на його психологічний стан, змушує громадян заробляти на житло замість того, щоб задовольняти інші потреби, загалом загрожує національній безпеці держави. Близько 85% від наявного житлового фонду в Україні побудовано ще до здобуття незалежності та не відповідає сучасним економічним умовам. Крім того, існують проблеми щодо надання якісних житлових послуг, утримання житлового фонду в належному стані, адже українці тривалий час жили в умовах державного патерналізму і ще не зовсім готові брати на себе додаткові зобов'язання.

Урядом передбачено систематичну підтримку розвитку житлово-комунального господарства, зокрема досягнення ефективного управління житловим фондом та створення ринку управління житлом. Зрозуміло, що нині в Україні спостерігається недосконала система фінансування робіт, пов'язаних з обслуговуванням житлового фонду, надмірна монополізація утримання житлового фонду, що призводить до його швидкого фізичного та морального зношення. Стратегічними планами передбачено виконання програм будівництва (придбання) доступного житла та забезпеченні житлом молоді, здешевлення вартості іпотечних кредитів, реконструкція і капітальний ремонт житлових будинків та ін.

Вирішення зазначених завдань, а також розв'язання наявних проблем у житловій сфері можливе лише за умови оновлення підходів до формування і реалізації житлової політики, в тому числі шляхом активного залучення суспільства, завдяки чому ця політика стане публічною та наближеною до житлових потреб громадян. Безумовно, для цього слід враховувати передову наукову думку, зарубіжний досвід, зміни соціально-економічної ситуації, можливості органів публічної влади тощо.

Проблематика ефективного державного управління та публічної політики була

предметом досліджень багатьох зарубіжних і вітчизняних науковців, які досліджували різні питання управління в житловій сфері та житлово-комунальному господарстві як на місцевому і регіональному, так і на загальнонаціональному рівні. Поряд із цим не сформовано підходи, принципи, механізми формування та реалізації публічної житлової політики, які відповідають сучасним тенденціям.

В ході виконання НДР проаналізовано ефективність місцевої житлової політики на прикладі м.Суми, обґрунтовано доцільність і напрями застосування інструментів електронного урядування для оптимізації публічного управління в житловій сфері; запропоновано підходи до розроблення моделі формування і розвитку загальнонаціональної публічної житлової політики, вдосконалено інструментарій її запровадження.

Мета роботи – вдосконалення підходів і розроблення практичних пропозицій органам публічної влади й неурядовим структурам щодо формування та реалізації публічної житлової політики в Україні.

Об'єкт дослідження – публічне управління в житловій сфері.

Предмет дослідження – процеси формування та реалізації публічної житлової політики в Україні.

Методи дослідження: міждисциплінарний і системний підходи, методи аналізу та синтезу, індукції й дедукції, моделювання, узагальнення, систематизації, групування, порівняння, економіко-статистичний, спостереження.

Для досягнення мети були вирішені наступні завдання:

– уточнений понятійно-термінологічний апарат за темою дослідження, на базі якого визначити елементи житлової сфери та їх взаємозв'язки як можливі об'єкти публічної політики;

– визначені ключові характеристики вітчизняної моделі публічної житлової політики та принципи її ефективного здійснення;

– виявлені існуючі проблеми функціонування житлової сфери в Україні;

– охарактеризована місцева житлова політика в м.Суми;

– узагальнений та проаналізований зарубіжний досвід здійснення публічної

житлової політики і на цій основі запропоновані перспективні підходи та інструменти для України;

– розкриті можливості застосування інструментів електронного урядування в житловій політиці;

– розроблені практичні пропозиції щодо вдосконалення публічної житлової політики в Україні.

Інформаційну базу дослідження становлять вітчизняні законодавчі й нормативно-правові документи, матеріали Державної служби статистики України, органів публічної влади, неурядових організацій, документи та аналітичні матеріали відповідної тематики інших держав, наукові праці українських і зарубіжних дослідників, матеріали періодичних видань і спеціалізованих сайтів.

Наукові і практичні результати НДР можуть бути використані в процесі формування та реалізації публічної житлової політики, зокрема, в ході впровадження місцевих геоінформаційних систем та електронних платформ обліку житлового фонду, під час підготовки програм економічного і соціального розвитку населених пунктів, для вдосконалення інформаційно-комунікаційних технологій у сфері обліку житлового фонду, аналізу поточної виробничої діяльності та підвищення ефективності управління в сфері ЖКГ, а також результати НДР були використані під час розроблення навчальних програм дисциплін “Управління ресурсами у публічній сфері”, “Управління соціально-економічним розвитком регіону” та “Регіональний менеджмент” за освітньо-професійною програмою підготовки магістрів за спеціальністю “Публічне управління та адміністрування”.

# 1. БАЗОВІ ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ПУБЛІЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

## 1.1. Сутність та базові поняття дослідження публічної житлової політики

Житло є невід’ємною частиною життя кожної людини, а також показником розвитку держави і одним із головних чинників її безпеки. З огляду на багатоаспектну важливість цього матеріального активу, житлова політика держави має бути спрямована на задоволення існуючих житлових потреб суспільства, використання з цією метою усіх наявних активів – державних, муніципальних, громадських, приватних.

Дослідження сутності, напрямів і механізмів публічної житлової політики потребує насамперед уточнення комплексу понять, які дозволяють визначити її особливості та сутнісні характеристики, зокрема таких, як “житловий фонд”, “житлово-комунальне господарство”, “житлове господарство”, “житлово-комунальні послуги”, “житлова сфера”, “державне управління”, “публічне управління”, “державне регулювання”, “державне регулювання житлової сфери”, “державна політика”, “державна житлова політика”, “публічна політика” і, нарешті, “публічна житлова політика”.

Відповідно до ст.4 Житлового Кодексу Української РСР (чинний станом на 2017 р.), **житловий фонд** – це жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території держави, утворюють житловий фонд. Житловий фонд включає:

- державний житловий фонд (жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі);
- громадський житловий фонд (жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать кооперативним організаціям, їх об’єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям);
- фонд житлово-будівельних кооперативів (жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам);



– приватний житловий фонд (жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності);

– житловий фонд соціального призначення (квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту [51].

Інші визначення поняття житлового фонду України та його видів наводяться у Проекті Закону України “Про основні засади державної житлової політики” від 25 жовтня 2013 р. № 3498, зокрема у статті 8: “житловий фонд України – це сукупність житла на території України, та її адміністративно-територіальних одиниць”. Згідно проекту вказаного Закону України, залежно від суб’єктів права власності, житловий фонд пропонується поділяти на:

1) державний житловий фонд – житло, власником якого є держава (ст.9);

2) комунальний житловий фонд – житло, власником якого є територіальна громада (ст.10);

3) приватний житловий фонд – житло, власником якого є фізичні особи або юридичні особи приватного права (ст.11);

Залежно від функціонального призначення, проект закону передбачає поділяти житловий фонд на:

1) житловий фонд загального призначення – житло всіх форм власності, яке використовується без обмежень для проживання фізичних осіб (ст.12);

2) житловий фонд соціального призначення – житло всіх форм власності, яке надається громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту, на підставі договору соціального найму житла (ст.13);

3) житловий фонд спеціального призначення – житло всіх форм власності, яке створюється з метою тимчасового проживання окремих категорій громадян, перелік яких встановлено законодавством або рішенням органів місцевого самоврядування (ст.14) [165].

Разом з тим, поняття “житловий фонд” ще не набуло чіткого визначення в науковій літературі.

Наприклад, на думку таких науковців, як Ю.П. Битяк, В.М. Гаращук та інших, житловий фонд – це сукупність жилих будинків, а також жилих приміщень незалежно від форм власності. Він складається з державного житлового фонду, громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів і приватного житлового фонду [1, С. 340]. У свою чергу, дослідники Є.О. Мічурін, С.О. Сліпченко та ін. розуміють його як сукупність усіх житлових помешкань незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки, квартири, службові житлові помешкання, інші житлові помешкання в інших будівлях, придатні для проживання [75, С. 37]. Так, ці дослідники розширили елементне поле поняття, додаючи до житлового фонду різні види помешкань.

На нашу думку, важливим є уточнення поняття житлового фонду і з позицій придатності житла для постійного чи тимчасового проживання, адже не можна відносити житло до житлового фонду, якщо воно, наприклад, в аварійному стані. Отже, *житловий фонд – це сукупність жилих будинків, жилих приміщень різних форм власності, які відповідають стандартам якості і є безпечними для проживання.*

Житлові будинки є частиною житлового господарства. Згідно Енциклопедії державного управління, *житлове господарство – це підсистема житлово-комунального господарства, для якої характерним є обслуговування і утримання житлового фонду, надання різноманітних комунальних послуг та виконання робіт безпосередньо у житлових будинках, здійснення ремонтно-будівельних, спеціалізованих та монтажно-налагоджуваних робіт у житловому фонді, експлуатація громадських споруд [45, С. 255].*

Дослідниця Н.І. Олійник зазначає, що житлове господарство – це сукупність об'єктів житлового фонду та суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм і форм власності, які за договором з виконавчими органами місцевих рад або уповноваженими ними органами експлуатують житловий фонд. Експлуатація житлового фонду – це діяльність, пов'язана з його утриманням, яка передбачає проведення його ремонту, модернізації та реконструкції [87, С. 101].

З огляду на вищевказані наукові тлумачення, пропонуємо розширити поняття “житлового господарства” включенням у перелік учасників відносин господарювання таких суб’єктів, як населення, підприємства, організації і об’єднання на правах юридичних осіб (наприклад, ОСББ), громадські галузеві формування і асоціації, оскільки вони є власниками (представниками власників) більшої частини нерухомого майна, що обслуговується в житловому господарстві, мають безпосередній майновий інтерес і, відповідно, здійснюють вплив на цю площину суспільних відносин.

Також у наукових працях часто використовується термін “*житлова сфера*”. Так, Ю.М. Сафонов і В.Г. Євтеєва трактують це поняття як багаторівневу міжгалузеву систему, яка включає сферу виробництва і частину сфери послуг, пов’язаних з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду, його технічним обслуговуванням, а також іншими послугами, які надаються населенню з метою забезпечення комфортних умов проживання у житловому фонді будь-яких форм власності. Поняття “житлова сфера” необхідно розглядати як систему, складовими якої є: проектування – будівництво – експлуатація – знесення (утилізація) [189, С. 1-2]. Отже, вказані науковці дають своє визначення з позицій процесного підходу, наголошуючи на важливості усіх етапів життєвого циклу житлового фонду.

Поряд з цим, з позицій функціонального підходу Л.Ю. Грудціна доводить, що житлова сфера – це область народного господарства, яка включає будівництво і реконструкцію житла, споруди з елементів інженерної та соціальної інфраструктурі, управління житлового фонду, його утримання і ремонт [23, С. 48].

Згідно із структурним підходом, під житловою сферою Н.Ю. Святоха розуміє поєднання об’єктів житлового будівництва зі спорідненими до них сферами діяльності, такими як будівництво, житлово-комунальне обслуговування, освіта, фінанси, державне управління і т.п. У силу специфіки житлової сфери (її складу і регіональних відмінностей) пропонується розглядати її просторово-часову організацію в формі регіонального житлово-будівельного кластера [191, С. 144].

А.М. Кошева поняття “житлова сфера” розуміє як соціально-економічну вагому складову національної економіки, яка орієнтована на відповідну реалізацію потреб усіх впливових і зацікавлених сил суспільства з питань будівництва, ремонту, реконструкції житла, споруд та елементів інженерної і соціальної інфраструктури, управління житловим фондом, його утримання тощо [64, С. 13].

Визначення та закріплення правил і процедур й приведення їх у систему, яка спрямована на реалізацію суспільних та індивідуальних потреб, що включає будівництво і реконструкцію житла, споруд і елементів інженерної та соціальної інфраструктури, управління житловим фондом, його утримання та ремонт, пропонується розуміти як процес інституціоналізації житлової сфери. Це створює методичне, організаційне і правове підґрунтя для розвитку цієї сфери.

В Оксфордському словнику англійської мови (англ. Oxford English Dictionary) поняття житлової сфери трактується таким чином - *housing*:

- houses and flats a considered collective – колективні будинки і квартири;
- the provision of accommodation – надання житла [85].

Тобто, загалом під “житловою сферою” науковці розуміють складне комплексне поняття, яке включає як фізичні об’єкти (житловий фонд), так і господарські та управлінські процеси, що стосуються будівництва і експлуатації об’єктів житла, а також суб’єктів господарювання і власників цих об’єктів, які співпрацюють між собою (суб’єкти, зайняті в господарських процесах, разом з житловим фондом та відповідною інфраструктурою, створюють житлове господарство). Поряд з цим, науковці не враховують у своїх визначеннях такий елемент, як земельні ділянки під житловими забудовами та прибудинкові території. Зауважимо, що вказані різновиди земельних ділянок – це теж матеріальний актив, особливо ліквідний у межах міст, який має ринкову ціну, попит і пропозиції, і який необхідно враховувати в процесі визначення поняття “житлова сфера”.

Необхідно відзначити управлінську специфіку житлової сфери, а саме – органи державної влади і органи місцевого самоврядування виступають в цій сфері

і як органи публічного управління, і як власники, і як користувачі житлового фонду та відповідних земельних ресурсів, і як суб'єкти господарювання. Така функціональна особливість органів публічної влади призводить їх до інерції, спричиняє нечутливість до потрібних реформ цієї сфери, адже певні важливі для суспільства рішення можуть бути нецікавими для органів публічної влади. З огляду на це, стимулюючу роль мають відігравати інститути громадянського суспільства, які б виступали у якості як ініціаторів змін, так і суб'єктів моніторингу і контролю у цій сфері.

На основі вище викладеного, можна запропонувати структурну модель житлової сфери як об'єкта публічного впливу та політики (рис. 1.1).

Отже, на нашу думку, **житлова сфера** з позицій системного підходу – це багаторівнева міжгалузева система, яка включає: матеріальні об'єкти – житловий фонд, забудовані земельні ділянки та прибудинкові території; сторони-учасники – органи публічної влади та профільні громадські утворення, суб'єкти господарювання (всіх форм власності), власники та користувачі житла і землі; процеси – будівництва, капітального ремонту, реконструкції і технічного обслуговування житлового фонду, надання послуг населенню та суб'єктам господарювання щодо забезпечення комфортних умов проживання у житлових будинках будь-яких форм власності і благоустрою прибудинкових територій, а також управлінські процеси, пов'язані з регулюванням житлових відносин.

Систематизовано елементи житлової сфери (рис. 1.1), що сприяє системному розробленню житлової політики.

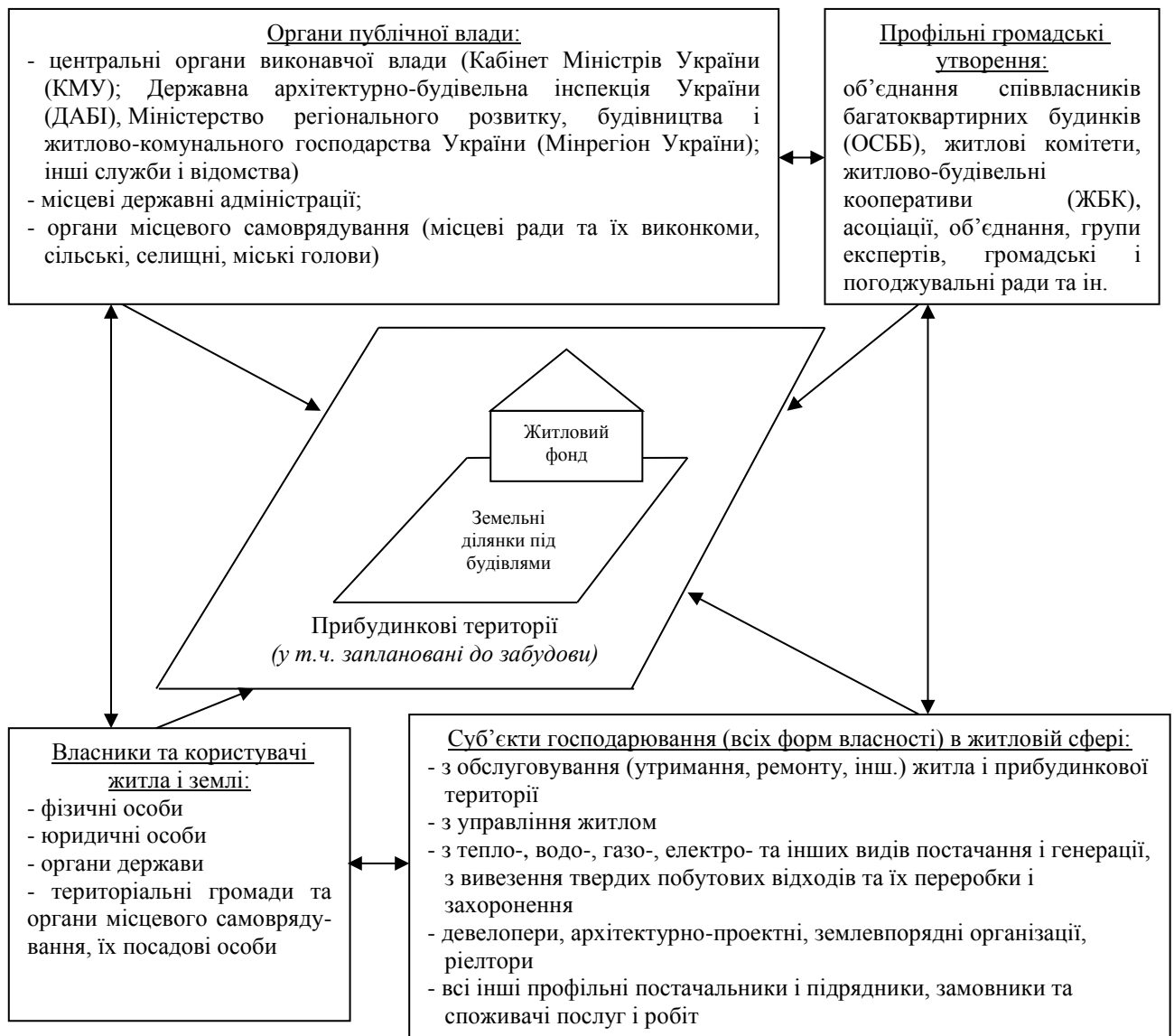


Рисунок 1.1 - Елементи житлової сфери та їх взаємозв'язки як можливі об'єкти публічної політики (розробка авторів)

Всю інфраструктуру житлової сфери необхідно постійно забезпечувати необхідними ресурсами та обслуговувати, і цю функцію виконує **комунальне господарство**. За визначенням Енциклопедії державного управління, комунальне господарство – це підсистема житлово-комунального господарства, яка представлена сукупністю елементів комунального обслуговування й благоустрою, що надають комунальні послуги та забезпечують сприятливі умови життєдіяльності суб'єктів певної адміністративно-територіальної одиниці [45, С. 255].

Комунальне господарство є підсистемою житлово-комунального

господарства (ЖКГ). У Енциклопедії державного управління дається таке визначення *житлово-комунального господарства* (англ. *house and municipal economy*): це комплекс об'єктів та видів економічної діяльності, які забезпечують житлові та комунально-побутові потреби споживачів (громадян, організацій, підприємств) і створюють необхідні умови для нормальної життєдіяльності населення та функціонування населених пунктів. Житлово-комунальне господарство об'єднує понад три десятки сегментів економіки України – значну частину соціальної інфраструктури народного господарства України, підприємства та організації, що забезпечують задоволення потреб населення у житлово-комунальних послугах, а також системи управління цією галуззю та економічного забезпечення її діяльності. Житлово-комунальне господарство становить приблизно третину основних фондів і споживає більше чверті енергетичних ресурсів країни.

До складу житлово-комунального господарства входять: житловий фонд та його експлуатація; ліфтове господарство; водопостачання; водовідведення; тепlopостачання; газопостачання; озеленення територій; утримання об'єктів благоустрою; ритуальні послуги; утримання кладовищ; зовнішнє освітлення; збір та вивезення твердих побутових відходів; утримання сміттєзвалищ; утилізація сміття; забезпечення роботи міськелектротранспорту; технічна інвентаризація; дорожнє господарство; злизова каналізація; технічне утримання мостів; інженерний захист територій; утримання парків; утримання пляжів; відловлювання бездомних тварин; утримання водних об'єктів; боротьба із карантинними об'єктами та бур'янами; боротьба із шкідливим впливом вод тощо. Галузь житлово-комунального господарства містить, по суті, дві великі підгалузі: житлове господарство та комунальне господарство. Серед підприємств житлово-комунального господарства – суб'єкти різних форм власності та організаційно-правового статусу, чимало природних монополій [45, С. 255].

Науковець І.О. Панасенко відзначає, що *житлово-комунальне господарство* має низку специфічних особливостей, які характеризують його як складну, багатoelementну, динамічну організаційно-економічну систему. Підприємствам

та об'єднанням ЖКГ притаманна внутрішня економічна й організаційна єдність. За своїм змістом і структурою житлово-комунальне господарство – складний та багатогранний об'єкт управління, який обумовлює своєрідні особливості побудови організаційної системи управління і державного регулювання для забезпечення надійності функціонування підприємств галузі, підвищення ефективності роботи комплексу. Однією з характерних особливостей ЖКГ є те, що комплекс переважно надає послуги, а не виробляє товари, а отже належить до виробничої і невиробничої інфраструктури [117, С. 266].

У свою чергу, А.В. Стукалов під *житлово-комунальним господарством* розуміє сукупність різних правових, економічних, організаційно і технологічно взаємопов'язаних видів промислово-виробничої діяльності, орієнтованих на виконання робіт або надання послуг, об'єктивно необхідних для життєзабезпечення території [203, С. 7].

У контексті нашого дослідження необхідно акцентувати увагу й на таких особливостях цієї галузі економіки: її соціальну важливість для всіх верств населення і політичну – для органів публічної влади, посиленні конфлікту інтересів в колі її учасників, накопиченні потенціалу техногенних ризиків на об'єктах ЖКГ. Ці особливості характеризують стан ЖКГ як інтегрований індикатор суспільного невдоволення рівнем життя на сучасному етапі. Значну роль в цих процесах відіграє проблема трансформації менталітету населення. Для створення передумов до покращення ситуації нині необхідно закладати основи для становлення в Україні публічної житлової політики, удосконалення якості житлово-комунальних послуг [36, С. 72].

У житлово-комунальному господарстві надається широкий перелік житлово-комунальних послуг. Так, в ст. 1 Закон України “Про житлово-комунальні послуги” від 9 листопада 2017 р. № 2189-VII (вводиться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом) дає таке визначення: *житлово-комунальні послуги* – це результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд



відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг [139].

Особливістю управління житлово-комунальним господарством є те, що значні повноваження у цій галузі мають як місцеві органи виконавчої влади, так і органи місцевого самоврядування.

Система публічного управління житловою сферою поєднує зусилля центрального органу виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства, інших центральних органів виконавчої влади, відповідних структурних підрозділів місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування, підприємств всіх форм власності та їх об'єднань, що працюють у сфері житлово-комунального обслуговування, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, асоціацій ОСББ, інших форм самоорганізації населення. Якість публічного управління у цій сфері суттєво залежить від спільної відповідальності всіх цих сторін щодо вирішення покладених на них завдань та узгодження інтересів.

За визначенням, наданим в Енциклопедії державного управління, **державне управління** (англ. governance) – це діяльність держави (органів державної влади), спрямована на створення умов для якнайповнішої реалізації функцій держави, основних прав і свобод громадян, узгодження різноманітних груп інтересів у суспільстві та між державою і суспільством, забезпечення суспільного розвитку відповідними ресурсами. Видатний німецький учений М.Вебер визначив державне управління як конкретний вид діяльності щодо здійснення державної влади, який має функціональну та компетенційну специфіку, що відрізняє її від інших видів та форм реалізації державної влади. В енциклопедії “Britanika” державне управління охарактеризоване як діяльність, що включає здійснення політики та програм урядів. Ключовими поняттями є держава і державна влада. Держава є основним інструментом політичної системи суспільства, що здійснює управління останнім, охорону його економічної та соціальної структури, організацію й упорядкування соціально неоднорідного суспільства, забезпечення

його цілісності та безпеки. Державна влада має здатність впливати на процеси в суспільстві за допомогою спеціальних органів та установ. Останні є складовими єдиного механізму державної влади. [43, С. 157].

Відповідно до ст. 13 Житлового Кодексу Української РСР, *державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду* в Україні здійснюється спеціально уповноваженими на те державними органами відповідно до законодавства [51]. На теперішній час – це Міністерство регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства України (Мінрегіон України). Управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником (ст.18). У ст. 13-17 та 30 Кодексу також чітко прописана компетенція державних органів влади і органів місцевого самоврядування у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду. Органи публічного управління житловою сферою організовують виконання програм розвитку галузі, забезпечують діяльність житлово-комунальних об'єктів, підбір і розстановку кадрів, проводять єдину технічну політику, здійснюють заходи щодо вдосконалення комунального обслуговування населення, промислових і соціально-культурних об'єктів, розробку й організаційне забезпечення управлінських рішень [51].

Законодавець у ст. 29 Житлового Кодексу Української РСР встановлює, що державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду має своїм завданням забезпечити додержання всіма міністерствами, державними комітетами, відомствами, державними, кооперативними та іншими громадськими підприємствами, установами, організаціями, житлово-будівельними кооперативами, службовими особами та громадянами правил користування житловим фондом і утримання його в технічно справному стані [51].

У західних країнах з другої половини ХХ століття почали науково розвиватись нові форми управління в публічній сфері. Виборці вимагали від своїх урядів створення оптимальної структури державного апарату та підвищення якості його роботи. Так виникла нова модель управління державою, яка стала

більш чутливою до потреб суспільства – це публічне управління, тобто до якого залучене саме суспільство та його інститути.

Термін *“публічне управління”* (англ. public management), уперше використав англійський державний службовець Десмонд Кілінг у 1972 р., *“публічне управління – це пошук у найкращий спосіб використання ресурсів задля досягнення пріоритетних цілей державної політики”* [232, С. 15].

За визначенням, наведеним в Енциклопедичному словнику з державного управління, публічне управління спрямоване на реалізацію прав, свобод та законних інтересів приватних осіб і передбачає якнайповніше застосування владою принципу публічності – відкритості та прозорості діяльності її апарату, право впливу громадян на діяльність органів влади, громадський контроль за діяльністю управлінського апарату тощо. До суб’єктів публічного управління належать органи державної влади, зокрема органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, а також інші суб’єкти у разі делегування їм публічних повноважень [42, С. 605].

Професор з публічного управління К. Поллітт стверджує, що термін *“публічне управління”* може вживатися у щонайменше трьох основних значеннях:

- діяльність державних службовців і політиків;
- структури і процедури органів державної влади
- системне вивчення чи то діяльності, чи то структур, чи процедур [237, С.

12-13].

Визначення, запропоноване американським вченим Дж.М. Шавріцом у Міжнародній енциклопедії державної політики та адміністрування: публічне управління – це галузь практики і теорії, яка є ключовою для публічного адміністрування та зосереджена на внутрішній діяльності державних установ, зокрема на вирішенні таких управлінських питань, як контроль, керівництво, планування, організаційне забезпечення, забезпечення інформаційними технологіями, управління персоналом, та оцінка ефективності [239, 1598 с.].

О.З. Босак відзначає, що публічне управління включає, зокрема, ту діяльність, яка забезпечує ефективне функціонування всієї системи органів

державної влади та органів місцевого самоврядування і передбачає широке залучення різних зацікавлених сторін до розробки та реалізації державної політики [8, С. 4].

Т.Б. Семенчук дає таке визначення “публічному управлінню” – це взаємодія органів державної влади із суспільством у вигляді реалізації специфічних державних функцій з метою отримання відповідного соціально-політичного ефекту [192, С. 388].

Отже, публічне управління означає вироблення і організацію впровадження рішень щодо вирішення суспільно значущих питань усіма заінтересованими сторонами, а не лише уповноваженими органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Відповідно, на нашу думку, *публічне управління в житловій сфері* – це узгоджена діяльність органів публічної влади та інституцій суспільства щодо забезпечення планування, організації впровадження, моніторингу, контролю та оцінювання рішень щодо задоволення житлових потреб та інтересів суспільства.

В окремих випадках доцільно запроваджувати регулювання процесів, як опосередкований вплив на конкретні об’єкти зацікавленості та створення оптимальних умов для їх функціонування і розвитку. Згідно Словника української мови поняття “*регулювання*” тлумачиться так – це впорядкування чого-небудь, керування чимось, підкорення чогось відповідним правилам, певній системі [196, С. 480].

Поняття “*регулювання*” в Оксфордському словнику англійської мови (англ. Oxford English Dictionary) трактується наступним чином - *regulation*:

– rule or directive taken and maintained by an authority - правило або директива, прийнята та підтримувана органом влади [85]. Тлумачення основних понять дослідження згідно Оксфордського словника англійської мови дано в дод. Б [Додаток Б].

За визначенням, поданим в Енциклопедичному словнику з державного управління, *регулювання* – це спосіб управління зі зворотним зв’язком, що

ґрунтується на виявленні відхилення об'єкта від програмної траєкторії і виробленні та здійсненні впливу для повернення об'єкта на цю траєкторію. Регулювання здійснюється за допомогою правил і обмежень, охоплює контроль, заохочення і планування; *державне регулювання* – це сукупність цілеспрямованих форм, методів і напрямів впливу, що застосовуються органами державного управління для впорядкування системи суспільно-економічних відносин з метою стабілізації і пристосування існуючої суспільно-політичної системи до умов, що змінюються [42, С. 148].

А.М. Стельмашук дає таке визначення державному регулюванню – це діяльність держави щодо створення правових, економічних і соціальних передумов, необхідних для функціонування економічного механізму відповідно до цілей і пріоритетів державної економічної політики. Рациональне державне регулювання ставить за мету не протистояння механізму ринкового регулювання та не підміну його, а свідоме виконання регулюючого потенціалу, надання ринковим регуляторам цілеспрямованого характеру [202, С. 27].

У свою чергу, за підходом Б.А. Райзенберга, *державне економічне регулювання* – це форма управління об'єктами економічної природи, яка пов'язана з виконанням державними органами корегуючих управляючих впливів на економічні процеси і відносини з метою надання їм спрямованості, сталості, підтримання на певному рівні за допомогою використання різних механізмів [182, С. 331]. У житловій сфері діють багато суб'єктів господарювання, тож дане визначення заслуговує на увагу.

*Регулювання житлових відносин* здійснюється головним чином на основі поєднання принципів адміністративного, житлового і цивільного законодавства. Як зазначають В.С. Гопанчук і Ю.О. Заїка, житлове законодавство – це комплексне правове утворення, яке включає норми різної галузевої належності. Система житлового законодавства являє собою певну упорядковану структуру нормативних актів, серед яких Житловий Кодекс УРСР, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України, нормативні акти галузевих міністерств та відомств, місцевих органів публічної влади [49, С. 14].

Доцільно зазначити, що в ст. 12 Житлового Кодексу Української РСР акцентується увага на регулюванні житлових відносин органами публічної влади УРСР. Зокрема, мається на увазі законодавче регулювання житлових відносин в УРСР; керівництво житловим господарством, встановлення порядку організації та діяльності органів державного управління цим господарством; затвердження планових завдань по капремонті житлового фонду у республіці; здійснення державного обліку житлового фонду; встановлення порядку організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів, прав і обов'язків їх членів; встановлення правил і норм технічної експлуатації жилих будинків і правил користування прибудинковими територіями; здійснення державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду; ін. [51].

Відповідно, *публічне регулювання*, на думку Р.М. Усманової, – це впорядкування відносин шляхом не тільки офіційно-владного встановлення державою, органами місцевого самоврядування, громадськими організаціями різних загальнообов'язкових правил, а й за допомогою вироблених самим суспільством, колективом громадян і недержавними органами норм і правил поведінки. По-перше, публічне регулювання, як і управління, є процесом. По-друге, регулювання являє собою вплив на поведінку людей. По-третє, регулювання обумовлює поведінку людини по відношенню до інших людей у всіх сферах своєї діяльності. По-четверте, регулювання носить системний характер. Вплив на суспільні відносини відбувається за допомогою взаємопов'язаних елементів – різних соціальних норм. Поряд з цим, відносини регулюються і за допомогою соціальних регуляторів (політичних норм, звичаїв і традицій). Таким чином, публічне управління є формою прояву публічної влади, а публічне регулювання, в свою чергу, є функцією публічного управління і засобом публічної влади [210, С. 138].

Таким чином, з огляду на вище викладені визначення та керуючись системним підходом, надамо власне трактування поняття *державного регулювання у житловій сфері* – це сукупність цілеспрямованих форм, методів і напрямів впливу, що застосовуються органами державного управління для

впорядкування відносин стосовно функціонування і розвитку житлового фонду, використання забудованих земельних ділянок, забезпечення благоустрою прибудинкових територій та надання послуг населенню і суб'єктам господарювання щодо забезпечення комфортних умов проживання у житлових будинках будь-яких форм власності.

*Натомість публічне регулювання в житловій сфері – це функція публічного управління, яка реалізується органами публічної влади та інституціями суспільства для впорядкування відносин між всіма суб'єктами житлової сфери, приведення їх у певну бажану відповідність.*

Продовжуючи формувати комплекс базових понять дослідження, звернемося до сутності політики. Відомо, що органи публічної влади здійснюють управління і регулювання соціально-економічними процесами в рамках відповідної державної політики. Політика (грецьке *politike* – мистецтво управління державою) – це діяльність індивідів та соціальних груп, яка пов'язана з відносинами завоювання, утримання та використання влади з метою реалізації своїх інтересів [120, С. 184].

Згідно з підходом, усталеним у науці державного управління, **державна політика** (англ. Public Policy, State Policy) – це дії системи органів державної влади згідно з визначеними цілями, напрямками, принципами для розв'язування сукупності взаємопов'язаних проблем у певній сфері суспільної діяльності. Це пропонований курс діяльності уряду для задоволення потреб чи використання можливостей, сформульований із зазначенням очікуваних результатів та їх впливу на наявний стан справ і конкретне розв'язання проблем [42, С. 144].

Вивченню поняття “державна політика” присвятили свої роботи також західні науковці [115, С. 150-157 ; 9, С. 10-14]. Дослідники Е. Янг і Л. Куїнн пропонують такі визначення терміну *державна політика*:

– державна політика – це дії, що їх реалізує владний орган, який має законодавчі, політичні та фінансові повноваження це робити;

- державна політика зорієнтована на досягнення мети, тобто намагається досягти кількох визначених цілей у спробі розв’язати або розглянути певні проблеми чи потреби в конкретному суспільстві;
- державна політика – це курс дій, тобто не одне певне рішення, дія чи реакція, а ретельно розроблений підхід або стратегія;
- державна політика здійснюється одним або групою акторів, тобто політику може реалізовувати один представник влади чи владний орган або багато гравців;
- державна політика передбачає обґрунтування дій, тобто, як правило, містить пояснення логіки, на якій вона ґрунтується [220, С. 5-6].

Учений А.А. Бей вважає, що державна політика – це систематична, цілеспрямована, законна діяльність органів державної влади з вироблення і реалізації цілей і завдань, що носять комплексний характер. Її метою є позитивний розвиток суспільства і досягнень загального блага [5, С. 46]. Це також сукупність ціннісних цілей, державно-управлінських заходів, рішень і дій, порядок реалізації державно-політичних рішень (поставлених державною владою цілей) і системи державного управління розвитком країни [37, С. 8].

Поняття *державної житлової політики* вперше згадується в Концепції державної житлової політики (1995 р.). В документі зазначено, що концепція визначає основні напрями реалізації права громадян України на житло. Метою державної житлової політики зазначається створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду [62]. Водночас законодавчо закріпленої дефініції досі немає.

Поняття державної житлової політики вперше у вітчизняній правовій практиці було представлено в проекті Закону України “Про основні засади державної житлової політики” від 25 жовтня 2013 р. в статті 1: “Державна житлова політика - це діяльність держави, спрямована на створення умов, за яких громадяни можуть побудувати житло, придбати його у власність, отримати житло в оренду, а ті, що потребують соціального захисту, отримати державну допомогу



відповідно до закону”. Метою державної житлової політики є створення правових, економічних та соціальних умов для реалізації громадянами конституційного права на житло. Держава визначає засоби і механізми досягнення мети державної житлової політики [165].

На протигагу моноцентричному, ієрархізованому та спрямованому зверху до низу уявленню про публічні рішення як інструменту державного планування, поступово утверджується принцип багаторівневості, який характеризує публічну політику. Він передбачає діяльність численних акторів, серед яких держава займає таку ж, як і інші учасники, позицію. Зміщення від централізованого управління та регулювання до багатополісного, для якого є характерними наявність багатьох рівнів і центрів діяльності, високий ступінь незалежності між численними акторами з різними інтересами, зумовило потребу у визначенні процедур у публічній діяльності [176, С. 5].

На думку С.О. Телешуна, С.В. Ситник та І.В. Рейтеровича у контексті публічного управління **публічна політика** є політикою, що задовольняє суспільні очікування. Розглядаючи державну політику та публічну політику як визначальні чинники ціннісно-цільового спрямування публічного управління, важливо брати до уваги якісні характеристики держави як форми організації суспільства, її питому вагу в суспільних процесах, співвідношення та характер взаємодії з громадянським суспільством, здатність конкретної політичної системи реагувати на запити суспільства, особливості взаємодії органів державної влади із суспільством [204, С. 27].

За визначенням, наданим в Енциклопедичному словнику з державного управління, публічну політику здійснюють (чи можуть здійснювати) спільно з органами державного управління недержавні організації, об'єднання державних і громадських органів або навіть приватні структури й агенції. Публічна політика повинна мати принаймні три такі загальні характеристики: вона має бути когерентною, тобто всі складові заходи в рамках однієї політики повинні узгоджуватись між собою, утворюючи одне організаційне ціле, одну систему, розвиток якої й визначає публічна політика. Ця політика повинна мати чітку

ієрархію, за якою здійснюється весь процес її реалізації зверху донизу. Адміністративні органи, що приймають рішення, передають їх “до низу” для виконання за встановленою ієрархією повноважень. Публічна політика повинна мати повноцінний інструментарій: систему засобів для передачі рішень, відслідковування їх виконання, коригування планів та заходів, залучення необхідних матеріальних і людських ресурсів, оцінки реалізації політики. Відповідно атрибутами цієї політики є: адміністративні повноваження – легітимність прийняття рішень та їх виконання за ієрархією, яка забезпечується суспільно визнаними органами управління, тобто органами державної влади і громадського самоуправління; компетенція у тій сфері, якої стосується публічна політика – освіті, соціальному забезпеченні, екології тощо; упорядкованість та наступність – наявність системи розробки та прийняття рішень, відслідковування результатів, оцінки та коригування дій [42, С. 604-605].

У Політичній енциклопедії термін “публічна політика” (англ. public policy) розкривається таким чином: це горизонтальна (на відміну від політики владної – вертикальної) складова політичного процесу, що безпосередньо впливає на формулювання та прийняття політичних рішень, забезпечує зв’язок між владними структурами і суспільством – економічними акторами, громадськими організаціями та рухами, експертами, цільовими громадськими групами [121, С. 571].

Таким чином, концепт “публічна політика” є багатовимірним, дослідження якого ускладнюється наявністю різних наукових шкіл, методів та, відповідно, інтерпретацій змісту. Значною мірою на сьогодні публічну політику можна розглядати і як явище, і як засіб, і як інструмент або механізм. Разом з тим, можна виділити ключові особливості публічної політики в контексті публічного управління та політики в цілому. По-перше, в основу публічної політики покладена публічна сфера, яка формується тоді, коли створюються умови публічного дискурсу. По-друге, публічна політика спрямована на забезпечення суспільного інтересу (на відміну від таких варіантів, як “державний інтерес”, “корпоративний інтерес”, “приватний інтерес”). Завдання публічної політики якраз і полягає в тому, щоб

створити механізми виявлення і забезпечення суспільного інтересу. По-третє, механізми публічної політики, на відміну від державної політики, забезпечують можливості представлення та узгодження позицій різних заінтересованих сторін у прийнятті політичних або політико-управлінських рішень [204, С. 29].

Зауважимо, що стосовно досліджуваної нами проблематики існують лише поодинокі праці, які розкривають специфіку публічності у рішеннях щодо житлової сфери.

Отже, на підґрунті синтезу вивчених базових понять щодо публічної політики, а також розвитку житлової сфери, можна пропонувати таку дефініцію: ***публічна житлова політика** – це курс дій в державі та її адміністративно-територіальних одиницях, що охоплює принципи, цілі та механізми задоволення житлових потреб суспільства, населення регіонів і територіальних громад, який сформований та реалізується органами публічної влади будь-яких рівнів за участі інших заінтересованих сторін у певний період часу.*

## 1.2. Моделі та принципи здійснення публічної житлової політики

Кожна держава залежно від цілей, ресурсних можливостей та особливостей розвитку застосовує власну модель житлової політики – сукупність підходів, концепцій, інструментів та принципів щодо побудови системи публічно-управлінського впливу на задоволення суспільних потреб щодо житла.

Наукові праці, публікації в засобах масової інформації та аналітичні дослідження експертів останнього часу свідчать про посилення негативних тенденцій в житловій сфері та необхідність модерні ввітчизняної моделі житлової політики, розробки нових стратегічних підходів з боку органів публічної влади до вирішення її складних проблем. На такі аспекти вказують в своїх роботах О.З. Апостолук [4, С. 10-13], В.П. Полуянов [123, С. 76-78], О.М. Гордієнко [20, С. 62-64], Г.М. Конєва [60, С. 159-161], Т.М. Новікова [82, С. 59-63], В.С. Нотевський [83, С. 65-68], Н.О. Ружинська [186, С. 60-62], О.П. Ігнатенко [55, С. 375-385], Ю.П. Чеберяк [215, С. 208-212]. Вирішення назрілих проблем, що

виникли внаслідок неефективного регулювання органами публічного управління суспільно-економічних відносин в житловій сфері, можливе, на думку науковців, шляхом застосування нових принципів і підходів, в тому числі впровадження основних функцій менеджменту: планування, організації, мотивації та контролю.

Незважаючи на посилену увагу вчених до проблеми реформування ЖКГ, в наукових роботах недостатньо висвітлена тема перспективного бачення подальшого стану функціонування галузі та варіанти вирішення проблеми модернізації застарілого житла, вплив всіх учасників публічної житлової політики на вказану ситуацію з метою створення умов для сприятливого розвитку житлової сфери. Всі дослідники погоджуються з фактом високого рівня зношеності будівель в житловому фонді, проводять статистичний аналіз основних технічних і економічних показників. Крім того, погіршення стану житлового господарства і накопичення негативного потенціалу конфлікту інтересів в публічній житловій політиці впливає на загострення внутрішньої соціально-економічної ситуації в країні. Теоретична і практична вагомість проблематики в цій сфері передбачає пошук і розробку нових принципів формування і реалізації опосередкованого, непрямого впливу державних органів і муніципалітетів на житлову сферу, становлення бізнесу і населення як безпосередніх активних учасників житлової політики [71, С. 88-89].

Особливе значення для формування і реалізації публічної житлової політики мають принципи. У науці *принципи* представляють собою загальні вимоги до побудови теорії, сформульовані як те первинне, що лежить в основі певної сукупності фактів. Принципами називають загальні положення, яким повинні задовольняти наукові припущення, гіпотези або теорії, наприклад, принцип причинності, принцип еквівалентності, принцип відповідності, принцип невизначеності тощо. При характеристиці різноманітних систем принципи відображають ті суттєві характеристики, що відповідають за правильне функціонування системи, без яких вона не виконувала б свого призначення [126].

За тлумаченням, наданим в Словнику української мови, “*принцип*” – це основне вихідне положення якої-небудь наукової системи, теорії, ідеологічного

напряму; особливість, покладена в основу створення або здійснення чого-небудь, спосіб створення або здійснення чогось; правило, покладене в основу діяльності якої-небудь організації, товариства [195, С. 693]. О.В. Бойко-Бойчук зауважує, що принцип є першоосновою організації елементів системи, їхньою організуючою засадою, що визначає все різноманіття відношень, які складаються між ними. Потенціал розвитку будь-якої системи визначається сукупністю її принципів [7, С. 220-231].

За визначенням, наданим в Енциклопедії державного управління, “*принцип*” (від лат. *princĭpĭum* – початок, основа, виникнення, першоджерело) – це основні засади, вихідні ідеї, що характеризуються універсальністю, загальною значущістю, вищою імперативністю і відображають суттєві положення теорії, вчення, науки, системи права, державного устрою тощо [4, С. 489]. Принципи – це специфічні поняття, змістом яких є не стільки сама закономірність, відносини, взаємозв’язок, скільки наше знання про них [39, С. 108].

*Базові принципи вітчизняної державної політики* сформульовані в Законі України “Про засади внутрішньої і зовнішньої політики” (від 1 липня 2010 р. № 2411- VI) [144]. У ст. 2 зазначено: “Внутрішня політика ґрунтується на таких принципах: пріоритетність захисту національних інтересів; верховенство права, забезпечення реалізації прав і свобод людини і громадянина, повага до гідності кожної особи; рівність усіх суб’єктів права власності перед законом, захист конкуренції у сфері економічної діяльності; здійснення державної влади на засадах її поділу на законодавчу, виконавчу та судову; відкритість та прозорість процесів підготовки і прийняття рішень органами державної влади та органами місцевого самоврядування; забезпечення сталого розвитку економіки на ринкових засадах та її соціальної спрямованості; забезпечення балансу загальнодержавних, регіональних та місцевих інтересів; свобода, соціальна справедливість і творча самореалізація, участь громадян в управлінні державними і суспільними справами; соціальне партнерство та громадянська солідарність” [38, С. 13].

Традиційно *принципи державної політики* поділяються на загальні (універсальні) та галузеві (специфічні). *Універсальні принципи* застосовуються в

усіх видах державної політики. До них відносять: об'єктивність; конкретність; оптимальність; зворотні зв'язки; відповідність юридичним нормам і т. ін. *Галузеві принципи* діють в управлінні окремими сферами суспільства або застосовуються лише в державній політиці, політиці політичних партій та громадсько-політичних організацій [37, С. 17].

На думку Е.А. Афоніна, Т.В. Бельської, Я.В. Бережного та інших науковців, *загальносистемні принципи державної політики* повинні висувати на перший план ціннісну домінанту демократизму як орієнтир розвитку всієї системи державного управління та урядування в країні [38, С. 56].

Незаперечним є те, що для успішних, ефективних реформ в Україні аксіомою має стати теза про те, що цінності громадянського суспільства, демократичного врядування повинні бути цінностями держави і відповідно державної політики [38, С. 73]. Основою демократичного урядування можна вважати такі ціннісні принципи: активної та свідомо визначеної участі народу у виробленні державної політики; прозорості, тобто спроможності адміністративних процедур забезпечити високий рівень обізнаності громадян та їх колективів щодо матеріальної і процесуальної сторін державно-управлінської діяльності, зрозумілості широкій громадськості детермінованості, змісту й сенсу цієї діяльності з правом вільного доступу до інформації; відповідальності або підзвітності урядів [38, С. 57].

Ціннісними засадами (принципами) гармонізації державної політики, державного управління, у контексті становлення громадянського демократичного врядування, за версією ООН, мають стати: 1) політичні цінності (цінності уряду і парламенту), які базуються на: орієнтації на консенсус (англ. consensus oriented), спільній роботі громадян і влади (англ. participation), чуйності реагування, оперативності (англ. responsiveness); 2) правові цінності (цінності державних служб і суду), що передбачають рівність і недискримінацію (англ. equity and inclusiveness), верховенство права (англ. rule of law); 3) соціально-економічні цінності (цінності державних агентств) – результативність, ефективність і економічність (англ. effectiveness and efficiency); 4) універсальні цінності

адміністрування – прозорість (англ. transparency), підзвітність (англ. accountability). Усі ці ціннісні принципи приведуть до неодмінної гармонізації влади, державної політики та розвитку демократичного урядування [38, С. 70].

У Концепції державної житлової політики (від 30 червня 1995 р.) не пропонуються принципи, а визначені лише основні фактори, напрями і шляхи реалізації державної житлової політики [62].

У проекті Закону України “Про основні засади державної житлової політики” (від 25 жовтня 2013 р.) у ст.3 визначаються такі основні принципи державної житлової політики:

1) відповідність Конституції та законам України, міжнародним договорам, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України;

2) узгодження цілей, пріоритетів, завдань, заходів і дій центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, забезпечення співробітництва між ними під час формування та реалізації державної житлової політики;

3) забезпечення рівних можливостей доступу до ресурсів державної фінансової підтримки суб’єктів державної житлової політики;

4) публічність розроблення та реалізації державної житлової політики, використання коштів державного та місцевих бюджетів, обговорення проектів нормативно-правових актів з питань державної житлової політики.

5) відкритість, прозорість, прогнозованість, передбачуваність, послідовність діяльності органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування у сфері формування та реалізації державної житлової політики;

6) взаємозв’язок та узгодженість довгострокових стратегій, планів та програм розвитку на державному, регіональному та місцевому рівні;

7) доступність та справедливість розподілу житла для громадян відповідно до законодавства;

8) забезпечення ефективного управління житловим фондом та надання житлово-комунальних послуг [165]. Таким чином, проектом закону закладено

основи для становлення в державі саме публічної, а не державної житлової політики.

У ст. 3 Закону України “Про житлово-комунальні послуги” (від 9 листопада 2017 р. № 2189-VII) прописано, що державна політика у сфері житлово-комунальних послуг ґрунтується на таких принципах:

1) забезпечення раціонального використання наявних ресурсів та сталого розвитку населених пунктів;

2) створення та підтримання конкурентного середовища при виробленні та наданні житлово-комунальних послуг, забезпечення контролю у сфері діяльності природних монополій;

3) забезпечення функціонування підприємств, установ та організацій, що виробляють, виконують та/або надають житлово-комунальні послуги, на умовах самофінансування, досягнення рівня економічно обґрунтованих витрат на виробництво таких послуг;

4) регулювання цін/тарифів на житлово-комунальні послуги у випадках, визначених законом, з урахуванням досягнутого рівня соціально-економічного розвитку, природних особливостей відповідного регіону та технічних можливостей;

5) забезпечення рівних можливостей доступу до отримання мінімальних норм житлово-комунальних послуг для споживачів незалежно від соціального, майнового стану, віку споживача, місцезнаходження та форми власності юридичних осіб тощо;

6) дотримання встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо кількості та якості житлово-комунальних послуг [139].

У Загальнодержавній програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки були наведені такі принципи:

1) спільна відповідальність держави та органів місцевого самоврядування за якісне виконання Програми, забезпечення населення житлово-комунальними послугами відповідно до державних соціальних стандартів та ефективність сфери житлово-комунального господарства в цілому;



2) доступність для всіх верств населення житлово-комунальних послуг, що відповідають вимогам державних стандартів;

3) пріоритетне спрямування державної підтримки на забезпечення соціальним житлом визначених законом категорій громадян з одночасним створенням доступної для інших верств населення системи довгострокового кредитування житла;

4) формування та дотримання державних соціальних стандартів (норм і нормативів) у сфері житлового фонду та житлово-комунального обслуговування;

5) створення умов для прозорого та незалежного державного регулювання у сфері житлово-комунальних послуг, захисту прав споживачів і налагодження зворотного зв'язку із суспільством;

6) забезпечення ефективного використання людських, грошових та матеріальних ресурсів у сфері житлово-комунального господарства;

7) відповідальність держави (щодо управління, регулювання, стимулювання і технічної підтримки) та органів місцевого самоврядування (щодо планування розвитку житлового фонду та комунальної інфраструктури, ефективного використання майна територіальних громад) за ефективність функціонування житлово-комунального господарства;

8) перехід до економічно обґрунтованих цін і тарифів за користування житлом та комунальні послуги, запровадження надання адресних субсидій окремим категоріям громадян для компенсації витрат, пов'язаних з оплатою житла та комунальних послуг;

9) створення рівних умов для всіх суб'єктів господарювання і споживачів на ринку житла та житлово-комунальних послуг;

10) забезпечення збалансованого розвитку енерго-, тепло-, водо-, газопостачання та водовідведення під час виконання програм житлового та промислового будівництва;

11) забезпечення населення високоякісною питною водою;

12) технічне переоснащення галузі на основі широкого застосування вітчизняних і зарубіжних науково-технічних досягнень, зокрема в енерго- та

ресурсозбереженні, впровадження екологічно чистих технологій;

13) стимулювання будівництва шляхом зняття адміністративних бар'єрів та розвитку конкуренції на ринку будівельних матеріалів;

14) розвиток публічно-приватного партнерства у сфері будівництва та реконструкції житлового фонду і комунальної інфраструктури;

15) гласність, громадський контроль, прозорість та участь громадян у прийнятті рішень з питань реформування та розвитку житлово-комунального господарства, інформування населення органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень щодо основних принципів та завдань державної політики у сфері житлово-комунального господарства;

16) створення рівних умов для всіх суб'єктів підприємницької діяльності у сфері житлово-комунального господарства, забезпечення рівних умов для всіх інвесторів [142].

Також у ст. 2 Закону України “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” (від 22 грудня 2006 р. № 525-V) встановлюються засади державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду, серед яких необхідно відзначити такі:

- сприяння реалізації права громадян України на житло;
- гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;
- координація органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового фонду [162].

Оскільки житлова політика держави тісно переплітається з регіональною політикою, необхідно згадати й Закон України “Про засади державної регіональної політики” (від 5 лютого 2015 р. № 156-VIII), у ст. 3 якого перелічені принципи державної регіональної політики: законності; співробітництва;

паритетності; відкритості; субсидіарності; координації; унітарності; історичної спадкоємності; етнокультурного розвитку; сталого розвитку; об'єктивності [145]. Подібні визначення основних принципів реалізації державної регіональної політики закладені також в Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 385 [147].

Отже, відповідно до базових документів, згідно з якими формується публічна житлова політика, в Україні мало б забезпечуватися дотримання великої кількості принципів, однак їх практична реалізація почасти не може бути забезпечена. Загалом вважаємо, що слід визначати невелику кількість принципів, враховуючи можливості їх застосування.

Практично корисним є аналіз відповідних європейських принципів. Звертаючись до європейських підходів, науковці В.Б. Дзюндзюк, В.В. Корженко, Н.М. Мельтюхова та інші відзначають, що у “Білій книзі” ЄС декларується п'ять *фундаментальних принципів європейського врядування*: відкритість (фр. *ouverture*), партисипація (фр. *participation*), відповідальність (фр. *responsabilite*), ефективність (фр. *efficacite*) і когерентність (фр. *coherence*) (у цьому випадку термін “*governance*” одночасно позначає мету для досягнення й систему критеріїв, відповідність яким повинна свідчити про досягнення позитивних соціальних і економічних результатів). На їх основі, в поєднанні з принципами субсидіарності й солідарності, віднині повинна була формуватись не лише загальноєвропейська, а й національна політика кожної з держав ЄС. Таким чином, Європейська Комісія фактично формулює основні засади нової європейської моделі врядування [199, С. 41] – “*Good governance*”, яка передбачає, що управління будується на основі демократичних принципів розподілу влади, народовладдя, виборності і змінюваності вищих посадовців, підзвітності інститутів виконавчої влади, пріоритету законності, політичного плюралізму і свободи масової інформації [199, С. 32].

Загалом, у міжнародній практиці розмежування повноважень між рівнями управління, а також визначення відповідності закріплення функції за тим або

іншим рівнем управління базується на трьох ключових принципах:

1) принцип територіальної відповідності: надання певної соціальної послуги населенню (відповідно, виконання певних повноважень) повинне закріплюватися за тим рівнем управління, територія якого охоплює усіх можливих споживачів цієї послуги;

2) принцип економії від масштабу: надання послуги повинне закріплюватися за тим рівнем управління, який може найефективніше їх забезпечити;

3) принцип субсидіарності: певна функція повинна закріплюватися за органами управління, максимально наближеними до споживачів цієї послуги [199, С. 35].

Зауважимо, що набір принципів для формування і реалізації політики може змінюватися разом із зміною моделі політики. Відомий дослідник у галузі державного управління О.Ю. Амосов зазначає, що до основних моделей публічного управління слід віднести “old public management” (“традиційне (харизматичне) управління”), “new public management” (“нове суспільне управління”) та “good governance” (“добре врядування”). New public management – сукупність адміністративно-політичних стратегій реформування, в основу якої покладено методи, що застосовуються в приватній економіці [3, С. 6-13].

Вищим шаблоном публічного управління є модель “good governance”, яка ґрунтується на демократичних принципах розподілу влади, виборності та змінюваності вищих посадових осіб, підзвітності інститутів виконавчої влади, пріоритету законності, політичного плюралізму і свободи слова [229].

Науковці Ю.П. Шаров, І.А. Чикаренко, Т.В. Маматова, Е.О. Сергієнко відмічають, що Світовий банк та низка інших міжнародних організацій ставлять питання про необхідність “належного врядування” (“Good Governance”). У концептуальному документі “Програма розвитку ООН (UNDP)”, названо набір цінностей “Good Governance”, як для трьох тематичних сфер діяльності, так і для форми їх здійснення – публічного адміністрування. Зокрема:

- політичні цінності: орієнтація на консенсус (англ. consensus oriented), спільна робота громадян і влади (англ. participation), чуйність реагування, оперативність (англ. responsiveness);
- правові цінності: рівність і недискримінація (англ. equity and inclusiveness), верховенство права (англ. rule of law);
- соціально-економічні цінності: результативність, ефективність і економічність (англ. effectiveness and efficiency);
- універсальні цінності адміністрування: прозорість (англ. transparency) і підзвітність (англ. accountability).

Таким чином, публічне управління прийняло ідеї “governance” у вигляді концепції “нового публічного менеджменту” [77, С. 49-50].

С.А. Романюк, О.Ю. Оболенський, В.І. Шарий та інші дослідники зауважують, що теорія “нового державного менеджменту” спрямована на використання бізнес-технологій у організації роботи державних установ: мережевого управління, реінжинірингу, організаційної кібернетики, організаційного розвитку тощо. Новий державний менеджмент підкреслює ідею необхідності перетворення великих бюрократичних структур у напівавтономні агентства, що відрізняються високим ступенем мобільності, здатністю до конкуренції та схильністю приймати ризиковані рішення. Водночас необхідне відокремлення комерційних функцій від некомерційних, а також політико-консультативних від функцій надання послуг і регуляторних функцій [185, С. 23-24]. Так, економічний підхід до публічного управління та публічної служби став домінантою політики провідних країн світу. Він виражається в переході від державного адміністрування до державного менеджменту, який продукує суттєві зміни в теорії та практиці державного управління, що є особливо актуальним в умовах розвитку громадянського суспільства й публічного управління [185, С. 23].

Науковець Л.І. Якобсон відзначає, що в ході реформ поширилося чітко сформульоване розуміння того, що “державні органи повинні в більш явному та вираженому вигляді працювати на громадян і країну. Результати цієї роботи

мають бути певним чином виділені, а їх якість повинна оцінюватися. Ці результати в більшості випадків стали називатися послугами держави для громадян, приватного бізнесу, громадських об'єднань, країни в цілому [219, С. 317]. Державні послуги – це надані в явному вигляді виходи функцій державних організацій (результати, продукти їх діяльності) [188, С. 52-53].

Водночас дослідники В.М. Князев, Ю.В. Бакаєв, Т.Е. Василевська та інші в своїх публікаціях наголошують на необхідності переходу в державній політиці до збалансованого (сталого) розвитку, модель якого визнається на міжнародному рівні впродовж десятиліть (Конференція ООН з довкілля та розвитку, Ріо-де-Жанейро, 1992; Всесвітній саміт зі збалансованого розвитку, Йоганнесбург, 2002; Конференція ООН зі збалансованого розвитку “Ріо+20”, Ріо-де-Жанейро, 2012 та ін.) [211, С. 21]. Базовими принципами збалансованого розвитку, визначеними на основі узагальнення положень міжнародних юридичних документів і доповідей міжнародних природоохоронних організацій, є наступні: *загальні принципи*: турбота про людей, справедливість, охорона та відродження цілісності екосистем Землі, повага до природи, загальна відповідальність людства за стан довкілля, міжпоколінна рівність, поєднання розвитку суспільства зі збереженням довкілля; *економічні принципи*: принцип попередження, принцип “забруднювач платить”, ліквідація незбалансованих моделей виробництва та споживання, економне та ефективне використання ресурсів, розроблення та впровадження екологічно дружніх технологій; *принципи демократичного управління*: участь громадськості у прийнятті рішень, посилення ролі основних груп населення, зміцнення демократичних інституцій на усіх рівнях, забезпечення прозорості і підзвітності державних установ і міжнародних організацій, ненасильницьке розв'язання конфліктів [211, С. 23-24].

Можна припустити, що на теперішній час органи публічної влади України розвивають вітчизняну житлову сферу на основі моделі нового публічного менеджменту, зокрема організовується створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які мають на принципах партнерства, конкуренції, автономії тощо задовольняти узгоджені потреби власників житлових помешкань.

Однак, з огляду на економічні кризові явища та невисокі доходи населення, охоплення такими об'єднаннями в нашій державі багатоквартирних житлових будинків складає, за даними Мінрегіону України, станом на 01 липня 2017 р. близько 20% від їх загальної кількості на підконтрольній Україні території [112]. Тому учасникам публічної політики необхідно активно шукати нові механізми модернізації житлового фонду і залучення інвесторів в галузь ЖКГ, не сподіваючись лише тільки на високу соціальноорієнтовану свідомість українського суспільства, застосовуючи більш системно принципи нового публічного менеджменту. Для цього потрібний аналіз та узагальнення зарубіжного досвіду державної житлової політики, що дозволить значно розширити уявлення про нову роль держави в таких процесах [34, С. 109-110].

Як зазначає Н.В. Васильєва, за кордоном створені різні моделі розвитку житлової сфери. Перш за все слід зазначити, що в кожній країні здійснюється державна підтримка розвитку житлової сфери, ступінь активності якої в різних країнах неоднакова. Прийнято розрізняти активну та пасивну державну житлову політику, відмінність яких полягає в методах впливу на розвиток житлової сфери. *Пасивна житлова політика* передбачає створення правових та інституційних умов для дії ринкових чинників розвитку житлової сфери. *Активна житлова політика* означає функціонування державних і муніципальних житлових організацій, наявність державного або муніципального житлового фонду, що знаходяться поза суто ринкового регулювання. Відповідно, в одних країнах переважає орієнтація на пріоритет ринкових факторів у житловій сфері та зростання частки власників житла, в інших – збереження контролю держави і розвиток орендного сектора житла. При цьому західні спеціалісти відзначають загальну тенденцію для європейських країн (включаючи і Швецію з її сильною соціальною політикою) до ослаблення державної підтримки житлової сфери, що проявляється в таких процесах: скорочення обсягів державного фінансування житлового будівництва; приватизація державної власності; припинення державної підтримки виробників і перехід до підтримки споживачів в житловій сфері [11, С. 12-15].

На думку С.О. Телешуна, І.В. Рейтеровича, С.В. Ситник та інших, інститути співробітництва та партнерства є одними з основних у публічній політиці. Незважаючи на особливості, які надає цим інститутам конкретне соціальне та національне середовище, в їх основі мають знаходитися загально визнані й універсальні принципи: субсидіарності, доступу до інформації та соціального діалогу (консультації із зацікавленими групами) [178, С. 17].

Для налагодження ефективної комунікації між органами державної влади та організаціями “третього сектору” залучення громадян до участі у виробленні державних політик та програм має будуватися на відповідних принципах, основними з яких є наступні:

- визнання важливості кожної зі сторін у розвитку демократичної системи;
- визначення цінностей, спільних та важливих для кожної зі сторін;
- підзвітність, прозорість та відповідальність за використання державних ресурсів;
- відкритість влади (інформація щодо процесу прийняття державних рішень має бути донесена до представників різних соціальних груп, всіх зацікавлених у її отриманні учасників процесу розроблення та прийняття відповідних рішень);
- визначення єдиних та адекватних критеріїв поведінки та умов прийняття рішень для всіх учасників взаємодії;
- принцип прямого спілкування (передбачає оптимізацію діяльності всіх фахівців органів державної влади та місцевого самоврядування, які відповідають за зв'язки з організаціями “третього сектору”);
- принцип зворотного зв'язку (результати будь-якого обговорення повинні знаходити відображення у практичній площині).

В.А. Ребкало, Е.А. Афонін, В.А. Шахов та інші відзначають, що реалізація нової управлінської парадигми здійснюється через низку фундаментальних принципів соціального управління, що визначають його демократичний характер. Перший принцип – це принцип домінування громадської думки, що є конкретизацією у сфері управління загально визнаного принципу суверенітету народу. Другий принцип – це принцип плюралістичної організації системи



управління, що відображає закономірне в умовах свободи і демократії різноманіття інтересів та структур громадянського суспільства. Третій принцип – це принцип пріоритетності прав та свобод людини і громадянина, що в антиетатистському вигляді вирішує питання щодо першочерговості та підпорядкування завдань соціального управління (питання співвідношення “liberty” та “loyalty”) [193, С. 27].

Дослідники А.О. Кузнецов і С.С. Бовдуй, вивчаючи державну житлову політику, наголошують, що вона повинна бути заснована на таких принципах:

- пріоритет соціальних, регіональних і суспільних інтересів над галузевими, відомчими та локальними;
- орієнтація на різні форми власності в житлово-комунальному господарстві;
- поступова децентралізація управління і передача низки управлінських функцій у сфері житлово-комунального господарства на місцевий рівень;
- посилення антимонопольної політики в ЖКГ;
- поділ функцій замовника та підрядника експлуатації житлового фонду;
- нормативний принцип ресурсозабезпечення і виділення різних рівнів обслуговування населення;
- орієнтація на різні джерела фінансування: централізовані та децентралізовані фінансові ресурси;
- залучення населення до активної участі в управлінні житлово-комунальним господарством [67, С. 81-85].

О. Олексієнко зазначає, що реформи в житловій сфері неможливі без сприйняття їх громадянами, які мають обрати активну позицію у відстоюванні своїх інтересів за допомогою популяризації цих ідей органами влади і управління [86]. Так, він опирається на положення моделі належного врядування.

З урахуванням наведених вище принципів, які прямо чи опосередковано стосуються житлової політики, їх можна узагальнювати за такими групами: універсальні, загальні, ціннісні, гармонізаційні, належного врядування, державної регіональної політики, державної внутрішньої політики, а також безпосередньо

принципи житлової політики (рис. 1.2). При цьому останні слід визначати з урахуванням принципів інших груп та враховуючи особливості існуючої ситуації та поставлених відповідно до неї цілей житлової політики.

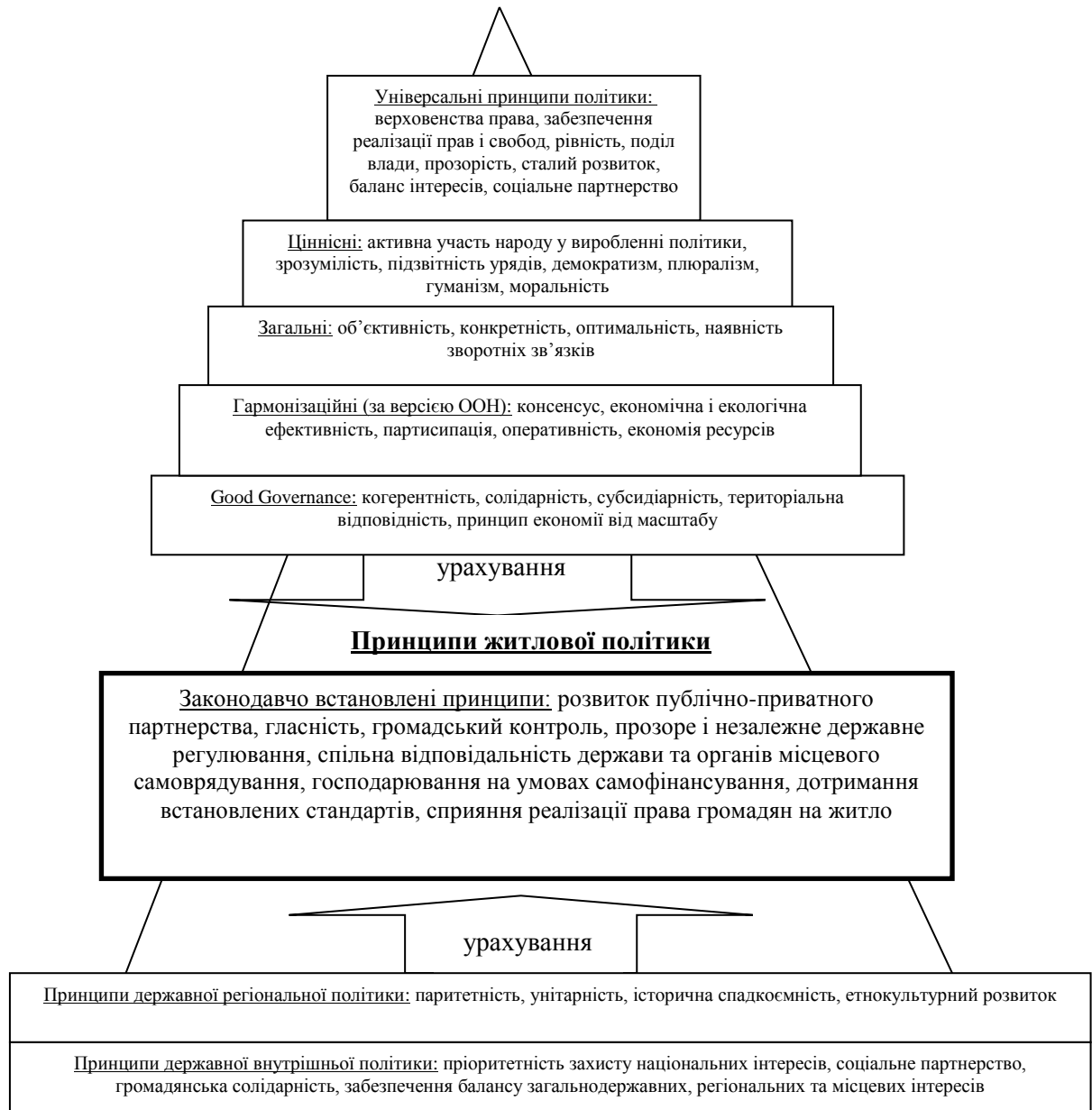


Рисунок 1.2 - Групи принципів та їх вплив на формування принципів житлової політики (розробка авторів)

Як бачимо, публічна житлова політика формується на цілій низці принципів. З урахуванням проведеного нами вивчення різних наукових підходів до цієї проблеми, пропонуємо *комплекс принципів публічної житлової політики*,

який складається з *принципів формування і принципів реалізації публічної житлової політики*.

Принципи публічної житлової політики:

– *принципи формування публічної житлової політики*:

- 1) стимулювання залученості власників житла та інших заінтересованих сторін до розроблення політики;
- 2) децентралізованість управління житловим фондом та надання житлово-комунальних послуг;
- 3) системність і належна швидкість розроблення рішень щодо задоволення житлових потреб;
- 4) наукове обґрунтування житлової політики;
- 5) наслідування кращих зарубіжних і вітчизняних практик житлової політики;
- 6) зв'язок житлової політики з іншими політиками, а також з цілями розвитку держави і регіонів;
- 7) відповідальність уповноваженого центрального органу державної виконавчої влади (на національному рівні) та органів місцевого самоврядування (на локальному рівні) за координацію у процесі вироблення політики;
- 8) стимулювання генерації інноваційних ідей щодо розв'язання існуючих суперечностей розвитку житлової сфери;
- 9) забезпечення доступності житла для громадян з різним рівнем доходів;
- 10) сталий розвиток територій.

– *принципи реалізації публічної житлової політики*:

- 1) співпраця та співвідповідальність учасників відносин житлової сфери щодо реалізації житлової політики;
- 2) своєчасне виконання і коригування комплексу заходів житлової політики;
- 3) обґрунтоване та економне використання публічних коштів та інших ресурсів;

- 4) співінвестування власних та публічних коштів і інших ресурсів у реалізацію політики;
- 5) інформування суспільства та залучених сторін про стан реалізації політики.

Практична цінність запропонованих принципів полягає в тому, що вони можуть бути використані як правила для здійснення відповідних практичних кроків та покладені в основу розроблення систем їх моніторингу й оцінювання. Потенційно активні сторони публічної житлової політики постійно залучені в господарські процеси і юридичні процедури з матеріальними активами (житловим фондом, земельними ділянками під житловими будівлями, прибудинковими територіями та запланованими під житлову забудівлю землями) на території населених пунктів з метою задоволення потреб суспільства в житловій сфері. На теперішній час кожен учасник житлової сфери знаходиться в своєму ресурсному потоці. Під ресурсним потоком ми розуміємо систему обігу енергії, матерії і знань серед певного кола людей на певній території. Ресурсний потік кожного учасника визначається відповідно до матеріальних і нематеріальних активів цієї сфери. Таким чином, у житловій сфері відбуваються постійні процеси, які в цілому характеризують стан публічної житлової політики. В ідеальному варіанті задоволення потреб суспільства в житловій сфері – це точка збігу інтересів всіх учасників відносин у вказаній площині у певний період часу. Тобто публічна житлова політика передбачає визначення зусиллями всіх її учасників спільного для всіх інтересу та ініціювання консолідації різновекторних ресурсних потоків та мотивів всіх учасників в один єдиний курс дій для досягнення бажаного результату – задоволення потреб суспільства в житловій сфері. Якість зв'язку між учасниками житлової політики і зв'язку між їх індивідуальними результатами показує рівень розвитку публічної житлової політики. З огляду на вказаний логічний ланцюг умовиводів, пропонуємо розглядати базову модель публічної житлової політики (рис. 1.3).

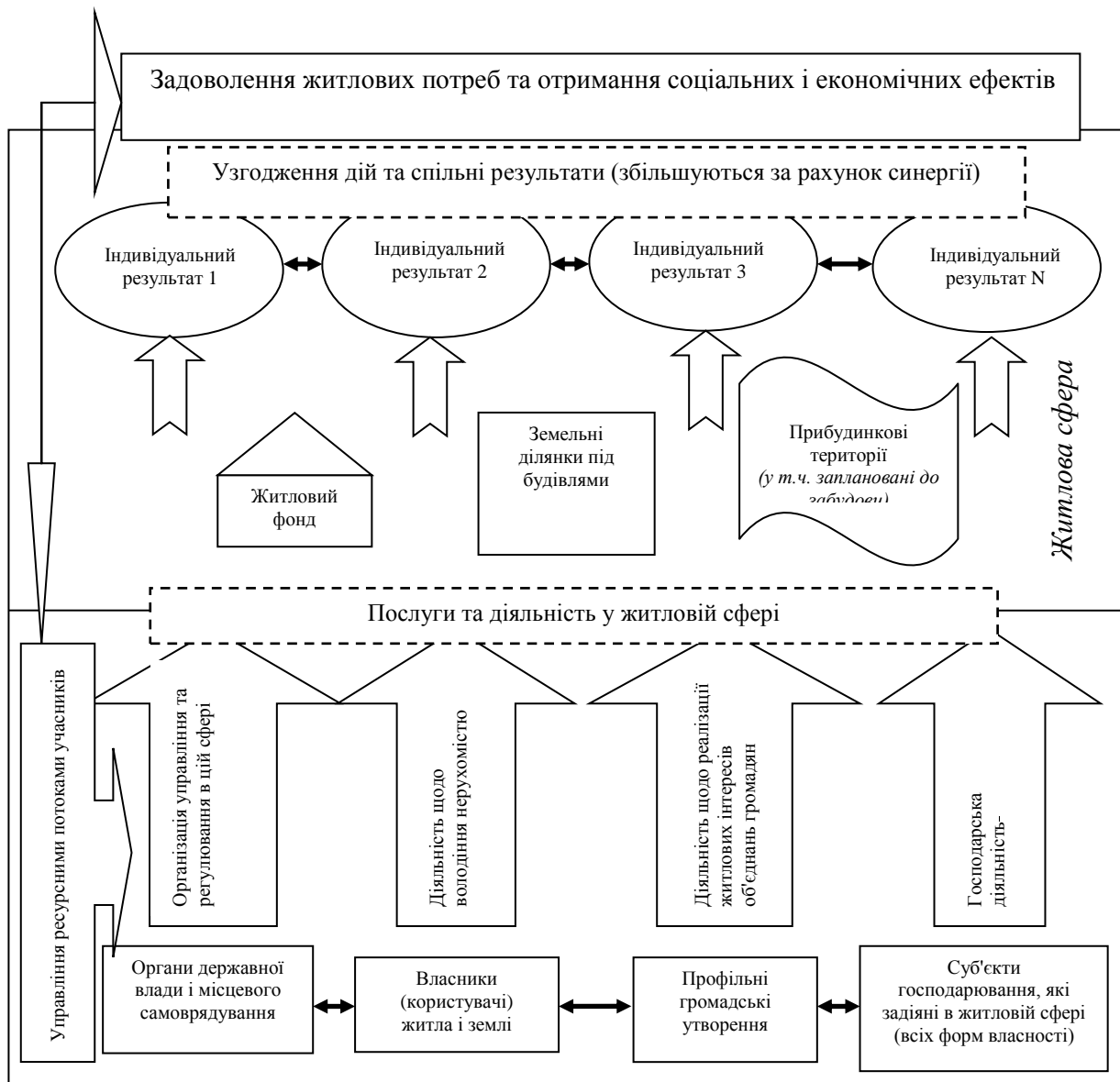


Рисунок 1.3 - Базова модель публічної житлової політики (розробка авторів)

Опрацювавши наукові уявлення про принципи та моделі публічної житлової політики, можна зробити висновок, що в даний час у державі ще лише формується модель публічної житлової політики. Саме через її несформованість ще не забезпечено бажаних сталості і поліпшень у сфері житла. Водночас існуючу вітчизняну модель публічної житлової політики позитивно характеризує орієнтація на сталий розвиток та належне врядування, а негативно – на існуючі житлові проблеми без проактивного підходу. Так, у разі виникнення проблем, органи державної влади і місцевого самоврядування здійснюють ситуативні заходи управлінського впливу на об'єкти та учасників житлової сфери, часто

впливаючи на наслідки, а не відповідні причини чи потенційні виклики.

### 1.3. Організаційно-правові засади формування і реалізації публічної житлової політики

З метою розроблення дієвих механізмів публічної житлової політики необхідно насамперед проаналізувати діючі інструменти, інститути житлової сфери, їх зв'язки, законодавчу і нормативно-правову базу їх функціонування, та, відповідно, визначити стан організаційно-правових засад формування і реалізації відповідної державної політики.

За визначенням, наданим в Енциклопедії державного управління, організаційно-економічний механізм територіальної організації житлово-комунального господарства являє собою систему методів та засобів, цілеспрямована взаємодія яких між собою забезпечує функціонування житлово-комунальних структур у регіональній господарській системі країни з урахуванням як специфіки цієї галузі, так і специфіки місцевого соціально-економічного середовища [45, С. 255]. Відповідно, *механізм публічної житлової політики – це система принципів, інституцій, організаційно-правових та фінансових методів, інструментів і заходів, які використовуються органами публічної влади та суспільними інституціями з метою задоволення житлових потреб суспільства у певний період часу.*

Є різні погляди на інструментарій житлової політики, який змістовно включений у відповідні механізми. Наприклад, науковець І.О. Панасенко зазначає, що державна політика в житловій сфері базується на такому інструментарії: законодавчі акти, прогнози розвитку національної економіки, цільові комплексні програми, державні замовлення і державні контракти, державні інвестиції, державні і місцеві бюджети, бюджетні дотації, субсидії, податки й податкові пільги, державні кредити, державні резерви, соціально-економічні нормативи, галузеві загальнодержавні норми і стандарти, норми амортизації, системи фіксованих граничних і вільних цін, індексування цін,

встановлення єдиної тарифної системи та ін. Таким чином, одним з визначальних завдань центральних і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування має стати забезпечення розроблення і комплексного виконання програм реформування ЖКГ. На думку науковця, інструментом рішення нагальних і гострих проблем повинні стати: система цільових програм, інвестиційний менеджмент та нові механізми управління [116, С. 135-137].

Згідно діючого законодавства, на національному рівні створюють і реалізують державну політику в житловій сфері Верховна Рада України, Президент України, Кабінет Міністрів України, Міністерство регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства України (Мінрегіон України).

Відповідно до Положення про Мінрегіон України, це міністерство є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфер будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства, а також забезпечує формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду, контролю у сфері житлово-комунального господарства, у сфері ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива [122 ; 153].

Крім того, в 2014 р. створені шляхом реорганізації такі структури, як Державна архітектурно-будівельна інспекція України (Держархбудінспекція України) [152], Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр України) [135], і Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України (Держенергоефективності України) [151].

Ці центральні органи виконавчої влади також є суб'єктами публічної житлової політики, діяльність яких спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Віце-прем'єр-міністра України – Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Держархбудінспекція України реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, Держгеокадастр України – державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин, у сфері Державного земельного кадастру, а Держенергоефективності України – державну політику у сфері ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива.

Очевидно, що публічна житлова політика неможлива без розвитку інформаційного суспільства, яким з 2014 р. опікується Державне агентство з питань електронного урядування України – центральний орган виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України і який реалізує державну політику у сферах інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів [107].

На регіональному, місцевому і локальному рівнях формування і реалізацію публічної житлової політики забезпечують також ряд інших суб'єктів (рис. 1.4).

Налагодження ефективної взаємодії зазначених суб'єктів як на рівні ієрархічних, так і горизонтальних та гетерархічних відносин потребує насамперед формування спільного інформаційний простору, який включає нормативну та іншу інформацію, бази даних, сайти, ресурси електронного урядування з житлової тематики. Крім того, має бути належно організована координація вертикальних і горизонтальний дій в управлінні розвитком житлової сфери, яка в сучасній Україні ще не розвинена.



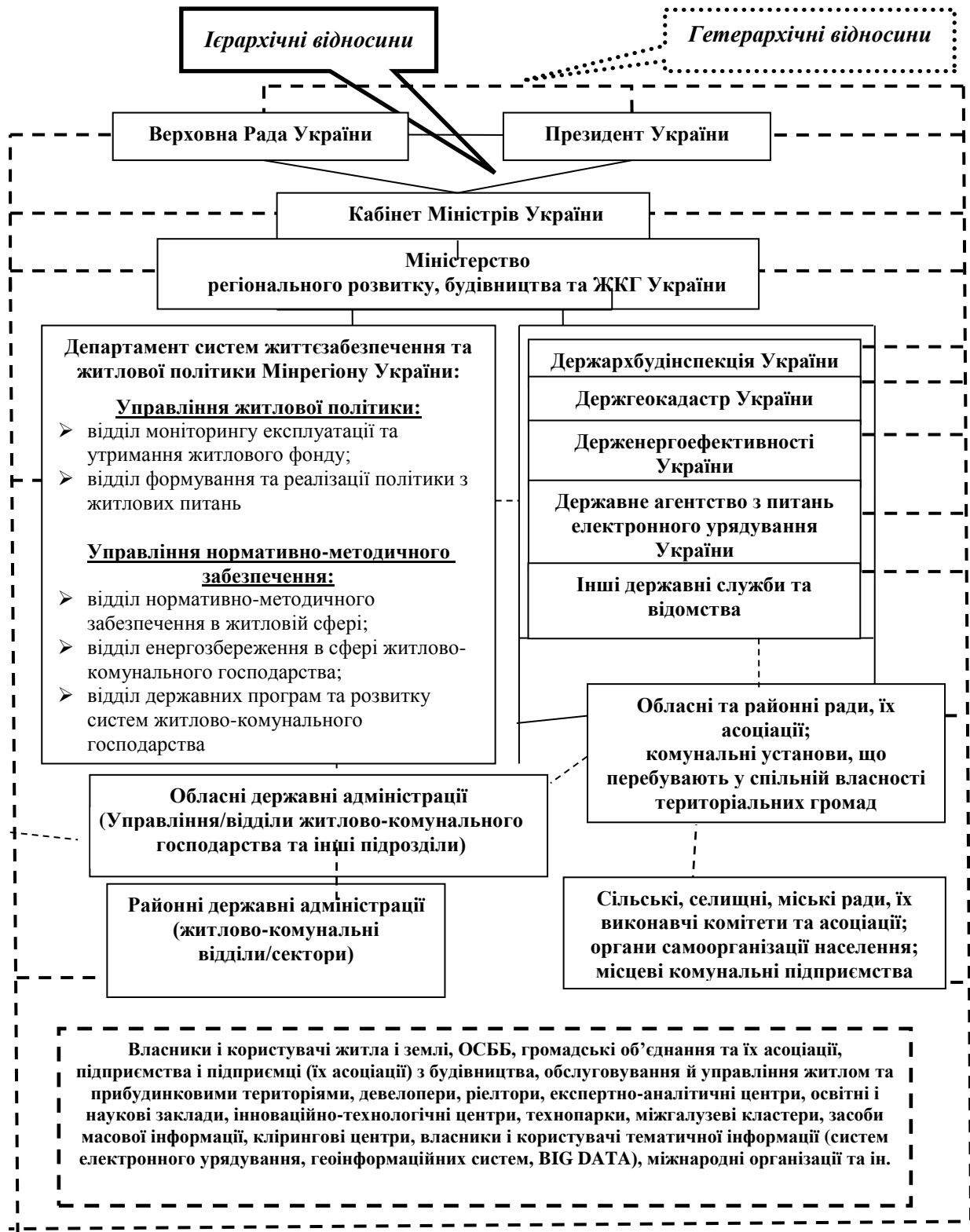


Рисунок 1.4 - Система суб'єктів формування та реалізації публічної житлової політики в Україні (розробка авторів)

Отже, маємо багаторівневу систему учасників публічної житлової політики, провідну роль у функціонуванні якої відіграє Міністерство регіонального

розвитку, будівництва та ЖКГ України, у структурі якого створений Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики. Водночас наразі в державі відсутній спільний дорадчо-координаційний орган, який би включав представників усіх сторін (рис. 1.4). Відповідно, й політика у цій сфері почасти має вузькоспрямований характер.

Така структура могла б забезпечувати розвиток горизонтальних та гетерархічних зв'язків між учасниками публічної житлової політики, що дають можливість неурядовим суб'єктам та місцевим органам публічної влади впливати на прийняття публічно-управлінських рішень та відчутти свою роль у цьому процесі.

Сьогодні стратегічне планування, моніторинг, прийняття виважених управлінських рішень в житловій сфері неможливі без застосування сучасних інформаційно-комунікативних засобів, мережі Інтернет, ресурсів електронного урядування, в тому числі із застосуванням технологій “Smart City” (англ. “Розумне місто”). Вказані елементи технологій вже активно почали впливати на процес формування публічної житлової політики [26, С. 69-71 ; 28, С. 275-281].

Погоджуємося з О.Я. Красівським, О.С. Киричук та іншими дослідниками, що реальною можливістю для реалізації зворотних управлінських зв'язків є інститут електронного урядування. Його розвиток у наш час демонструє стале зростання співпраці громадян з державними та самоврядними структурами як за кількісними, так і за якісними показниками [183, 56 с.].

Так, використання можливостей електронного урядування для формування і розвитку публічної житлової політики стає надзвичайно актуальним.

Крім того, об'єктивно важливим є фінансове забезпечення житлової політики, а також взаємодії у процесі її формування і реалізації, адже відсутність достатнього бюджетного фінансування поряд з накопиченням критичного зносу житлового фонду та інфраструктури його обслуговування можуть лише загострити соціальну ситуацію, посилювати міграційні процеси [25, С. 51-52].

З 2012 р. в Україні функціонує Державний фонд регіонального розвитку (ДФРР) як фінансовий інструмент упровадження відповідної державної політики.

Механізм роботи цього фонду визначений в Бюджетному Кодексі України і нормативно-правових актах уряду. З 2015 р. Мінрегіон України забезпечує функціонування ДФРР, а з 2016 р. є головним розпорядником коштів цього фонду. Однією із сфер для використання коштів фонду може бути і житлова сфера.

Разом з тим, інституційне, інформаційне, організаційне та фінансове забезпечення публічної житлової політики здійснюється на основі певних вузькогалузевих нормативно-правових актів, яких на 1 грудня 2017 р. налічується 25. Їх систематизація в хронологічному порядку, а також основні характеристики, наведені у табл. 1.1. Безумовно, наведений перелік законів і кодексів України не є вичерпним щодо житлової сфери. Наприклад, згідно інформації сайту Верховної Ради України, із Житловим Кодексом Української РСР станом на 1 грудня 2017 р. пов'язані 538 документів [52]. Відповідні законодавчі акти приймалися в різні роки із появою нових обставин і не завжди враховували нові умови та положення інших документів (табл. 1.1).

Таблиця 1.1 - Основні законодавчі акти в житловій сфері станом на 2018 р.\*

№ з/п	Назва документу, дата прийняття та номер	Характеристики документів
1	2	3
1.	Житловий Кодекс Української РСР, 30 червня 1983 р. № 5464-Х	На сьогодні цей документ вже не відповідає вимогам, не адаптований до змін в економіці та публічному управлінні, сучасним законодавчим актам у житловій сфері
2.	ЗУ “Про енергозбереження”, 01 липня 1994 р. № 74/94-ВР	У Законі визначено правові, економічні, соціальні та екологічні основи енергозбереження для всіх підприємств, об'єднань та організацій, розташованих на території України, а також для громадян.
3.	ЗУ “Про місцеве самоврядування в Україні”, 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР	Законом визначено повноваження органів місцевого самоврядування в галузі житлово-комунального господарства
4.	ЗУ “Про оренду землі”, 06 жовтня 1998 р. № 161-ХІV	Законом регулюються відносини, пов'язані з орендою землі
5.	ЗУ “Про місцеві державні адміністрації”, 9 квітня 1999 р. № 586-ХІV	Законом визначено повноваження місцевих державних адміністрацій в галузі житлово-комунального господарства.
6.	ЗУ “Про архітектурну	Законом визначено правові та організаційні засади

	діяльність”, 20 травня 1999 р. № 687-XIV	здійснення архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів
7.	ЗУ “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні, 12 липня 2001 р. № 2658-III	Законом визначено правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб’єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів
8.	Земельний Кодекс України, 25 жовтня 2001 р. № 2768-III	Кодексом регулюють земельні відносини з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель
9.	ЗУ “Про об’єднання співвласників багатоквартирних будинків”, 29 листопада 2001 р. № 2866-III	Законом визначено правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об’єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов’язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку
10.	ЗУ “Про альтернативні джерела енергії”, 20 лютого 2003 р. № 555-IV	Законом визначено правові, економічні, екологічні та організаційні засади використання альтернативних джерел енергії та сприяння розширенню їх використання у паливно-енергетичному комплексі
11.	ЗУ “Про землеустрій”, 22 травня 2003 р. № 858-IV	Законом визначено правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування
12.	ЗУ “Про іпотеку”, 05 червня 2003 р. №898-IV	Законом регулюються відносини стосовно нерухомого майна, обтяженого забезпеченням виконання зобов’язання боржником
13.	ЗУ “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, 19 червня 2003 р. №979-IV	Законом регулюються відносини у системі іпотечного кредитування, а також перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном
14.	ЗУ “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, 19 червня 2003 р. №978-IV	Законом встановлені загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю

15.	ЗУ “Про оцінку земель”, 11 грудня 2003 р. №1378-IV	Законом визначено правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, правовідносин у питаннях інформаційного забезпечення, оподаткування та ринку земель
16.	ЗУ “Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки”, 24 червня 2004 р. № 1869-IV	Програмою визначено заходи реалізації державної політики реформування житлово-комунального господарства, здійснення заходів щодо підвищення ефективності та надійності його функціонування, забезпечення сталого розвитку для задоволення потреб населення і господарського комплексу в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів і національних стандартів
17.	ЗУ “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду”, 22 грудня 2006 р. № 525-V	Норми цього Закону практично не застосовуються у зв'язку з відсутністю відповідного фінансування з боку інвесторів, власників житла і органів публічної влади
18.	ЗУ “Про будівельні норми”, 05 листопада 2009 р. № 1704-VI	Законом визначено правові та організаційні засади розроблення, погодження, затвердження, реєстрації і застосування будівельних норм
19.	ЗУ “Про засади внутрішньої і зовнішньої політики”, 01 липня 2010 р. № 2411- VI	Законом визначено засади внутрішньої політики України у сферах розбудови державності, розвитку місцевого самоврядування та стимулювання розвитку регіонів, формування інститутів громадянського суспільства, національної безпеки і оборони, в економічній, соціальній і гуманітарній сферах, в екологічній сфері та сфері техногенної безпеки, а також засади зовнішньої політики України
20.	ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності”, 17 лютого 2011 р. № 3038-VI	Законом визначено правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів
21.	ЗУ “Про Державний земельний кадастр”, 07 липня 2011 р. № 3613-VI	Законом визначено правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами
22.	ЗУ “Про засади державної регіональної політики”, 05 лютого 2015 р. № 156-VIII	Законом визначено основні правові, економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та організаційні засади державної регіональної політики як складової частини внутрішньої політики України

23.	ЗУ “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, 14 травня 2015 р. № 417-VIII	Законом визначено особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов’язані з реалізацією прав та виконанням обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління
24.	ЗУ “Про енергетичну ефективність будівель”, 22 червня 2017 р. № 2118-VIII	Законом визначено правові, соціально-економічні та організаційні засади діяльності у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель і спрямований на зменшення споживання енергії у будівлях
25.	ЗУ “Про житлово-комунальні послуги”, 9 листопада 2017 р. № 2189-VII	Закон прийнятий Верховною Радою України в рамках реформи ЖКГ, регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг. Новий Закон стимулює процеси самоорганізації населення в багатоквартирних будинках, покладає на органи місцевого самоврядування головну роль в цьому напрямі діяльності. Також, Закон розділив житлово-комунальні послуги окремо на житлові і комунальні, з віднесенням до житлових послуг управління багатоквартирним будинком. Ця дефініція закону фактично запустить процес входження на ринок ЖКГ нового суб’єкту праввідносин – управителя будинку. Поряд з цим, в Законі, в переліку принципів державної політики у сфері житлово-комунальних послуг, виключена норма щодо забезпечення державою соціального захисту малозабезпечених громадян.

*\*Узагальнено авторами*

Одним із пріоритетних законодавчих актів, який необхідно розробляти заново, на теперішній час є Житловий Кодекс України. Окрім суто спеціалізованих норм, новий Житловий кодекс повинен містити концептуальні, інституційні засади взаємозв’язку різних державних політик – регіонального та місцевого розвитку, житлового і комунального господарства, економічних відносин в житловій галузі тощо. Вказані новели законодавства повинні враховувати інтереси не лише громадян України, а й територіальних громад. Повинні бути передбачені альтернативні кондомініумам форми управління і обслуговування застарілого житлового фонду за участю органів місцевого самоврядування, зрозумілі правила його реконструкції і відповідні джерела фінансування. В новому Житловому кодексі також необхідно передбачити заходи по впровадженню політики енергозбереження, ремонту і модернізації житла,

залучення інвесторів у цю галузь. Також в такому кодексі доцільно оновити механізми функціонування житлових кооперативів, ввести поняття і регламентувати діяльність житлових ощадно-будівельних кас, запровадити державні житлові соціальні стандарти [225, С. 23-24].

Слід відзначити, що наразі розроблений проект Житлового Кодексу України. У вересні 2009 р. відповідний проект був прийнятий Верховною Радою України за основу (редакція від 17 березня 2009 р. № 2307) [50], однак робота над цим та іншими варіантами проектів Кодексу України триває і досі узгодженого варіанта документа немає.

Також маємо проект Закону України “Про основні засади державної житлової політики” (від 25 жовтня 2013 р. № 3498) [165], Закон України “Про житлово-комунальні послуги”, прийнятий 9 листопада 2017 року, який вводиться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом [139] і заміняє собою попередній закон [140]. Законом регулюються відносини, що виникають у процесі надання та споживання ЖКГ. Крім іншого, Закон орієнтований на стимулювання процесів самоорганізації населення в багатоквартирних будинках, головну роль у яких покладено на органи місцевого самоврядування. Новизною є те, що Законом розділено окремо житлові і комунальні послуги, з віднесенням до житлових послуг управління багатоквартирним будинком. Це зніщить процес входження на ринок ЖКГ нового суб’єкту правовідносин – управителя будинку. Поряд з цим, у Законі немає норм щодо забезпечення державою соціального захисту малозабезпечених громадян, що остаточно закріплює відповідальність саме громадян за свої житлові умови.

Щодо документів підзаконного характеру, то на сьогодні актуальним є створення Мінрегіоном України групи нормативно-правових актів, які регулюють питання навчання, кваліфікаційних вимог, конкурсного відбору та подальшого моніторингу діяльності управителів багатоквартирних будинків. Також потребує розробки Урядом України нова загальнодержавна програма реформування і розвитку ЖКГ на середньостроковий період (до трьох найближчих років) із визначенням заходів організаційного та інституціонального забезпечення

виконання завдань по створенню ефективної галузі [225, С. 23-24]. З 1990-х років в Україні не було багато державних житлових програм, фінансування яких виявилось украй незадовільним. Разом з тим, саме програми (державні, регіональні, місцеві) є головним інструментом публічної житлової політики, тоді як інші документи лише врегульовують різні питання. Отже, узагальнимо та проаналізуємо основні підзаконні нормативно-правові акти в житловій сфері (табл. 1.2).

Таким чином, на рівні підзаконних актів маємо визнання незадовільної ситуації в житловій сфері і прагнення її змінити, однак дефіцит державних ресурсів не дозволяв повноцінно реалізувати прийняті документи.

Таблиця 1.2 - Основні підзаконні нормативно-правові акти в житловій сфері станом на 2018 р.\*

№ з/п	Назва документу, дата прийняття та номер	Характеристики документів
1	2	3
1.	Постанова КМУ “Про подальший розвиток житлово-будівельної (житлової) кооперації”, 20 жовтня 1992 р. № 593	Документ уведений в дію з метою подальшого розвитку житлово-будівельної (житлової) кооперації в умовах переходу до ринкової економіки і сприяння поліпшенню житлових умов населення
2.	Постанова КМУ “Про сприяння індивідуальному житловому будівництву за рахунок надання державного довгострокового пільгового кредиту”, 26 червня 1993 р. № 483	З метою сприяння розвитку індивідуального житлового будівництва КМУ встановлює, що починаючи з 1994 р. індивідуальне житлове будівництво за власні кошти громадян може здійснюватися за бажанням забудовників з використанням державного довгострокового пільгового кредиту
3.	Постанова КМУ “Про Концепцію розвитку житлово-комунального господарства в Україні”, 27 лютого 1995 р. № 150	Визначено основні напрями і засоби розвитку житлово-комунального господарства за сферами: економіки, структурної перебудови та організаційних перетворень, технічної політики
4.	Концепція державної житлової політики, схвалена Постановою Верховної Ради України 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР	У Концепції наведено фактори, що зумовлюють реформування державної житлової політики, напрями і шляхи її реалізації. Це єдиний на сьогодні концептуальний документ щодо державної житлової політики
5.	Постанова КМУ “Про заходи щодо підтримки індивідуального	Акт передбачає підтримку індивідуального житлового будівництва на селі в рамках ініціативи обласних державних адміністрацій щодо створення



	житлового будівництва на селі”, 22 квітня 1997 р. № 376	фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, основними завданнями яких є розширення інвестування в будівництво житла
6.	Указ Президента України “Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі”, 27 березня 1998 р. № 222/98	Документом передбачено заходи щодо сприяння виконанню регіональних програм забезпечення громадян житлом шляхом створення фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (далі – фонди) із залученням нетрадиційних джерел фінансування
7.	Розпорядження Президента України “Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва”, 06 жовтня 1999 р. № 244/99-рп	З метою вирішення житлової проблеми молодих сімей, покращення демографічної ситуації та активізації житлового будівництва, Кабінету Міністрів України необхідно: – розробити на період десяти років програму забезпечення житлом молодих сімей; – профінансувати у повному обсязі видатки Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Державному комітеті у справах сім’ї та молоді" для надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім’ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла
8.	Постанова КМУ “Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки”, 29 липня 2002 р. № 1089	Передбачено стимули для розвитку молодіжного житлового будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування
9.	Рішення Ради національної безпеки і оборони України від 17 листопада 2006 р. "Про стан житлово-комунального господарства України та основні напрями його реформування", введено в дію Указом Президента України від 16 грудня 2006 р. № 1093/2006	Своїм рішенням Рада національної безпеки і оборони України визнала таке: – стан житлово-комунального господарства критичним, таким, що становить небезпеку для життєдіяльності громадян та суспільства, а також сталого функціонування господарського комплексу України. – незадовільний рівень виконання законодавчих та інших нормативно-правових актів з питань реформування житлово-комунального господарства власниками майна та суб’єктами господарювання. – необхідність розроблення низки пріоритетних завдань реформування житлово-комунального господарства
10.	Указ Президента України “Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом”, 08 листопада 2007 р. № 1077/2007	Указ створює умови для реалізації конституційного права кожного громадянина України на житло, поліпшення забезпечення громадян житлом, зокрема, шляхом будівництва недорогого житла
11.	Постанова КМУ	Метою Програми є підвищення рівня забезпечення

	“Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки”, 11 листопада 2009 р. № 1249	громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, житлом шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла
12.	Розпорядження КМУ “Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні”, 17 лютого 2010 р. №243-р  (розпорядження втратило чинність на підставі розпорядження КМУ від 13 червня 2012 року № 347-р.)	Концепція передбачала розвиток фінансових інструментів забезпечення громадян житлом, а також розроблення ефективних механізмів поєднання зусиль держави і громадян з метою забезпечення реалізації громадянами конституційного права на житло та гідні умови проживання. Передбачалось розв'язання вказаних проблем шляхом розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас, які разом з іпотечним кредитуванням повинні були стати ефективними складовими механізму забезпечення громадян житлом. Так, документ мав прогресивні положення, які доцільно використовувати в ході подальшого формування публічної житлової політики.
13.	Постанова КМУ “Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки”, 24 жовтня 2012 р. № 967	Метою Програми є створення належних умов для забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом, у тому числі шляхом розвитку різних форм підтримки молоді у придбанні житла
14.	Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2020 року, затверджена постановою Кабінету Міністрів України, 6 серпня 2014 р. № 385	Стратегія спрямована на визначення завдань та інструментів для розв'язання соціальних проблем, підвищення рівня економічного потенціалу територій, продуктивності їх економіки, прибутковості бізнесу та доходів населення і, як наслідок, створення умов для загального підвищення соціальних стандартів, якості життя та розвитку бізнес-середовища

*\*Узагальнено авторами*

Так, лише одного факту майже щорічного прийняття протягом останніх двадцяти п'яти років низки документів ще не гарантує їх виконання з боку всіх суб'єктів житлової політики і досягнення визначених цілей. Це свідчить про необхідність оновлення підходів до формування публічної житлової політики на основі принципу реалістичності виконання запланованого та консолідації зусиль усіх суб'єктів житлової сфери. З метою стимулювання суспільства до не примусового, а свідомого виконання правових норм, необхідно розробити в тому

числі і нову справедливу публічну житлову політику в Україні.

Загалом слід погодися з такими науковцями, як І.М. Кучеренко, О.Ю. Кучеренко та І.В. Запатріна, що сучасне житлове законодавство характеризується таким ознаками, як необов'язковість застосування, невизначеність у впровадженні окремих норм, суперечність одних нормативних актів іншим, нестабільність чи відсутність правових норм, які регулюють певні види правових відносин [70, С. 44-45]. Відтак, є потреба перегляду підходу і до формування системи нормативно-правового забезпечення публічної житлової політики.

На рівні органів місцевого самоврядування перспективною є розробка нормативно-правових актів щодо соціального проектування, практичної реалізації доктрини “суспільної участі” (англ. “public participation”) і в цьому розумінні необхідний перехід від функціонального підходу до “середовищного” (англ. “environmental”), інтегрованого підходу управління місцевим розвитком.

## Висновки до розділу 1

Житлова політика завжди виступає маркером розвитку суспільства, дозволяє оцінити його економічний і технічний потенціал, рівень добробуту населення і якість державного управління в країні.

У ході дослідження теоретичних та методологічних аспектів формування публічної житлової політики вивчені поняття, принципи і моделі, на які спираються публічні органи влади при розробці відповідного курсу дій в державі. Аналіз особливостей і сутнісних характеристик публічної житлової політики дав можливість розглянути низку її базових понять, зокрема таких як “житловий фонд”, “житлово-комунальне господарство”, “житлове господарство”, “житлово-комунальні послуги”, “державне управління”, “публічне управління”, “державне регулювання”, “державна політика”, “державна житлова політика”, “публічна політика”.

Поетапно, в ході логічного ланцюгу умовиводів, з цих базових понять

публічної житлової політики були сформульовані нові визначення таких термінів як: “житлова сфера”, “публічне управління в житловій сфері”, “державне регулювання у житловій сфері”, “публічне регулювання у житловій сфері”, і, нарешті, “публічна житлова політика”.

Необхідно відзначити, що органи державної влади і органи місцевого самоврядування виступають в житловій сфері і як органи публічного управління, і як власники, і як користувачі житлового фонду та відповідних земельних ресурсів, і як суб’єкти господарювання. Тому запропоноване нове визначення поняття “житлової сфери”, яке включає, поміж іншого, забудовані земельні ділянки та прибудинкові території.

На основі цих досліджених понять і виявлених актуальних особливостей категоріального апарату, запропонована структурна модель житлової сфери як об’єкта публічної політики.

Особливе значення для формування публічної житлової політики мають принципи, – як ціннісні засади її побудови. Тому на основі проведеного в першому розділі вивчення принципів (в загальнонауковому та вузькоспеціалізованому сенсі для науки державного управління) у вітчизняній та закордонній науковій літературі, законодавстві ЄС і України, здійснена їх систематизація у вигляді схеми формування принципів житлової політики.

З урахуванням проведеного вивчення різних наукових підходів, запропонований комплекс принципів публічної житлової політики, що складається з принципів формування і принципів реалізації публічної житлової політики.

На основі вказаних розробок запропонована базова модель публічної житлової політики з позицій ресурсного підходу. Поряд з цим, необхідно підкреслити, що нині у державі ще лише формується модель публічної житлової політики.

Для подальшої розробки дієвих механізмів публічної житлової політики були проаналізовані діючі інститути та інструменти, їх взаємозв’язки, а також законодавча і нормативно-правова бази в житловій сфері. За результатом цих

вишукувань визнана вагома роль електронного урядування, яка останнім часом постійно зростає в площині публічної політики, в тому числі в житловій сфері.

Під час дослідження діючого масиву законодавчих і нормативних актів в житловій сфері, необхідно акцентувати увагу на прийнятому в 2017 році Законі України “Про житлово-комунальні послуги”, який в основному відповідає очікуванням суспільства та є своєчасним з соціально-економічної точки зору. Актуальним залишається питання детального опрацювання проектів нового Житлового Кодексу України та закону про основні засади державної житлової політики. Також необхідно розвивати нормативне регулювання діяльності управителів багатоквартирних будинків.

Підсумовуючи, підкреслимо необхідність вивчення і застосування нових підходів до формування публічної житлової політики на основі принципу реалістичності виконання запланованих заходів і об’єднання зусиль всіх її учасників.

Результати дослідження, що викладені в першому розділі, опубліковані у фахових періодичних виданнях і збірниках тез доповідей на науково-практичних конференціях [25 ; 26 ; 28 ; 34 ; 36 ; 71 ; 225].

## 2. АНАЛІЗ ПУБЛІЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ ТА ЗА КОРДОНОМ

### 2.1. Стан реалізації державної житлової політики в Україні

З метою розроблення нових підходів і пропозицій щодо формування публічної житлової політики необхідно проаналізувати сучасний стан житлової галузі, встановити тенденції її розвитку й провести оцінку відповідної державної політики.

На 1 січня 2017 р. житловий фонд держави становив 977,9 млн м<sup>2</sup> загальної площі (на 1 січня 2016 р. – 973,8 млн м<sup>2</sup>), з якої 60,7% (594,0 млн м<sup>2</sup>) – у міських поселеннях (географічне охоплення – усі регіони України, крім тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя, а також частини зони проведення антитерористичної операції). Майже весь житловий фонд (98,3%) розташовувався в житлових будинках (багатоквартирні та індивідуальні (садибні) житлові будинки). Площа житлових приміщень у гуртожитках і нежитлових будівлях у загальному житловому фонді становила 1,7% (16,3 млн м<sup>2</sup>) (табл. 2.1) [41, С. 1].

Так, загальна і житлова площі житлових приміщень сільської місцевості становлять близько 39% від загального аналогічного показника по Україні. Враховуючи, що на 2017 р. рівень урбанізації в державі становить 70%, тобто у сільській місцевості проживають 30% українського населення (13102,2 млн осіб до 42584,5 по Україні без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя [169]), можна зробити висновок про відносно гіршу ситуацію саме щодо житлових площ на одну особу в містах, ніж у сільській місцевості.

Таблиця 2.1 - Житловий фонд України на 01 січня 2017 р.\*

	Усього	У тому числі	
		міські поселення	сільська місцевість
Загальна площа житлових приміщень, тис. м <sup>2</sup>	977867	594020	383847
Житлова площа житлових приміщень, тис. м <sup>2</sup>	615666	364712	250954
Кількість квартир у житлових будинках та нежитлових будівлях, тис.о,	16912	10811	6101
<i>у тому числі їх площа:</i>			
загальна, тис. м <sup>2</sup>	961348	579007	382341
житлова, тис. м <sup>2</sup>	606142	356144	249998

\*Складено авторами за даними Держстату [41, С. 1]

Враховуючи, що чисельність сільського населення щорічно зменшується, оскільки багато хто з них переїздить до міст, без удосконалення житлової політики в містах, а також без вироблення місцевих житлових політик, які мають поліпшувати умови проживання, може поступово загострюватися й соціальна напруга. При цьому як для міської, так і для сільської місцевості в Україні проблемними є підвищення рівня моральної і фізичної зношеності основних фондів насосного й ліфтового господарств, житлово-комунальних господарств територіальних громад загалом.

Так, згідно з даними статистичних бюлетенів “Житловий фонд України” за 2010-2017 роки (без урахування даних щодо тимчасово окупованої території України), складених Державною службою статистики України, спостерігається зростання кількості аварійних житлових будинків (табл. 2.2) [200].

Згідно з даними таблиці, всього частка ветхих і аварійних будинків складає 0,5% від загальної кількості будинків, в яких зареєстровані 0,2% населення держави, або більше 85 тис. осіб. Хоча це, на перший погляд, відносно непоганий показник, однак з урахуванням того факту, що інвестицій у модернізацію

житлової сфери в найближчі роки не вистачатиме, існує ризик збільшення частки аварійних будинків. Щодо співвідношення ветхого і аварійного житла всіх форм власності в містах і селах України, то за вісім років кількість ветхих будинків зменшилася на 2875 одиниць, а аварійних – збільшилася на 672. Необхідно акцентувати увагу на тому, що населення, яке вимушене користуватися аварійним і ветхим житлом протягом 2012-2016 років, вже сформувало стійку соціально уразливу групу.

Таблиця 2.2 - Структура ветхих і аварійних будинків в Україні за 2010-2017 роки\*

Звітна дата	Загальний обсяг житлового фонду, од.	Кількість ветхих і аварійних будинків, од.			Кількість осіб, які мають реєстрацію місця проживання у ветхих і аварійних будинках, тис. осіб
		ветхих	аварійних	всього ветхих і аварійних	
01.01.2010	10157700	48082	12926	61008	139,0
01.01.2011	10171200	48833	13716	62549	125,5
01.01.2012	10161800	46935	13183	60118	118,5
01.01.2013	10179900	45572	13073	58645	117,5
01.01.2014	10176100	46173	13701	59874	89,5
01.01.2015	9082900	43919	15457	59376	89,5
01.01.2016	9113051	44453	15414	59867	88,5
01.01.2017	9 130 197	45207	16473	61 680	87,0

\*Складено авторами за даними Держстату [200]

Також слід зауважити, що наразі ми не маємо даних, які б відображали реальну ситуацію щодо стану житла. Імовірно кількість ветхих і аварійних будинків є більшою, ніж статистичні показники.

Необхідно відзначити брак статистичної інформації щодо технічного стану житлового фонду в Україні. Статистичні моніторинги Держстату щодо житлового фонду і ЖКГ виходять в усіченому вигляді і не відображають реального стану справ. З 2014 р. органи статистики в регіонах не вимагають від усіх учасників відносин в житловій сфері заповнення форм державної статистичної звітності, зокрема не передбачено обов'язкового надання інформації щодо:



- зносу житлового фонду у відсотках і в грошовому еквіваленті, його залишкової вартості;
- кількості, вартості і обсягів капітального і поточного ремонтів житлового фонду всіх видів;
- технічного стану ліфтового господарства в житловому фонді;
- розмір коштів з бюджетів всіх рівнів, які виділяються на капітальний і поточний ремонт житлового фонду всіх видів тощо.

Відсутність подібної інформації не дає змоги оцінити реальну ситуацію в житловій і комунальній сферах і приймати виважені управлінські рішення як на національному, так і на місцевому рівнях. Інформаційне забезпечення є також важливим для гарантування ефективності житлового господарства.

Безумовно, житлово-комунальна сфера, як і будь-яка інша сфера господарювання, має бути прибутковою.

Однак, традиційно в нашій державі обслуговування житла завжди було збитковою справою, про що свідчить і офіційна статистика за останні роки (табл. 2.3).

Поряд з такими негативними показниками результативності підприємств ЖКГ, кількість підприємств і зайнятих у сфері ЖКГ не зменшується. Станом на кінець 2016 р. за кодом КВЕД 81 “Обслуговування будинків і територій” в країні нараховується 2898 підприємств, за кодом КВЕД 81.1 “Комплексне обслуговування об’єктів” – 1547. На вказаних видах підприємств працює близько 170 тис. найманих працівників [201, С. 446].

Можна припустити, що однією з причин привабливості цього виду діяльності можна назвати отримання прихованих доходів у цій сфері з боку представників обслуговуючих будинки підприємств.

Таблиця 2.3 - Результати діяльності підприємств ЖКГ України\*

Роки	Непокритий збиток, млн грн	
	підприємств обслуговування будинків і територій (код за КВЕД 81 – “Обслуговування будинків і територій” )	підприємств комплексного обслуговування об’єктів (код за КВЕД 81.1 – “Комплексне обслуговування об’єктів” )

2012	-2387,9	-1746,8
2013	-2548,1	-1941,9
2014	-3195,5	-2240,7
2015	-3301,7	-2471,1

*\*Складено авторами за даними Держстату [201]*

Серед проблем функціонування житлової сфери є й те, що не було створено передумов для енергомодернізації житла перед підвищенням цін на енергоносії в 2016-2017 рр. Унаслідок такої ситуації відбулась поява нового явища – енергетичної бідності населення, коли більша частина громадян вимушена на шкоду власному здоров'ю і технічному стану житла економити на енерговитратах і звертається за субсидіями. Дана ситуація суперечить вимогам 7-ої глобальної мети сталого розвитку ООН про доступність енергії для населення, яка була затверджена у 2015 р. на саміті ООН з питань сталого розвитку [125, С. 18]. Вказану інформацію підтверджує статистика – за даними Держстату України, на кінець серпня 2017 р. заборгованість населення зі сплати за газопостачання становила 10,7 млрд грн, за централізоване опалення та гаряче водопостачання – 7,4 млрд грн, за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій – 3,1 млрд грн, за централізоване водопостачання та водовідведення – 2,1 млрд грн, за вивезення побутових відходів – 0,4 млрд грн, за електроенергію – 3,5 млрд грн [109].

Отже, житлове господарство знаходиться у незадовільному стані і можна виокремити багато проблем, які б сьогодні стали предметом публічної житлової політики.

Проаналізуємо, які заходи здійснюються державою у житловій сфері на сьогодні. Так, згідно з Постановою Верховної Ради України “Про програму діяльності Кабінету Міністрів України” від 14 квітня 2016 р. №1099-VIII, в теперішній час Уряд країни зосереджений на виконанні таких двох пов'язаних завдань:

– у сфері енергонезалежності: реалізація плану дій з енергоефективності, зокрема, підтримка проектів у рамках енергосервісних контрактів, стимулювання зменшення споживання енергії, імплементація законодавства ЄС щодо енергоефективності будівель;

– у сфері реформування житлової політики: забезпечення ефективного управління багатоквартирними будинками, розвиток та реалізація програм будівництва доступного житла, запровадження ринкових умов у сфері управління житлом [168].

Для забезпечення енергоефективних заходів безпосередньо в житлових будинках індивідуального і багатоквартирного типу Урядом було прийнято декілька важливих нормативно-правових документів:

– Постанову від 1 березня 2010 р. № 243 “Про затвердження Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010-2016 роки” [148]

– Постанову від 17 жовтня 2011 р. № 1056 “Деякі питання використання коштів у сфері енергоефективності та енергозбереження” [40]

– Постанову від 8 лютого 2017 р. №69 “Про внесення змін до Постанов Кабінету Міністрів України від 1 березня 2010 року №243 і від 17 жовтня 2011 р. №1056 [130].

Вказаними постановами Уряд запровадив і здійснює заходи щодо реалізації Державної цільової економічної програми енергоефективності, в тому числі щодо компенсації за рахунок бюджетів різних рівнів витрат на енергоефективні заходи в індивідуальних будинках садибного типу і багатоквартирних будинках (так звані компенсації по “теплих кредитах”). Відшкодування, яке надається учасникам Урядової програми, становить:

– 20% суми кредиту (але не більше 12 тис. грн) на придбання негазових/неелектричних котлів для фізичних осіб;

– 35% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн) на придбання енергоефективного обладнання/матеріалів для фізичних осіб;

– 40% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн в розрахунку на одну квартиру) для ОСББ/ЖБК, як юридичних осіб, для загальнобудинкових заходів.

Якщо позичальником є фізична особа, яка отримує субсидію на оплату житлово-комунальних послуг, то розмір відшкодування становитиме 35% як за напрямком придбання котлів, так і для інших енергоефективних заходів, але не більше 12 тис. грн У разі, якщо в складі ОСББ є родини-отримувачі субсидії, таке ОСББ отримує відшкодування у середньозваженому розмірі між 40% і 70% – залежно від кількості квартир-субсидіантів [40].

За даними Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження, на виконання цієї Державної програми:

1. Станом на 06 вересня 2017 р. в регіонах прийнято 177 програм з фінансуванням необхідних заходів (19 обласних, 67 районних і 58 міських) [110].

2. Станом на 21 серпня 2017 р. по державній і місцевих програмах за 2015-2017 рр.:

– всього видано 1097 кредитів ОСББ і ЖБК на суму 178,3 млн грн. [110]. При цьому близько 73% від загальної кількості задіяних в заходах ОСББ одночасно скористалось як державною, так і місцевими програмами [106 ; 110];

– фізичним особам (для індивідуальних домогосподарств і власникам квартир) виділено значно більше ресурсів – 208 684 кредитів для проведення енергомодернізації приватних осель на суму 3 млрд 508,6 млн грн [110].

Однак, вказані обсяги фінансування здебільшого охопили індивідуальну модернізацію садиб і квартир населення, що недостатньо для задоволення потреб всієї житлової сфери в енергоефективних заходах, особливо щодо облаштування всім необхідним багатоквартирних будинків у приміщеннях спільної сумісної власності саме в рамках фінансування ОСББ і ЖБК. Як бачимо з статистичних даних, індивідуальним позичальникам було видано в 19,6 разів більше кредитів в грошовому еквіваленті, ніж колективним в формі ОСББ чи ЖБК. Причинами цього вважаємо слабку активність ОСББ і ЖБК, пов'язану з фінансовими ризиками, які члени об'єднань відмовляються солідарно нести по запропонованих кредитних зобов'язаннях. Також важливим є той факт, що значну частину ОСББ

створено в нових багатоквартирних будинках з утепленими фасадами і вікнами, встановленими автономними газовими системами опалення та індивідуальними лічильниками. Індивідуальні кредити були витрачені в тому числі на “клаптикове” утеплення фасадів будинків, яке не являється комплексним ефективним рішенням завдання термомодернізації всього багатоквартирного будинку. Місцеві програми фінансування заходів з енергомодернізації охопили не всі області, райони і міста, оскільки лише самодостатні місцеві бюджети фінансово спроможні виділяти кошти на вказані цілі.

Відзначимо, що протягом 2016 р. в Україні було профінансовано близько 450 проектів з термомодернізації багатоквартирних будинків на загальну суму 900 млн грн. Щодо фінансових можливостей регіональних бюджетів, то незважаючи на оголошені декларації про наміри, реальне фінансування програм компенсації “теплих кредитів” здійснюється не у всіх регіонах. Тобто фінансування вказаних проектів за рахунок місцевих бюджетів проблему не вирішує, оскільки на всіх коштів не вистачить. У більшості регіонів вишукують кошти для поточного фінансування освіти і медицини, термомодернізації об’єктів бюджетної сфери, а ремонт житлового фонду, як слушно відзначає С.Крапіва, є не першочерговим завданням [66, С. 8-9].

Як позитивний приклад дольового співфінансування органами місцевого самоврядування і державою енергозберігаючих проектів безпосередньо в житлових будинках необхідно відзначити Харківську область. Так, для стимулювання економії газу в побуті на теперішній час існує дві державні програми – для населення і ОСББ. У рамках програми підтримки населення громадяни отримують від держави компенсацію – 35% від суми кредиту, взятого на енергозберігаючі заходи [40]. З Харківського обласного бюджету, згідно розробленої обласної програми, компенсується 15% відсоткової ставки кредиту. За другою програмою, яка передбачає допомогу ОСББ, держава компенсує об’єднанням 40% кредитів, область – 20%. Додатково деякі міські ради Харківської області теж прийняли відповідні програми: наприклад, у м.Харків прийнято рішення про компенсацію 20% суми кредиту, у м.Чугуїв – 10% [80, С. 4-

5].

Державною стратегією регіонального розвитку на період до 2020 року передбачено такі *напрями державної житлової політики*:

- поліпшення житлових і соціально-побутових умов для жителів сільських населених пунктів;
- створення належних умов праці медичних працівників у сільській місцевості (насамперед молодих спеціалістів), забезпечення їх земельними ділянками, житлом;
- виконання програм будівництва (придбання) доступного житла та забезпечення житлом молоді;
- виконання програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
- реконструкція і капітальний ремонт житлових будинків із застосуванням енергозберігаючих технологій і обладнання, капітальний ремонт, модернізація та заміна ліфтів;
- підтримка реалізації інвестиційних проектів житлового будівництва [147].

Проаналізуємо, які кроки здійснюються у зазначених напрямках.

Згідно з даними Мінрегіону, щодо житлової політики, то наразі увага приділяється створенню ОСББ. Однак, значних успіхів у цьому питанні ще не досягнуто. Так, станом на 01 липня 2017 р. охоплення ОСББ багатоквартирних житлових будинків складає близько 20% від їх загальної кількості на підконтрольній Україні території [57]. Переважна більшість співвласників з решти багатоквартирних будинків не мають бажання створювати ОСББ з огляду на свою моральну і фінансову неспроможність нести відповідальність за власне спільне сумісне майно.

На підставі моніторингу процесів створення ОСББ, здійснюваного автором цієї праці, можна припустити, що протягом ближчих двох років співвласники більш ніж 60% житла в країні так і не забажають приймати рішення про форму управління своїм багатоквартирним будинком і самостійно не визначаться з

управителем та підприємством з обслуговування житла і прибудинкової території. І це логічно, оскільки такі будинки в основному є зношеними та застарілими.

Ще одним напрямом житлової політики, за яку відповідає Мінрегіон, є передача гуртожитків у власність територіальних громад, з цією метою навіть упроваджувалася Загальнодержавна цільова програма на 2012-2015 роки. Станом на 1 липня 2016 р. у комунальну власність було передано 1626 гуртожитків з наданням права мешканцям на подальшу приватизацію.

Крім того, для створення належних умов забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом, Постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967 затверджено Державну програму забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки [146]. Виконавцями заходів цієї програми є регіональні управління Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (ДФМЖБ). Основними завданнями програми молодіжного житлового будівництва є розвиток різних видів пільгового молодіжного житлового кредитування, яке передбачає створення накопичувального та відновлювального інвестиційного ресурсу держави для забезпечення молоді житлом. Також, у рамках реалізації програми молодіжного житлового будівництва, згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 4 червня 2003 р. № 853 [155] діє ще один механізм стимулювання розвитку молодіжного житлового будівництва – програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [112].

За даними Мінрегіону України, за 2015-2017 рр. кошти на вказані проекти виділялись у такому обсязі:

- у 2015 р. – кредити видано для 231 сімей на суму 123,7 млн грн; часткова компенсація відсоткової ставки по минулих кредитах становила 59,9 млн грн;
- у 2016 р. – кредити видано для 118 сімей на суму 47,1 млн грн; часткова компенсація відсоткової ставки по минулих кредитах становила 61,4 млн грн;
- у 2017 р. (протягом січня – вересня) – кредити видано для 211 сімей на суму 118,5 млн грн; часткова компенсація відсоткової ставки по минулих

кредитах станом на 01 вересня 2017 р. склала 28 млн грн (запланована компенсація в сумі 61,4 млн грн).

Згодом, у 2016-17 рр. відповідними законами України видатки на реалізацію бюджетної програми “Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім’ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла” за рахунок Державного бюджету України не були передбачені. Програма фінансувалась виключно за рахунок коштів місцевих бюджетів та Статутного капіталу ДФМЖБ [112]. Разом з тим, вже з 2018 р. програма знову починає фінансуватися. Згідно змін до паспорту Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2017 р. №1032 [131], виходячи з можливостей державного бюджету та з урахуванням напрямів бюджетної політики, в 2018-2020 роках передбачені видатки на вказані цілі в сумі 1 млрд 836,078 млн грн (табл. 2.4).

Таблиця 2.4 - Прогнозні обсяги та джерела фінансування державної програми забезпечення молоді житлом на 2018-2020 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 авторами за даними [131]

За наведеними даними в табл. 2.4, Кабмін зміщує акцент на фінансування вказаної програми в основному за рахунок місцевих бюджетів, що викликано, на нашу думку, проведенням політики децентралізації.



Згідно оперативних даних сайту ДФМЖБ, Уряд передбачає фінансування механізму пільгового кредитування молоді на придбання житла, а також погашення зобов'язань за раніше укладеними договорами часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків. Серед джерел фінансування програми до 2020 року – кошти спеціального фонду державного бюджету, кошти місцевих бюджетів, а також залучені ресурси. Станом на сьогодні всього діють 70 місцевих програм забезпечення молоді житлом [108].

За розподілом видатків Державного бюджету на 2018 р., на збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” з подальшим використанням на реалізацію Державної програми забезпечення молоді житлом передбачено фінансування у розмірі 30 млн грн. Таким чином, програма фінансуватиметься в 2018 році за рахунок коштів місцевих бюджетів та статутного капіталу фонду. На фінансування часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла в Державному бюджеті в 2018 році передбачено 35,4 млн грн. [134].

Окремі заходи здійснюються і щодо підвищення рівня забезпечення громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, житлом шляхом удосконалення існуючого та запровадження нового ефективного фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла. Зокрема, КМУ реалізує Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, яка була затверджена Постановою КМУ від 11 листопада 2009 р. № 1249 [149]. Державна підтримка полягає в сплаті державою громадянину 30% вартості нормативної площі будівництва (придбання) доступного житла. Державна підтримка громадянину може бути надана як за рахунок коштів державного бюджету, так і за рахунок коштів місцевого бюджету. При цьому громадянин сплачує 70% вартості площі доступного житла. Право на державну підтримку мають громадяни, які перебувають на обліку громадян, що

потребують поліпшення житлових умов, та визначені центральними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які ведуть зазначений облік, такими, що мають право на доступне житло. Однак, фінансування з державного бюджету вказаної програми з 2015 року не проводилось. Тому, з метою активізації роботи по вказаному напрямку, за поданням Мінрегіону України, в 2017 р. внесені зміни до ст. 4 Закону України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” в частині реалізації вказаної програми [133]. Зокрема, визначено, що загальний розмір державної підтримки – 30% від вартості житла, що купується, змінено залежно від категорії громадян, які мають право на отримання такої підтримки. Завдяки цьому розмір державної підтримки внутрішньо переміщеним особам та учасникам антитерористичної операції при придбанні доступного житла збільшено до 50% від вартості житла. У зв’язку із прийняттям вказаного закону України та згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 20 вересня 2017 р. № 708 [129] внесені відповідні зміни до Порядку забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла в рамках цієї програми, що дозволить сприяти забезпеченню доступним житлом осіб, на яких поширюється дії законів України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту” від 22 жовтня 1993 р. № 3551-ХІІ [170] і “Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб” від 20 жовтня 2014 р. № 1706-VII [141].

Прийняття вказаних змін до законодавства створює реальні можливості для громадян, які мають право на отримання державної підтримки, поліпшити свої житлові умови. На 2017 р. Уряд передбачив фінансування за бюджетною програмою за КПКВК 2751190 “Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла” в обсязі 30 млн грн [112]. Законом України “Про Державний бюджет України на 2018 рік” передбачено надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла в сумі 100 млн грн [134].

Також в Україні прийнятий Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів (Порядок) для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343 [154]. Порядок розрахований на соціально-активну молодь, бізнес, середній клас, людей, які хочуть і намагаються вирішувати свою житлову проблему власними силами за рахунок залучення кредитних ресурсів банків. За цим Порядком держава компенсує громадянам, що потребують поліпшення житлових умов, частину процентної ставки за іпотечними кредитами (13%). Кредити надаються на 15 років за ставкою не більше 16% річних з першим внеском 25%. З 2012 р. за цим Порядком надано більше 3,5 тис. кредитів. Він дає швидкий економічний ефект, хоча і створює довгострокові зобов'язання держави, є популярним та підтримується всіма учасниками: громадянами, забудовниками, банками. Однак, останніми роками у державному бюджеті на реалізацію цих заходів передбачено видатки лише на обслуговування раніше укладених договорів [112]. З метою активізації цих процесів Законом України “Про Державний бюджет України на 2018 рік” передбачено на фінансування заходів із здешевлення вартості іпотечних кредитів 55,8 млн грн [134].

З поміж іншого, Мінрегіон України координує державну програму надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі “Власний дім”. З метою втілення державної політики в сфері житлового будівництва в сільській місцевості, соціально-побутового облаштування села та на виконання Указу Президента України від 27 березня 1998 р. № 222 “Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі” [158], в регіонах з 1998 р. створено фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (фонди) та Постановою Кабінету Міністрів України від 05 жовтня 1998 р. № 1597 затверджено Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі [156]. Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів фондів можуть бути громадяни України, які постійно проживають (або переселилися для постійного проживання) в сільській

місцевості, а також особи, на яких поширюється дія Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, та громадяни України, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб (індивідуальні забудовники). Кредит індивідуальному забудовнику надається терміном до 20 років, а молодим сім'ям (подружжя, в якому вік чоловіка та дружини не перевищує

35 років) або неповним сім'ям (мати (батько) віком до 35 років) – до 30 років, з внесенням за користування ним плати у розмірі 3% річних. На сьогодні це фактично єдина державна програма, яка дає можливість сільським жителям отримати пільгові кредити (під 3% річних та багатодітним сім'ям безвідсотково) на будівництво житла та його благоустрій. Надання кредитів за програмою забезпечення індивідуальних забудовників житлом на селі відбувається на зворотній основі, що дає змогу реалізувати заходи програми щорічно. Відповідно до Програми кредитування сільських забудовників здійснюється також за рахунок коштів місцевих бюджетів, а також інших джерел, що не суперечать чинному законодавству.

Одержувачами бюджетних коштів за вищевказаною бюджетною програмою є регіональні фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, що розташовані у кожному регіоні країни. 24 лютого 2016 р. прийнято Постанову КМУ № 115 “Про внесення змін до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі” [132]. Цими змінами КМУ удосконалив механізм надання довгострокових пільгових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, зокрема розширив коло позичальників, збільшив граничний розмір кредиту, передбачив першочергове надання кредитів учасникам бойових дій в зоні антитерористичної операції та можливість отримання таких кредитів внутрішньо переміщеним особам з територій проведення АТО, які виявили бажання працювати та проживати в сільській місцевості [112].

За даними сайту Мінрегіон України, на вказану програму протягом останніх трьох років було витрачено наступні кошти бюджетів різних рівнів:

– у 2015 р. було видано 2972 кредитів на суму 123 млн грн; протягом року було введено в експлуатацію 85,8 тис. м<sup>2</sup> житла, підключено до комунікацій 1546 житлових будинків;

– у 2016 р. було видано 2616 кредитів на суму 133 млн грн; протягом року було введено в експлуатацію 93,7 тис м<sup>2</sup> житла, підключено до комунікацій 1399 житлових будинків;

– у 2017 р. (протягом січня–вересня) було видано 1883 кредитів на суму 127 млн грн; протягом року було введено в експлуатацію 60,4 тис. м<sup>2</sup> житла, підключено до комунікацій 689 житлових будинків [112].

В 2018 р. програма “Власний Дім” буде фінансуватися лише за рахунок коштів місцевих бюджетів.

Так, зазначене дає підстави позитивно оцінювати результативність запровадження цієї програми, на відміну від багатьох інших програм, перш за все завдяки зусиллям місцевих громад, які її фінансують.

Ще одним інструментом є Державний фонд регіонального розвитку. У Законі України “Про внесення змін до Бюджетного кодексу України” від 20 грудня 2016 р. № 1789-VIII [128] визначено, що ДФРР створюється у складі Державного бюджету. Кошти ДФРР спрямовуються на виконання інвестиційних програм і проектів регіонального розвитку (у тому числі проектів співробітництва та добровільного об’єднання територіальних громад), що мають на меті розвиток регіонів, створення інфраструктури індустріальних та інноваційних парків, спортивної інфраструктури і відповідають пріоритетам, визначеним у Державній стратегії регіонального розвитку та відповідних стратегіях розвитку регіонів. Програми і проекти, що реалізуються за рахунок коштів ДФРР, підлягають співфінансуванню з місцевих бюджетів на рівні 10%. Оцінювання та відбір відповідних програм і проектів здійснює Мінрегіон України.

За даними міністерства, протягом 2015-2017 рр. обсяг коштів ДФРР щорічно збільшується:

– у 2015 р. видатки на реалізацію 876 проектів склали по фонду 2 млрд 377 млн 23 тис. грн;

– у 2016 р. видатки на реалізацію 810 проектів склали (в межах дольової участі): по коштах ДФРР – 2 млрд 694 млн 549 тис. грн; по коштах місцевих бюджетів – 638 млн 023 тис. грн;

– у 2017 р. видатки на реалізацію 767 проектів склали (в межах дольової участі): по коштах загального фонду – 981 млн 500 тис. грн; по коштах спеціального фонду – 2 млрд 390 млн грн [112].

У 2017 р. КМУ схвалив додатковий перелік інвестиційних проектів регіонального розвитку з обсягом фінансування з ДФРР понад 98 млн грн. Вказані кошти виділяються на такі інвестиційні програми і проекти, як будівництво та реконструкція соціальних об'єктів (лікарні, школи, поліклініки), відновлення мостової інфраструктури, проведення термомодернізації тощо [209].

Хоча на сьогодні витрати ДФРР не спрямовуються у розвиток житлової сфери, однак проекти, які підтримує ДФРР, суттєво пов'язані з нею.

Водночас, державні програми і програми пільгового кредитування фінансують модернізацію окремих будинків, у яких створені ОСББ. Але масштабних зрушень такі заходи не стимулюють.

Формою співпраці громадськості і Мінрегіону України є діяльність Громадської ради при центральному органі виконавчої влади, яка була створена в 2014 р. Вказаний орган забезпечує участь громадян у формуванні та реалізації державної політики у відповідних галузях, в тому числі – у житловій сфері. Таким чином реалізується “концепція відкритого Уряду”, коли органи влади залучають у формування відповідної політики громадян і експертів. Інститут громадянських рад в країні лише тільки розвивається як партнер органів влади. Громадська рада при Мінрегіоні України веде роботу в областях з метою доступного висвітлення роботи міністерства і створення зворотних зв'язків з громадами. Як зазначає керівництво Громадської ради, вчені оцінюють період 2020-2025 років як критичний для технічного стану багатоквартирних житлових будинків, які зведені в радянські часи. Якщо сьогодні не забезпечити єдиний механізм проведення поточних і капітальних ремонтів таких будинків, не встановити якісний громадський контроль за відповідними витратами, які будуть здійснювати

управляючі компанії, ситуація може вийти з під контролю держави і муніципалітетів. За оцінками голови Громадської ради П. Михайліді, в чинному законодавстві державою регулюється лише 2% від загальної кількості процесів в житловій сфері і це стосується будівництва. 98% процесів (експлуатація житлових будівель) – не регулюється. Вказаний перекіс призводить до неналежного обслуговування і експлуатації житлового фонду і може призвести до загрози життю людей. Тому необхідно додатково розробляти певні вимоги у вигляді державних будівельних норм і регламентів безпеки, чим і займається активно Громадська рада спільно із спеціалістами Мінрегіону України. В цьому питанні присутній публічний інтерес, тому ця сфера повинна регулюватися всіма учасниками житлової політики. Причому регулюватися ринок повинен не через ліцензування, а через механізм саморегулювання, коли суб'єкти об'єднуються, розробляють норми і контролюють себе у їх дотриманні. Доцільно розробляти означені моделі взаємодії всіх учасників житлової політики і представляти їх на публічне обговорення громадськості і експертного середовища [22, С. 57-59].

У контексті державного нагляду в житловій сфері необхідно додати, що нині ліквідована державна інспекція з енергозбереження і державна житлово-комунальна інспекція, які здійснювали в регіонах відповідні перевірки. З огляду на актуальність енергомодернізації і підтримки в належному стані житлового фонду, здійснення державою в житловій сфері відповідної моніторингової політики, вважаємо за необхідне поновити діяльність цих відомств.

З метою поліпшення нормативно-правового забезпечення функціонування житлової сфери за останні роки в державі внесено зміни і прийнято низку законів України й нормативно-правових документів в сфері теплопостачання, енергоефективності і житлової політики [63 ; 119 ; 133 ; 137 ; 139 ; 143 ; 159 ; 161 ; 167 ; 174 ; 175]. Ці нормативно-правові акти розширюють повноваження і відповідальність органів місцевої влади у житлово-комунальній сфері, зокрема вони дозволили:

1. На рівні держави імплементувати положення Директиви ЄС 31 “Про деякі правові аспекти інформаційних послуг, зокрема, електронної комерції на

внутрішньому ринку” від 08 червня 2000 р. [136], а також частково положення Директиви ЄС 27 “Про енергоефективність” від 25 жовтня 2012 р. [138].

2. На рівні органів місцевого самоврядування запровадити розвиток енергосервісних компаній за допомогою місцевих можливостей і почати використовувати принципи екодизайну в теплоенергетиці і будівництві; впровадити систему енергоменеджменту у бюджетних установах, створити джерело співфінансування енергоефективних заходів за допомогою Фонду енергоефективності; організувати надання технічної допомоги активним ОСББ (БК, ЖБК) для участі у проектах допомоги з боку держави і донорів; вдосконалити регуляторну політику у секторі надання житлово-комунальних послуг; запровадити децентралізовану систему теплопостачання на умовах конкуренції; створити умови для розвитку ринку професійних управителів багатоквартирних будинків, енергоаудиторів і виконавців проектів термореновації; забезпечити перехід на договірні відносини в житлово-комунальній сфері; передати повноваження щодо управління будинком його співвласникам; спростити для муніципалітетів процес залучення інвесторів в житлову сферу і ЖКГ, координації змін у споживанні і обліку енергії і тепла в житловому фонді; розробити стратегічні схеми теплопостачання, в яких представники місцевої влади визначають найоптимальніші способи опалення населених пунктів, зменшуючи витрати і покращуючи якість послуг для громадян.

Аналіз законодавства, що визначає житлову політику, дозволяє зробити висновок, що органи публічної влади всіх рівнів, за наявності у них відповідних планів, можуть змінити стан справ, застосувавши нові принципи й підходи житлової політики [71, С. 88-93].

Наразі Уряд підтримує принципові позиції ЄС щодо розвитку регіональної політики. Здійснювана в Україні реформа децентралізації має надати можливості органам місцевого самоврядування відігравати більшу роль у забезпеченні розвитку своїх територій, задоволенні потреб місцевого населення.

Підсумовуючи, слід відзначити, що в Україні накопичилося багато проблем



у житловій сфері, які не розв'язуються завдяки існуючим важелям житлової політики, зокрема: зношеність житлового фонду та комунальної інфраструктури, збитковість галузевих підприємств, поява енергетичної бідності населення, накопичення значної суми заборгованості власників житла за послуги, повільна динаміка створення ОСББ, ін.

Хоча кількість і масштаби існуючих проблем ніколи не відповідатимуть фактичним ресурсним можливостям держави, однак слід визначати пріоритети, на реалізацію яких і спрямовувати зусилля. Нині державна житлова політика вже досягла певних початкових успіхів в реалізації плану дій з енергоефективності, запровадженні ефективного управління будинком, посиленні фінансового наповнення і, відповідно, дієвості програм доступного житла, молодіжного житлового будівництва, здешевлення вартості іпотечних кредитів, акумуляції і подальшому спрямуванні коштів Державного фонду регіонального розвитку на виконання інвестиційних програм. За цими критеріями можемо казати лише про початок покращення ефективності управління в житловій сфері. Наразі діяльність держави щодо розвитку житлової сфери можна оцінити як таку, що не в повній мірі відповідає існуючим проблемам, при цьому дає можливість органам державного управління в країні об'єктивно оцінити фактичний стан справ і коло проблем, спрямувати вектор подальших зусиль у вірному напрямку, однак, не в силах в коротко- і середньостроковій перспективі ініціювати відчутного для суспільства покращення ситуації в силу інституалізації кризових явищ в цій сфері.

2.2. Діяльність органів місцевого самоврядування та громадськості щодо формування та реалізації місцевої житлової політики (на прикладі м.Суми)

Враховуючи, що узагальнити та проаналізувати інформацію щодо діяльності органів місцевого самоврядування і неурядових організацій у процесах формування й реалізації публічної житлової політики по всій Україні є українським складним завданням, здійснимо такий аналіз на прикладі м.Суми, в якому мешкає і працює здобувач. При цьому дослідження в даному підрозділі здійснено на

основі припущення, що ефективність місцевої житлової політики доцільно оцінювати з урахуванням проблем і досягнень у житловій сфері.

Місцева влада спрямовує свої зусилля в житловій сфері в рамках Стратегічного плану розвитку міста Суми (затверджений рішенням Сумської міської ради від 23 червня 2004 р. № 839-МР) [103]. У документі зазначається, що станом на 2004 р. існують порушення вимог будівельних норм і правил при експлуатації житлових будинків, наявні будинки в аварійному стані, система обслуговування житлового фонду міста з часів набуття незалежності Україною постійно перебувала у стані трансформації. Одним з пріоритетних напрямів розвитку міста в контексті житлової політики в плані була обрана лише реорганізація системи комунального господарства шляхом технічного переозброєння і підвищення ефективності підприємств комунальної сфери за рахунок запровадження сучасних енергозберігаючих технологій, впровадження інноваційно-інвестиційних проектів. Треба відзначити, що в документі не визначені проміжні і кінцеві терміни реалізації плану. Фактично навіть вказані завдання виконані не були.

Наступним документом у сфері міського планування став Стратегічний план економічного розвитку міста Суми, затверджений рішенням Сумської міської ради від 10 жовтня 2007 р. № 851-МР [103]. План формувався спільно з спеціалістами-консультантами проекту “Економічний розвиток міст” Агентства США з міжнародного розвитку (USAID). Серед іншого, планом було передбачено нарощування обсягів будівництва житла і заходів з його ремонту. Документ передбачав бачення майбутнього міста Суми – адміністративний центр прикордонної області, місто із життєблагодатним середовищем для людини та бізнесу, значним потенціалом інноваційного розвитку, промислове і університетське осереддя, фокус історико-культурного та екологічного туризму з розвиненою спортивною інфраструктурою. Знов необхідно відзначити, що в плані не визначені терміни його реалізації, що заважає оцінити результативність заходів по його виконанню. За даними Інформаційного порталу Сумської міської ради [103], з початку проекту був проведений базовий аналіз і підготовлений профіль

громади. Далі обирались пріоритетні питання економічного розвитку міста (в тому числі в житловій сфері і комунальній інфраструктурі). В ході роботи над документом командою розробників було сформульоване стратегічне бачення міста. В рамках проведеного SWOT-аналізу були окреслені внутрішні і зовнішні чинники впливу на розвиток міста і визначені плани подальших дій по кожній проблемі.

Зокрема, в плані передбачені, поруч з іншими, такі стратегічні цілі як реформа ЖКГ міста, залучення для цього фінансових ресурсів інвесторів, розвиток житлового будівництва, забезпечення будівництва соціального житла, розробка сучасної автоматизованої системи ведення кадастрів, геоінформаційних технологій, актуалізація Генерального плану міста, ін. Вказані стратегічні цілі виконані протягом останніх років частково. Нині виконавчий комітет і Сумська міська рада працюють згідно вимог вказаного Стратегічного плану.

Коротка оцінка виконання основних цілей плану в розрізі житлової сфери і ЖКГ наведена в дод. В [Додаток В]. Наші оцінки щодо дотримання органом місцевого самоврядування настанов діючого з 2007 р. Стратегічного плану економічного розвитку міста Суми зробимо на основі аналізу результатів виконання програм економічного і соціального розвитку за 2015-2017 рр., комплексних цільових програм реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Суми на 2015-2017 рр., Програми молодіжного житлового кредитування м. Суми на 2011-2017 рр., Програми сприяння забезпеченню житлом педагогічних та науково-педагогічних працівників міста Суми на 2008-2017 рр., Програми створення містобудівного кадастру на території Сумської міської ради на 2014-2016 рр., Цільової програми капітального ремонту, модернізації та диспетчеризації ліфтів у місті Суми на 2017-2019 рр., а також з огляду на прогнозні показники Програми економічного і соціального розвитку м. Суми на 2018 р. та основних напрямів розвитку на 2019-2020 роки і Комплексної цільової програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Суми на 2018-2020 рр. [103].

Зокрема у табл. 2.5 виокремимо основні показники, які відображаються у вказаних програмних документах і стосуються фактичного стану житлової сфери міста Суми в 2015-2017 рр. і дають прогноз на 2018 р.

Таблиця 2.5 - Основні показники розвитку житлової сфери м.Суми

Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р. (прогноз)
Житловий фонд, кількість будинків	–	1816	1831	1841
Житловий фонд, загальна площа, тис м <sup>2</sup>	–	6165,4	6231,6	6300,4
Введення житла в експлуатацію, загальна площа, тис. м <sup>2</sup>	–	66,2	66,8	75,0
Кількість родин, які перебувають на квартирному обліку у виконавчому комітеті Сумської міської ради на державній черзі, тис сімей	16	16	16	–
Кількість ОСББ, од.	139	203	223	256
Кількість житлово-будівельних кооперативів, од.	62	98	84	–
Кількість інших органів самоорганізації населення, од.	114	147	171	191
Кількість підприємств з обслуговування житлового фонду, од.	18	18	18	18
Заборгованість населення за житлові і комунальні послуги, млн грн.	151,8	193,8	287	–

Так, більшість показників розвитку житлової сфери загалом мають позитивну динаміку. Водночас слід констатувати неадекватне співвідношення кількості житлових будинків і кількості ОСББ, щорічне наростання заборгованості за відповідні послуги, що зрештою негативно позначиться на стані житлової сфери.

Тепер узагальнимо основні показники реалізації житлової політики м.Суми (табл. 2.6).

Таблиця 2.6 - Основні показники реалізації житлової політики м.Суми

Показники	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р. (прогноз)
Кількість міських програм у житловій сфері, од.	5	5	4	3
Видатки міського бюджету на капітальний ремонт всього житлового фонду, млн грн.	16,6	49,6	64,3	50,0
Видатки міського бюджету на капітальний ремонт житлового фонду ОСББ, млн грн.	0,97	5,2	–	15
Здійснений капремонт внутрішньобудинкових	12	79	28	–

інженерних мереж, кількість будинків				
Кількість відремонтованих ліфтів, од.	94	180	171	200
Кількість відремонтованих систем об'єднаної диспетчерської служби ліфтів, од.	175	301	165	–
Видатки міського бюджету на ремонт ліфтового господарства, млн грн.	–	27,6	30,6	40
Видатки міського бюджету на відшкодування частини відсотків за кредитами, залученими населенням на впровадження енергозберігаючих заходів, млн грн	–	1,0	1,4	1,5
Видатки міського бюджету на відшкодування частини відсотків за кредитами, залученими ОСББ на впровадження енергозберігаючих заходів, млн грн	–	0,005	0,1	–
Видатки міського бюджету по наданню і обслуговуванню пільгового довгострокового кредитування на будівництво (реконструкцію та придбання) житла молодими сім'ями та одиницями молодими громадянами, млн грн.	1,65	2,1	1,5	2,5
Видатки міського бюджету по інвентаризації і паспортизації багатоквартирних житлових будинків, розробці проектів розподілу територій мікрорайонів і кварталів для визначення прибудинкових територій, млн грн.	–	1,5	1,4	0,86

Отже, проаналізуємо наведені в табл. 2.5–2.6 дані. Житловий фонд міста за 2015-2017 роки поступово збільшується завдяки переважно трьом основним забудовникам ПАТ “Сумбуд”, ТОВ “БВК компанія “Федорченко”, ОВ “ВКП Нотехс”, які нині забудовують два житлових райони багатопверховими будинками (земельні ділянки площею 45 і 55 га). Також малими будівельними фірмами і підприємцями динамічно проводиться забудова садибної території (дві ділянки площею 45 і 64 га). Таким чином відбувається комплексна забудова міста, що дозволить забезпечити учасників АТО і мешканців м. Суми земельними ділянками і житлом різної категорії. За прогнозом органу місцевого самоврядування, в 2018 р. буде введено в експлуатацію 75 тис м<sup>2</sup> загальної площі житла, і місто буде нараховувати 1841 будинок загальною площею 6,3 млн м<sup>2</sup>. За особистими спостереженнями здобувача за процесами, які не повною мірою охоплює офіційна статистика, внутрішня міграція з сільської території в місто виступає в якості фінансового компенсатора для девелоперів (оскільки для молоді з села батьками активно купується нерухомість в місті) та в якості демографічного компенсатора – для міської громади.

Кількість родин, які перебувають на квартирному обліку у виконавчому комітеті Сумської міської ради на державній черзі, протягом останніх трьох років не зменшується і становить стабільну цифру – приблизно 16 тис сімей. Стабільність вказаного показника свідчить про нерозвиненість сфери соціального і орендного житла в місті для окремих категорій громадян, а також про задоволення потреб більшості населення в житлі наявними в місті ресурсами.

Незначними темпами, особливо в порівнянні із західноукраїнськими регіонами, продовжується створення в м.Суми ОСББ та інших форм самоорганізації населення – з 139 в 2015 р. до 223 ОСББ в 2017 р. Причинами вказаного явища вважаємо розвинутий патерналізм значної частини населення, яка переважно мешкає в старих і зношених багатоквартирних будинках. Навіть у разі виникнення критичних умов проживання в таких будинках, мешканці обирають два шляхи: звернення по допомогу в мерію або індивідуальне “клаптикове” вирішення технічних проблем за власний рахунок навколо лише своєї квартири, поверху або під’їзду. Системним явищем у практиці є складність знаходження “загальнобудинкової” солідарності власників квартир, без якої створення і подальша ефективна робота ОСББ неможлива [35, С. 23-25]. З огляду на привабливі стартові можливості, ОСББ здебільшого створюються в новобудовах, а інші форми самоорганізації населення більше розповсюджені в старих будинках і з рокам спостерігаємо позитивну динаміку створення їх саме там.

Кількість бюджетних програм, які безпосередньо стосуються житлової сфери, з роками лише скорочується в зв’язку з укрупненням діючих програмних документів і завершенням строку дії раніше прийнятих – з п’яти в 2015 р. до трьох в 2018 р.

Витрати на капітальний ремонт житлового фонду постійно зростають (з 16,6 млн грн в 2015 р. і до запланованих 50 млн грн на 2018 р.). Поступово збільшується бюджетне фінансування капітальних ремонтів будинків, в яких створені ОСББ. Так, на 2018 р. заплановано фінансування на капремонт будинків ОСББ в розмірі 15 млн грн. Однак, питома вага таких витрат у загальних витратах

бюджету на ЖКГ залишається не високою – в середньому до 14 % щорічно. З понад 1800 житлових будинків в місті протягом останніх трьох років (2015-2017 рр.) був проведений капремонт внутрішньобудинкових мереж лише в 119 з них. Динаміка виконання таких ремонтів досить нестабільна по роках – 79 будинків в 2016 р. і 28 будинків в 2017 р. Зрозуміло, що з міського бюджету фінансуються ремонти найбільш проблемних будинків, однак знос більшості будівель досить високий.

Ремонт ліфтового господарства за останні три роки в порівнянні з попередніми періодами суттєво покращився, бюджетне фінансування нарощується, оскільки соціальна актуальність вказаного питання є надвисокою. Однак, в місті залишається велика кількість зношених ліфтів і систем диспетчеризації. Так, на початок 2018 р., з наявних 1286 ліфтів 757 мають термін використання 25 років і більше.

Видатки міського бюджету на відшкодування частини відсотків за кредитами, залученими населенням на впровадження енергозберігаючих заходів, поступово щорічно зростають, і на 2018 р. закладені в розмірі 1,5 млн грн. Аналогічні витрати для ОСББ суттєво менші і викликані, перш за все, пасивністю самих мешканців, які не бажають солідарно оформляти на всіх мешканців будинку і сплачувати відповідні кредити.

Бюджетні видатки по наданню і обслуговуванню пільгового довгострокового кредитування на будівництво (реконструкцію та придбання) житла молодими сім'ями та поодинокими молодими громадянами поступово, але недостатньо збільшуються протягом 2015-2018 рр.: з 1,65 млн грн. в 2015 р. до запланованих 2,5 млн грн. в 2018 р. Однак, фінансовий ресурс громади обмежений, що підтверджується статистикою: протягом досліджуваного періоду придбавалось лише по 3-5 квартир кожного року, хоча попит на такі кредити величезний (щороку звертається до 1,5 тис. осіб молоді). У 2017 р. з місцевого бюджету м.Суми також була виділена одноразова цільова матеріальна допомога для придбання житла учасникам АТО та членам сімей загиблих учасників АТО (14 осіб) в сумі 5 млн грн, а в 2018 р. передбачено на вказані цілі 21 млн грн.

Заборгованість населення за житлові і комунальні послуги стрімко підвищується – в середньому більш як на 30% щорічно, особливо за газопостачання, централізоване опалення та гаряче водопостачання (більше половини всіх боргів), що підтверджує нашу попередню тезу про поглиблення тенденції потрапляння більшості населення в стан бідності, у т.ч. “енергетичної бідності”.

Фінансування заходів з інвентаризації і паспортизації багатоквартирних житлових будинків, розробці проектів розподілу територій мікрорайонів і кварталів для визначення прибудинкових територій здійснюється стабільно згідно відповідної бюджетної програми.

Кількість підприємств з обслуговування житлового фонду не змінюється протягом останніх років і складає 18 юридичних осіб (з них працюючих комунальних – 2). Цей показник свідчить про відсутність конкуренції на ринку послуг в житловій сфері, що може призвести до його монополізації і зниження якості самих послуг. В той же час, недостатнє забезпечення фінансовими ресурсами, постійні неплатежі споживачів за отримані послуги спричинили значне відставання доходів підприємств і організацій галузі від експлуатаційних витрат, що позбавляє їх можливості розвивати виробництво, поповнювати обігові кошти та поновлювати основні фонди. У діяльності вказаних структур перевірки Головного управління Держпродспоживслужби в Сумській області [207] в 2017 р. були виявлені типові порушення: відсутня земельпорядна документація на прибудинкову територію; підприємства не забезпечені комплектом робочої документації на всі об’єкти, мережі і споруди, схеми всіх вузлів систем обладнання, планами підземних комунікацій; при розгляді звернень не дотримуються граничні строки ліквідації несправностей елементів жилих будинків; незадовільне технічне обслуговування жилих будинків та ін.

Вказані недоліки в роботі підприємств були враховані спеціалістам міськради в ході розробки перспективної житлової політики. Зокрема, в рамках вжиття організаційних заходів місцевої житлової політики, з метою підсилення виконавчої дисципліни в галузі і спрощення відповідного контролю громадськості



і підрозділів виконавчого комітету міської ради, на початку 2018 р. виконком міськради, затверджуючи нові підвищені тарифи на житлові послуги, висунув обслуговуючим підприємствам наступні вимоги: складання схем внутрішньобудинкових мереж по кожному будинку та передача їх копій Департаменту інфраструктури міста міськради; укладання договорів про надання житлових послуг з усіма власниками нежитлових приміщень, розміщених в житлових будинках; погодження актів виконаних робіт по поточному ремонту з уповноваженою мешканцями будинку особою; здійснення щомісячних перерахунків вартості послуг.

Розглянемо динаміку фінансування бюджетних програм в житловій сфері протягом 2015-2018 рр. у табл. 2.7.

Таблиця 2.7 - Фінансування бюджетних програм в житловій сфері м.Суми  
протягом 2015-2018 рр., млн грн

№ з/п	Назва програми	2015 р.		2016 р.		2017 р.		2018 р. (проект)
		план	факт	план	факт	план	факт	
1.	Комплексна цільова програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Суми на 2015-2017 роки	186,5	130,8	479,6	276,1	726,9	404,5	853,4
2.	Програма молодіжного житлового кредитування м.Суми на 2011-2017 роки	7,6	1,65	8,7	2,1	9,9	1,5	2,5
3.	Цільова програма капітального ремонту, модернізації та диспетчеризації ліфтів у місті Суми на 2017-2019 роки	–	–	–	–	70,3	30,6	40,0
4.	Програма створення містобудівного кадастру на території Сумської міської ради на 2014-2016 роки	0,59	0,59	34,1	34,1	–	–	–
5.	Програма сприяння забезпеченню житлом педагогічних та науково-педагогічних працівників міста Суми на 2008-2017 роки	1	–	1	–	1	–	–
	Всього:	195,7	133,0	523,4	312,3	808,1	436,6	895,9

Аналіз виконання бюджетних програм в житловій сфері свідчить, що Комплексна цільова програма реформування і розвитку житлово-комунального

господарства міста Суми є основним програмним документом для фінансування житлової сфери і ЖКГ. Щорічно планові і фактичні видатки міського бюджету по вказаній програмі суттєво збільшуються, досягаючи к 2018 р. планової цифри в 853,4 млн грн.

Програма молодіжного житлового кредитування фінансується з міського бюджету не ритмічно, планові видатки бюджету кожного року не виконуються, що вказує на не пріоритетність вказаного напряму житлової політики для органу місцевого самоврядування.

Ліфти, як вертикальний транспорт, є джерелами підвищеної небезпеки, тому моніторинг їх технічного стану добре налагоджений. На 2018 р. передбачено, що в рамках відповідної міської бюджетної програми буде виділено 40 млн грн. Спостерігаємо системний підхід і бажання міської влади покращити ситуацію в цьому питанні. Однак, важлива цільова програма потребує значного фактичного дофінансування.

Програма створення містобудівного кадастру на території Сумської міської ради на 2014-2016 рр. була успішно виконана і профінансована в повному обсязі – створений містобудівний кадастр, який далі буде розвиватиметься в напрямку автоматизованої багатокористувацької системи, основу якої складуть ГІС-технології.

З огляду на недостатність коштів і неоптимальне фінансове планування, не була виконана Програма сприяння забезпеченню житлом педагогічних та науково-педагогічних працівників міста Суми на 2008–2017 рр. (передбачала щорічне виділення 1 млн грн).

У ході вказаного дослідження здобувач зіткнувся з проблемою відсутності в місті як достовірної статистики щодо рівня зносу житлових багатоквартирних будинків, так і системи моніторингу технічного стану житлового фонду. Тому бюджетне фінансування ремонтів будинків проводиться не системно, у разі настання критичних техногенних або соціальних ситуацій. З іншого боку, поставимо питання – а чи має орган місцевого самоврядування об'єктивні, достатні фінансові можливості і обов'язок проводити щорічні бюджетні витрати

на якісні ремонти житлових багатоквартирних будинків і ліфтів, де більшість квартир перебуває в приватній власності (без оформлення ОСББ)? Як міська рада оцінює і реагує на таку проблематику?

Зокрема, в рамках нормотворчих заходів впровадження житлової політики, з метою стимулювання співвласників до фінансової участі в ремонтах своїх будинків, Сумська міська рада своїм рішенням від 05 жовтня 2017 р. №1162-МР затвердила Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м.Суми. Передбачається виділення коштів з міського бюджету на проведення капітального ремонту житлового фонду тільки на умовах співфінансування:

- для ОСББ та ЖБК – 70% від загальної вартості робіт за кошти міського бюджету; 30% – власні та залучені кошти ОСББ, ЖБК;
- для будинків, співвласники яких не обрали форму самоорганізації населення – 60% від загальної вартості робіт за кошти міського бюджету, 40% – власні та залучені кошти співвласників [103].

Вказаний нормативний документ міськради вже викликав позитивну реакцію громади – з метою комплексного оновлення внутрішньобудинкових мереж та конструктивних елементів багатоквартирних будинків, за 9 місяців 2017 р. мешканці 17 житлових будинків звернулися з заявами щодо дольової участі у проведенні капітального ремонту, відповідними службами органу місцевого самоврядування вирішується питання щодо організації співфінансування з бюджету міста.

Крім того, підсилюється стимулююча роль мерії і, відповідно, зростає зацікавленість фізичних осіб та ОСББ до залучення кредитних ресурсів на впровадження енергозберігаючих заходів в житловій сфері. Так, у рамках нормотворчих заходів по стимулюванню енергозбереження в житловій сфері, своїм рішенням міськрада затвердила в 2015 р. Порядок відшкодування з міського бюджету частини відсотків за кредитами, залученими фізичними особами, ОСББ і ЖБК на впровадження енергозберігаючих заходів [103]. У 2018 р. у бюджеті міста

заплановано виділення 1,5 млн грн на відшкодування частини відсотків за “теплыми” кредитами.

На інформаційному порталі Сумської міської ради 30 січня 2018 р. оприлюднений проект Рішення Сумської міської ради “Про затвердження Положення про самоорганізацію мешканців багатоквартирних будинків міста Суми для вирішення питань, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг”, розроблений активістами і громадськими організаціями [103]. Зокрема, проект вказаного Положення розроблений з метою формування у членів територіальної громади міста Суми відповідального ставлення до утримання власних багатоквартирних будинків, підвищення активності та широкого залучення громадян до участі у розвитку житлового фонду, впровадження якісно нового рівня взаємовідносин у житлово-комунальній сфері міста та підвищення кількісних та якісних показників житлових і комунальних послуг, які отримують мешканці міста, шляхом обрання в будинку і подальшої роботи відповідного представника. Діяльність представника будинку спрямована на взаємодію мешканців будинку з управителем, виконавцями комунальних послуг; збереження житлового фонду і дотримання технічних та санітарно-гігієнічних норм при утриманні і експлуатації будинків, споруд та прибудинкових територій; здійснення контролю за якістю житлових і комунальних послуг, що визначені відповідними договорами, нормативами, стандартами та правилами. У разі успішної роботи представника будинку, в подальшому мешканці можуть відчувати переваги самостійного відповідального господарювання і почати створювати різні органи самоорганізації населення, і не обов’язково лише ОСББ.

Необхідно відзначити активізацію нормотворчості в контексті створення процедур для безперешкодного оформлення у власність ОСББ земельних ділянок під будівлями і прибудинкової території. Так, станом на грудень 2017 р. Сумська міська рада працює над урегулюванням питань щодо визначення площ прибудинкових територій багатопверхових житлових будинків для забезпечення їх утримання, благоустрою та прибирання співвласниками багатоквартирних

будинків й управляючими компаніями, а саме розробляється відповідний Порядок. Передбачається безперешкодно погоджувати розподіли та попередньо визначені площі прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків міста, які розроблені підприємствами – надавачами житлових послуг, у відповідності до національного стандарту ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 “Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови”. Вказані заходи стимулюють зацікавленість, перш за все, співвласників в новобудовах створювати ОСББ і оформлювати у власність прибудинкову територію для її подальшого ефективного використання.

Вище наведене дозволяє стверджувати, що міським органом самоврядування належно здійснюється регулювання відносин у житловій сфері, зокрема в контексті поступового привчання співвласників будинків до відповідальності стосовно утримання свого та спільного майна і прибудинкової території, в тому числі для цього передбачені і фінансові важелі.

Підсумовуючи, підкреслимо, що на теперішній час керівні органи м.Суми стимулюють створення в житловій сфері ОСББ, проводять незначний, відносно до необхідного обсягу, капітальний ремонт житлового фонду, фінансування житлових програм для окремих категорій громадян і частково компенсують відсотки по кредитах на вибірккову (в більшості випадків) енергомодернізацію квартир та приватних садиб індивідуального типу без системної реновації багатоквартирного житлового фонду незалежно від форм власності і управління. Вказані заходи нині застосовуються не системно як інструменти державного регулювання в житловій сфері. Однак, з огляду на економічні кризові явища в країні та зменшення добробуту населення, в житловій сфері продовжується невблаганне накопичення “критичного кейсу технічних проблем і соціального невдоволення”.

Аналізуючи програмні заходи місцевої житлової політики, відмітимо, що бюджетні програми здебільшого були лише формально прив’язані до Стратегічного плану економічного розвитку міста (2007 р.), оскільки вони

ситуативно щомісячно і щоквартально змінювались з огляду на динаміку поточного виконання бюджету, тобто відбувалось постійне внутрішньобюджетне перекидання коштів по різних статтях в угоду одних цілей і на шкоду іншим. Така практика підтверджує несистемність підходу до програмних заходів. Тобто фінансові і програмні заходи місцевої житлової політики характеризуємо як хаотичні за побудовою і ситуативні за виконанням.

Таким чином, на підставі проведеного аналізу, можемо дати оцінку стану виконання Сумською міською радою Стратегічного плану економічного розвитку міста. Основні стратегічні цілі по напрямку розвитку комунальної інфраструктури виконуються, за нашими оцінками, недостатньо ефективно з огляду на недосконале фінансове планування й, звісно, об'єктивні причини обмеженості місцевих фінансових ресурсів. Стратегічні цілі по житловому будівництву в окремих напрямках визначені невірно і виконуються завдяки іншим важелям впливу (відповідні оцінки наведені вище). Отже, організаційний механізм місцевої житлової політики потребує удосконалення.

Разом з тим, заходи регулювання (нормотворчі) у житловій сфері йдуть у русі сучасних змін у суспільстві, законодавстві і технологіях, дозволяють впроваджувати новітні досягнення геоінформаційних систем в містобудівній сфері, дозволяють покращити земельпорядну справу в місті, посилюють роботу в інвентаризації і паспортизації житлового фонду, стимулюють індивідуальних власників квартир і ОСББ до енергозбереження, участі у співфінансуванні ремонтів спільної сумісної власності в будинках.

На підставі проведеного аналізу відзначимо, що існує потреба в оновленні цілей і завдань подальшого розвитку території на середнє- і довгострокову перспективу, ретельному аналізу виконання старих програм і напрацюванні нових в рамках нового стратегічного курсу дій.

З метою покращення соціально-економічного становища в місті, розвитку його конкурентоспроможності, створення привабливого інвестиційного клімату, згідно Розпорядження міського голови міста Суми від 13 листопада 2017 р. № 393-Р (зі змінами) [103], була створена Координаційна рада з розроблення

Стратегії розвитку міста Суми до 2027 року. До складу ради увійшли, поряд з керівництвом міста і депутатами міської ради, провідні науковці Навчально-наукового інституту фінансів, економіки та менеджменту імені Олега Балацького Сумського державного університету, представники громадськості.

За даними Інформаційного порталу Сумської міської ради, в рамках роботи вказаної Координаційної ради, з метою відпрацювання відповідного технічного завдання, між виконавчим комітетом і Сумським державним університетом 22 грудня 2017 р. був підписаний Меморандум про співпрацю у сфері розробки та впровадження в місті Суми Стратегії розвитку міста та програми реалізації “Smart City Sumy” на період до 2027 року. В технічному завданні є вісім основних етапів: аналіз даних, створення профілю громади, карти капіталів, проведення відповідних соціологічних досліджень та найголовніше – створення прогнозу соціально-економічного розвитку на середньостроковий період – до 2025 року. Сама Стратегія складатиметься з визначення бачення розвитку та місії міста, стратегічних пріоритетів, стратегічних і операційних цілей. Кінцевим етапом стане створення компонентних планів по різних галузях і напрямках. Безумовно, відбуватиметься активне впровадження технологій цифрової економіки, енергоефективності та інше [103]. Меморандум передбачає також розробку концепції впровадження системи електронних агрегаторів та Інтернет-порталу “Smart City Sumy”, регулярний соціальний моніторинг міста тощо [114].

У контексті взаємодії органу місцевого самоврядування з громадою необхідно згадати громадське (партиципаторне) бюджетування, яке запроваджено в Сумах з 2016 р. Міська влада установила обсяг коштів бюджету для цього на 2017 р. – 5 млн грн, на 2018 р. – 6 млн грн, на 2019 р. – 7 млн грн, на 2020 р. – 8 млн грн. У 2017 р. розпочато реалізацію 7 проектів-переможців з облаштування дитячих і спортивних майданчиків. Городяни здійснюють онлайн-голосування за партиципаторні проекти на веб-платформі “Громадський проект” ([www.pb.smr.gov.ua](http://www.pb.smr.gov.ua)) [103]. Вони пропонують різні ідеї з благоустрою міста (облаштування парків і дворів), розвитку зорового способу життя (спортивні майданчики, роллердром, вело-бігові доріжки), освітні напрями (STEAM-центр,

клуб для людей похилого віку), культура і туризм (створення культурних публічних просторів, популяризація місцевих туристичних напрямів, медіатека, фестиваль ідей). Найбільше городяни підтримують локальні проекти для розвитку скверів і дворів – 57% голосів [113].

Одним із важливих напрямів становлення публічної житлової політики в місті є робота місцевого органу влади з громадськими організаціями, стимулювання створення ОСББ та їх асоціацій, розвиток системи професійних управителів і налагодження взаємодії між всіма сторонами. В м.Суми активно працює Асоціація ОСББ “Сумщина”, здійснюючи консультування населення на стадії організації нових ОСББ, юридичний супровід їх діяльності, особливо в судових справах, популяризуючи процес самоорганізації громадян в населених пунктах через соціальну мережу “FaceBook” на своїй сторінці, організовуючи як місцеві, так і виїзні семінари для активних представників громадянських спільнот. З 2016 р. у приміщенні органу місцевого самоврядування працює Ресурсний центр ОСББ, де усім бажаючим надається інформаційно-консультативна підтримка.

Також, експертним і аналітичним осередкам, спільно з територіальними асоціаціями ОСББ, муніципалітетами і грантодавцями, доцільно підсилювати інформаційну та просвітницьку роботу з населенням, фірмами з управління нерухомістю, розробляти тематичні лекції, тренінги, готувати публікації в друкованих і електронних ЗМІ, розвивати спеціалізовані інтернет-проекти через масові соціальні мережі, блогосферу і популярні сервіси відеохостінгу, створювати відкриті бази даних для прозорого обміну інформацією щодо стану житлового фонду і ЖКГ [26, С. 68-74 ; 28, С. 275-281 ; 56].

З метою всебічного висвітлення роботи міської ради та її виконавчого комітету, діє відповідний офіційний сайт, де оприлюднюються проекти документів регуляторного характеру, проекти рішень виконавчого комітету та Сумської міської ради, розміщуються відеоновини. Мешканцями міста активно використовується онлайн-приймальня міського голови.

З метою залучення громадськості до вирішення питань життєдіяльності міста, участі у підготовці рішень Сумської міської ради, систематично



відбуваються засідання громадської ради при виконавчому комітеті Сумської міської ради, працюють громадські експертні комісії – консультативно-дорадчі органи за напрямками діяльності постійних депутатських комісій. Однак, ефективність взаємодії посадовців місцевого самоврядування з громадськими активістами все ще залишається низькою з огляду на пасивний характер зворотнього зв'язку міської влади, традиційну інертність та закритість системи місцевого управління в ході прийняття рішень.

Для реалізації механізмів “електронної демократії” у Сумах впроваджено роботу з електронними петиціями. Підтримку у цьому надає Фонд Східна Європа та портал <http://www.e-dem.in.ua/sumy>.

Також розробляється Програма сприяння розвитку громадянського суспільства в м.Суми, через яку буде забезпечуватися публічність і в сфері місцевої житлової політики.

Отже, інформаційні заходи місцевої житлової політики в м.Суми спрямовані на постійну комунікацію з населенням та громадськими організаціями по різних каналах взаємодії.

Щодо перспектив подальшого розвитку житлової сфери і місцевої житлової політики в Сумах, то в ході вироблення перспективних кроків необхідно брати до уваги такі важливі фактори впливу і об'єктивні характеристики середовища населеного пункту. Зокрема, в місті складна демографічна ситуація, спостерігається від'ємний приріст населення: з 268,5 тис осіб у 2016 р. до очікуваного прогнозу – 263,5 тис осіб в 2020 р., і відповідно, щорічне зниження середньооблікової кількості працівників до прогнозного – 76 тис осіб у 2020 р. Збільшується трудова міграція працездатного населення у вітчизняні мегаполіси і за кордон [103]. Дещо згладжує таку картину внутрішня міграція із сільської місцевості в місто молоді і хвильова міграція в місто працюючих, що мешкають в навколишніх селах. Наростає кваліфікаційний дисбаланс попиту та пропозиції робочої сили на ринку праці в сторону збільшення попиту і зменшення пропозиції по досвідчених фахівцях вузьких спеціальностей в різних сферах виробництва, науки, техніки, культури і освіти. На більшості підприємств існує спад обсягів

виробництва та реалізації послуг, що викликано відсутністю необхідної кількості замовлень та інвестицій. Існує проблемне питання соціального сирітства й відсутності соціального житла для дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування. Значно підвищуються тарифи на житлові та комунальні послуги, відповідно, зростає заборгованість населення за всі види послуг в сфері ЖКГ, що негативно відбивається на фінансовому стані і якості роботи підприємств з управління і обслуговування житлового фонду. Поширюється “енергетична бідність” населення. Накопичений високий ступінь зносу житлового фонду, в тому числі ліфтового господарства. Також спостерігається відтік частини одруженого населення в передмістя в котеджну забудову з власними земельними прибудинковими ділянками. Проблемою залишається законне, юридично оформлене розширення меж міста для такої садибної забудови, підведення комунікацій, відсутність в котеджних містечках належної системи обслуговування населення (сервісних служб, магазинів, ательє, майстерень з різноманітного ремонту), спортивно-розважальних об’єктів, офісних центрів, освітніх і медичних закладів первинної ланки. Не розвинута вказана інфраструктура обслуговування і відпочинку також в мікрорайонах нової багатоповерхової забудови, що в майбутньому може призвести до перетворення таких територій в депресивні локації без належного благоустрою.

Однак, більшість із цих факторів суттєво не залежить від місцевої політики і притаманні для всієї країни.

Щоб змінювати ситуацію, органом місцевого самоврядування поставлено такі цілі, які стосуються житлової сфери:

- поглиблення кооперованих зв’язків підприємств між собою та з науковими установами для модернізації виробництв, запровадження енергозберігаючих технологій та підготовки висококваліфікованих кадрів;

- розробка містобудівної документації на території міста та забезпечення її загальнодоступності, в тому числі для інвесторів, через мережу Інтернет; створення містобудівного кадастру та його Інтернет-порталу, нарощування його інформаційної бази; упорядкування адресного господарства міста;

- створення умов для конкурентного середовища на ринку послуг з управління та утримання будинків, споруд, прибудинкових територій;
- проведення капітального ремонту житлового фонду та ліфтів через запровадження механізму участі співвласників багатоквартирних будинків м. Суми у співфінансуванні відповідних заходів; продовження роботи щодо розповсюдження інституту відповідальних осіб в будинках і подальше створення в них ОСН та ОСББ [103].

Погоджуючись із доцільністю вказаних запланованих заходів, слід відзначити наступне:

- керівні органи міста, спираючись на наявні фінансові ресурси, проводять здебільшого підтримуючу житлову політику, яка не має стратегічного, принципово нового, розвиваючого курсу дій;
- у місті відбувається забудова нових мікрорайонів багатоповерховим житлом економ-класу і котеджних містечок на околицях без одночасного розвитку всього комплексу місцевої комунальної, сервісної, освітньої і медичної сфер, що створює стратегічну загрозу виникнення депресивних локацій без належного благоустрою та охоплення об'єктами соціальної інфраструктури;
- головним показником місцевої житлової політики залишається кількість введених в експлуатацію квадратних метрів житла без урахування його якості;
- місцева влада погоджує девелоперам і архітекторам спрощені проекти забудови багатоповерхових мікрорайонів і котеджних містечок, не застосовуючи сучасні проекти змішаної забудови квартального типу, що може вказувати на прогалини в роботі над містобудівною документацією і пояснюється не баченням перспектив розвитку міста;
- не будується (не придбається) соціальне і орендне житло, не створюються механізми для фінансування такого будівництва за рахунок доходів міського бюджету від продажу і оренди комунального майна;

– не формується з бюджетних джерел постійний фонд житла комунальної форми власності для задоволення житлових потреб працівників органу місцевого самоврядування, закладів медицини і освіти;

– з огляду на відсутність нормативних документів на рівні Мінрегіону України та КМУ щодо регулювання питань навчання, кваліфікаційних вимог, конкурсного відбору, діяльності та подальшого моніторингу роботи управителів багатоквартирних будинків, орган місцевого самоврядування займає пасивну позицію і активно не розвиває суспільне обговорення і майбутнє бачання цього сектору послуг в житловій сфері із залученням ЗМІ, громадських активістів та експертів.

Частину вказаних проблем можливо вирішити в перспективі в ході об'єднання територіальних громад навколо міста Суми і створення агломерації на основі нового, альтернативного принципу планування міста – змішаної забудови квартального типу, коли будується житло різного класу і поверховості на спеціально спроектованих торгівельно-житлових вулицях, з неодмінним благоустроєм та озелененням території, охопленням громадським транспортом, введенням об'єктів соціально-культурного, освітньо-медичного, спортивно-розважального і офісного характеру, мережі побутового обслуговування, та з обов'язковим збереженням компактності розселення в мікрорайоні.

Нині в країні одночасно відбувається впровадження декількох реформ в різних сферах життя суспільства, в тому числі і децентралізація. Сучасний період необхідно використати для активного формування об'єднаних територіальних громад на основі кластерного підходу, в тому числі і для розвитку житлового будівництва та обслуговування житлового фонду (включно з соціальним і орендним житлом для фахівців об'єднаних територіальних громад). Потенційно ефективним інструментом є й міжмуніципальне співробітництво.

Вважаємо, що перетворення в житловій сфері є основою для розвитку і спроможності територіальних громад та інститутів громадянського суспільства. За допомогою структур самоорганізації населення, асоціацій ОСББ, громадських організацій, грантодавців, експертного середовища, формується суспільний

контроль, підтримка розвитку малого бізнесу та самозайнятості в сфері енергомодернізації, надання житлових послуг. Для цього слід виробити спеціальні механізми публічної політики, які б відповідали існуючій ситуації та були реалістичними для впровадження.

### 2.3. Зарубіжний досвід здійснення публічної житлової політики

Наявність значної кількості проблем у житловій сфері України та неможливість їх розв'язання завдяки існуючим механізмам, свідчать про необхідність пошуку нових підходів, інструментів, важелів і стимулів до управління розвитком житлової сфери, зокрема з урахуванням зарубіжного досвіду.

В ході аналізу житлової політики розвинутих країн світу, необхідно відзначити, що з огляду на існуючі тенденції на ринку будівництва, оренди, купівлі-продажу житла в США, Канаді і європейських країнах, вартість землі, житлового будівництва, готового для продажу і оренди житла всіх видів і форм власності в містах постійно зростає. Попит на соціальне житло і попит на придбання і оренду житла економ-класу по доступних цінах не задовольняються [13 ; 223 ; 235]. Іпотечне кредитування доступне тільки окремим категоріям населення в залежності від законодавства конкретної країни – наприклад, може вимагатися наявність громадянства, стабільного заробітку і постійного місця роботи, страхування всіх видів ризику, ін. Тому уряди держав постійно шукають нові можливості для виходу із такої ситуації.

Так, у Німеччині запроваджено механізм оформлення в будинку житлового кооперативу з моменту вселення в нього мешканців, оскільки традиційно активно функціонують ощадні житлово-будівельні каси, мережа іпотечних банків, що створює ефект доступності житла для населення. І якщо раніше такі кооперативи залишались, то в останні роки розповсюдилась тенденція переоформлення кооперативів на кондомініуми після набуття права власності на всі квартири в будинку. Право власності на квартиру дає людині більше переваг, ніж просто

володіння паєм. Зареєструвавши кондомініум, власники квартир здобувають підвищену вартість і ліквідність свого майна на житловому ринку [72 ; 73].

Цікаво, що канадські, американські і європейські органи публічної влади в цьому контексті працюють не тільки над тим, щоб спростити придбання першого житла для молоді в кооперативах, здешевити іпотеку, розвинути різні фінансові інструменти на фондовому ринку, розширити можливості пошуку і використання нових земельних ділянок і переоснащення старих промислових будівель під соціальне і орендне житлове будівництво (тобто, за традиційною схемою змінити житловий ринок для більшої доступності населенню, активувати всіх учасників цього ринку), а й формують у громадян нові цінності щодо використання житла і землі в місті [13 ; 223].

Наприклад, у канадському місті-мегаполісі Ванкувер, з метою зниження хвильової міграції, стимулюється будівництво і здача в оренду одноквартирних будинків з боку власників земельних ділянок в центрі міста, які вже мають свій будинок і продовжують жити поруч на цій же ділянці. Це так звана концепція “Лінійний будинок” (англ. “Laneway house”). При цьому муніципалітет заохочує і спрощує всі дозвільні процедури як для власників такого житла, так і для користувачів, які переїжджають з передмість. Власники земельних ділянок стимулюються можливістю заробити на оренді житла. Такі механізми є продуктом інноваційної політики міської ради, яка шукає можливості будівництва орендного житла в місці, де базова ціна на невеликий будинок зараз перевищує мільйон доларів США. Майже 2 тис. лінійних будинків було побудовано у м.Ванкувер за шість останніх років. Таким чином відбувається соціальне визнання нестандартної форми проживання в місті. Зараз громада експериментує з наданням великих багатоквартирних багатоповерхових будинків повз вулиць на старих земельних ділянках [223]. Такий підхід житлової політики реалізує принцип толерантного співіснування населення в межах однієї території і створює економічно корисну всім сторонам альтернативу будівництва нового соціального або орендованого житла на околицях, яке може перетворитися на “криміналізоване гетто” (є такі приклади в США).

Крім того, уряди змінюють моделі ставлення людей до житла – заохочується масове використання більшістю населення орендованого житла, коли мешканці поступово переходять до схеми постійного проживання у невластному житлі, яке легко можна змінити на інше, але теж невластне.

У підтвердження цієї тенденції зазначимо, в м.Берлін 80% житла орендоване, що дозволяє муніципалітету мобільно вирішувати з одним власником всього багатоквартирного будинку (органом місцевого самоврядування або юридичною особою) питання його подальшої санації, переселення мешканців, виселення не добросовісних користувачів житла. В місті діють державні програми допомоги для інвестицій в енергетичну санацію житла. В місті мешкає 3 млн осіб, при цьому щорічно населення Берліна збільшується на 40 тисяч мешканців, не враховуючи біженців, що є великим викликом для муніципалітету [13]. Отже, такими заходами житлової політики менеджмент Берліну надихає населення на трудову мобільність в тканині глобалізації, вирішує проблеми забезпечення першим житлом молоді, молодих сімей і тимчасово розселяє біженців та мігрантів.

В європейських державах уряди, під час формування житлової політики, використовують різні моделі, які об'єднує обов'язкове дотримання соціальних житлових стандартів. Поряд з цим, деякі країни можуть використовувати узагальнені, комбіновані моделі публічної житлової політики (одночасне застосування інструментів різних моделей, особливо в ході становлення житлової політики під час реформування в країнах східної Європи) [2 ; 10 ; 12 ; 13 ; 15 ; 16 ; 18 ; 19 ; 28 ; 32 ; 34 ; 45 ; 46 ; 47 ; 48 ; 53 ; 57 ; 61 ; 66 ; 78 ; 81 ; 88 ; 181 ; 194 ; 213 ; 223 ; 227 ; 228 ; 235 ; 238], які представлені в дод. В, Г, Д, Е, Ж, И [Додатки В ; Г ; Д ; Е ; Ж ; И].

З метою дослідження якості вертикальних і горизонтальних зв'язків в системі публічної житлової політики в розвинутих державах на національному, регіональному і місцевому рівнях, більш детально зосередимось на розгляді такої системи на прикладі США.

У США, як у Польщі та в Україні, історично акцент населенням ставиться

на приватній власності на землю і нерухомість. В той же час, як альтернативні, економічно диверсифікуючі варіанти, в США розвинуті сектора кондомініумів, кооперативів, орендного і соціального житла. Законодавчо чітко закріплені юридичні права і обов'язки всіх учасників житлової політики.

Звичайно, на рівень інвестування в житлову сферу величезний вплив має стан економіки в державі в цілому. Так, В.С. Нотевський в своїх наукових напрацюваннях констатує, що в США на відтворення житлового фонду припадає значний відсоток валових інвестицій – близько 30%, і додатково до 25% – за рахунок особистих накопичень громадян [84. С. 31-35], що є традицією і нормою їх суспільного життя.

У США житловою політикою займається Міністерство житлового будівництва і міського розвитку (Міністерство) (англ. Department of housing and urban development), яке функціонує з 1965 р. згідно федерального закону (42 U.S. Code Chapter 44 §§ 3531-3549) [89]. Для здійснення управління за федеральним і муніципальним соціальним і орендним житловим фондом створені мережі громадських житлових агенцій в кожному штаті (англ. public housing agencies, PHAs), через які Міністерство реалізує свою політику відносно соціального і дешевого орендного житла для малозабезпечених. Також Міністерством активно впроваджуються різноманітні житлові програми (в рамках яких надаються гранти (цільові кредити) на поворотній основі), серед яких ми виділили найбільш значущі [111]:

I. Програми для планування та розвитку місцевих громад.

II. Іпотечні програми. Механізм їх реалізації такий: Міністерство співпрацює з Федеральною житловою агенцією (англ. Federal housing agency, ФНА), яка виступає від імені держави страховиком ризиків виникнення збитків комерційних банків за іпотечними кредитами у разі неплатоспроможності позичальників після продажу заставного житла. Нині ФНА є найкрупнішим іпотечним страхувальником в США. Міністерство, спільно з ФНА, пропонує такі основні житлові програми: 1) “Добросусідство-Next Door”. Програма забезпечує правоохоронцям, вчителям, пожежникам та медичним працівникам невідкладної



допомоги можливість першочергового придбання житла за знижкою виставлених на продаж заставних приватних будинків, що знаходяться в районах пріоритетного відродження. 2) Енергоефективна іпотечна програма.

III. Багатопрофільні житлові програми: гранти на переоснащення будівель в житлові приміщення, страхування кооперативного житла; ін.

IV. Спеціальні публічні житлові програми:

– “Вибір сусідства”. Грантова програма, спрямована на перетворення бідних кварталів в сприятливі життєві мікросередовища.

– “Connect Home”. Платформа для державно-приватного співробітництва з метою звуження цифрового розриву.

– “Програма сімейної самодостатності”. Допомога сім’ям-учасникам програми (власникам і орендарям житла) у працевлаштуванні для досягнення ними економічної незалежності і житлової самодостатності.

– Ініціатива “Робота Плюс”. Допомагає жителям громадського житла отримати роботу.

– Фонд громадського житлового фонду. Фінансування капітальних ремонтів державного і муніципального житла.

– “Домоволодіння державним житлом”. Продаж громадськими житловими агенціями (RHAs) державних і муніципальних житлових будинків для малозабезпечених сімей по доступних цінах.

– Програма справедливих житлових ініціатив. Гранти державним та приватним організаціям на проведення програм запобігання або усунення дискримінаційної житлової практики.

– “Добровільне узгодження маркетингових угод”. Сприяє добровільному дотриманню справедливого житлового законодавства – стимулює становленню саморегульованих процесів в житловій галузі.

Більш детальний опис основних житлових програм в США наведено в дод. И [Додаток И].

Міністерство також активно співпрацює з Урядовою національною іпотечною асоціацією (англ. Government National Mortgage Association). Завдяки

абревіатурі поширена її назва як “Джінні Мей”. Асоціація гарантує інвесторам (власникам цінних паперів) своєчасну виплату основної суми та відсотків за цінними паперами, емітованими приватними кредиторами, що фінансуються різними фондами. Повна довіра й кредитна гарантія уряду США, що “Джінні Мей” добросовісно розміщує іпотечні цінні папери, знижує вартість іпотечного фінансування позикових коштів, наданих державою, і забезпечує їх підтримку.

Далі розглянемо, як приклад, механізм реалізації Міністерством спільно з публічними органами штату Міннесота Програми розвитку малих міст. На рівні штату Програма допомагає містам та округам фінансувати житлові проекти, розвиток громадської інфраструктури та санацію житла [90]. Подані для участі в Програмі проекти повинні відповідати одній з трьох федеральних цілей: допомога особам з низьким і середнім рівнем доходів; усунення передумов створення нетрів і засмічення; запобігання гострої загрози громадському здоров’ю та безпеці. Крім того, місцева громадськість повинна брати участь у процесі подання заявки. Проект повинен стосуватись населених пунктів, де проживає менше 50 тис жителів та округів з менш ніж 200 тис жителів. Правила державної програми розподіляють гранти на три категорії: 1) гроші житлової забудови – кошти надаються місцевим органам влади, які, в свою чергу, кредитують представників громади на цілі санації житлового фонду; 2) гранти державного фінансування - для проектів збору і очищення стічних вод; 3) всебічні гранти – комплексні проекти, які включають як житлові, так і громадські об’єкти. Сума гранту може складати від 600 тис до 1,4 млн доларів США. Термін виконання проектів, як правило, становить 30 місяців залежно від розміру та масштабу проекту.

Тепер на прикладі міста Льюїстон проаналізуємо, як у 2016 р. у штаті Міннесота було організоване використання отриманого фінансування в розмірі 434 тис. доларів США для реконструкції приватних осель у рамках вказаної вище програми розвитку малих міст [93]. Зокрема, фінансування доступне для мешканців у цільовій, заздалегідь визначеній зоні, по конкретних вулицях та кварталах, і передбачає надання 10-річної відстроченої позики. Бажаючі мешканці повинні мати право власності на житло і відповідати встановленим річним межам

доходів (для 1 особи – 39 050, для 5 осіб – 60 250 доларів США). Доречні поліпшення включають охорону здоров'я та безпеку, енергоефективність та поліпшення доступності до житла.

Згідно з даними фінансового звіту Міністерства житлового будівництва і міського розвитку США, за 2017 р. [111]:

– кількість домогосподарств, які обслуговуються по житлових програмах за останні три роки, стабільно зростає: 2015 р. – 5 547 521; 2016 р. – 5 625 944; 2017 р. – 5 777 586.

– витрати по основних житлових програмах (інвестування в об'єкти нерухомості не федеральної власності) утримуються за останні п'ять років відносно на одному рівні: 2013 р. – 3,765; 2014 р. – 3,466; 2015 р. – 3,737; 2016 р. – 3,677; 2017 р. – 3,416 млрд долларів США.

Вказані цифри характеризують широкомасштабність, ефективність і важливість для уряду США вжиття заходів щодо розв'язання житлових проблем.

У структурі Міністерства також передбачений незалежний інститут Генерального інспектора зі своїм штатом, який уповноважений згідно американського законодавства (The Inspector General Act of 1978) [97] проводити поточний нагляд, аудити, перевірки і розслідування порушень в житловій сфері, в тому числі пов'язаних з реалізацією житлових програм. Генеральний інспектор підзвітний Конгресу США щодо стану справ в Міністерстві та відносно реалізації курсу дій в житловій політиці країни.

Зауважимо, що фінансування в рамках державних житлових програм в США відбувається, переважно, на основі грантів в рамках пільгового кредитування, а не безповоротного фінансування, що стимулює мешканців і власників житла до економії, самостійного господарювання і пошуку роботи для постійного заробітку. Для отримання гранту необхідно подати перелік документів, проект цільового використання коштів і обґрунтувати реальні можливості апліканта повернути кошти. Малозабезпеченим, безпритульним, людям з інвалідністю на пряму фінансова підтримка на житло здебільшого не видається. Кошти на такі цілі виділяються, в основному, на зворотній основі

громадським, муніципальним та приватним організаціям, які будують і ремонтують соціальне або дешеве орендне житло, проводять навчання, працевлаштування і соціальну реінтеграцію таких осіб.

Необхідно відзначити практику застосування фінансових важелів впливу на розвиток публічної житлової політики в США. Так, завдяки розвинутому ринку фінансових послуг, сформована система надійного іпотечного кредитування населення з використанням різноманітних цінних паперів. Іпотечний ринок, з урахуванням досвіду подолання декількох світових фінансових криз, функціонує під державним контролем і з різноманітними механізмами страхування і перестраховування всіх учасників відносин. Держава тим самим гарантує компенсації можливих фінансових і майнових втрат всім учасникам житлової політики.

Таким чином, центральні органи публічної влади США цілеспрямовано стимулюють комерційну активність працездатного населення і управлінську ініціативу місцевих органів влади на рівні штату і муніципалітету для задоволення різнопланових потреб в житлі місцевих громад. Зокрема, шляхом обрання моделі фінансування на зворотній основі власників приватного житла і муніципалітетів як володільців соціального і орендного житла, активуються всі вертикальні і горизонтальні ланцюги промислової, комерційної, фінансової і споживчої активності в житловій сфері у всіх її учасників. Вкладені урядом в житлову сферу державні кошти починають ефективно працювати, створюють додаткову вартість товарів і послуг, і в кінці циклу використання в житлових програмах повертаються в бюджет. Досягається мультиплікативний ефект державної і місцевої підтримки житлової сфери – виграють демографічна, економічна, соціальна, регіональна, безпекова складові загальнодержавної внутрішньої політики забезпечення сталого розвитку територій і, відповідно, добробуту і процвітання нації.

Оскільки географічно, економічно і ментально поляки як сусіди-слов'яни ближче до українського народу, ніж інші європейці або американці, заслуговує на увагу також шлях розвитку державної житлової політики у Польщі. М. Цатурян

вказує, що польська приватизація багатоквартирного житлового фонду почалася в 1995 р. На сьогодні в більшості міст послуги надають приватні управляючі компанії. При цьому житлові будинки перебувають у власності господарів квартир, оформлені так звані житлові товариства – “спільноти мешканьові”. Кожен будинок формує окремий фонд для накопичення мешканцями коштів на ремонт будівлі, оплату послуг управлінців та інші потреби житлового товариства [213].

У той же час, польські вчені в своїх публікаціях відзначають, що в цій державі поняття “доступне житло” в розумінні європейської спільноти не існує. Незважаючи на те, що житлова політика передбачає розвиток муніципального і кооперативного житлового будівництва, вона фокусується перш за все на моделі приватної власності. Згідно з даними, опублікованими Центральним статистичним управлінням Польщі у 2015 р., із загальної кількості завершених житлових будинків 53% були приватними та 42% побудовані на продаж, тоді як кооперативні, соціальні та муніципальні проекти становили лише 3,5%. Менталітет громадян Польщі передбачає обов’язкове придбання землі, квартири, приватного будинку у особисту власність, нехтуючи більш дешевою альтернативною орендою. Небажання приймати участь в спільній власності на паях зумовлена попереднім економічним режимом та неправильними уявленнями про кооперативне житло [242]. Подібні тенденції в державній житловій політиці і в настрої більшості населення притаманні й Україні, що вказує на традиційно осілий спосіб життя в обох країнах.

Для аналізу стану державної житлової політики Польщі наведемо основні віхи законодавчих ініціатив по впровадженню житлових програм, які курує Міністерство інфраструктури та будівництва, що систематизувала дослідниця Д. Конопка:

– Закон від 26 жовтня 1995 р. “Про деякі форми підтримки житлового будівництва” (Dz.U. 1995 Nr 133 poz. 654) [92]. Це була перша ініціатива, яка фінансувалась з державного бюджету і передбачала створення системи підтримки пропозицій квартир в оренду за помірну платню. Її недоліки були в тривалому

очікуванні приміщення і обов'язку внести перший внесок.

– “Фонд орендного житла” створений згідно вимог Закону від 27 травня 2004 р. (Dz.U. 2004 Nr 146 poz. 1546) [91]. Ця урядова ініціатива не знайшла широкого відгуку серед поляків, які традиційно зорієнтовані на викуп у власність нерухомості. Проект показав, що він не відповідає очікуванням пересічних поляків, оскільки орендна плата все ще залишалась високою. Проте, досвід роботи з цим проектом засвідчив, що в Польщі таких інструментів недостатньо, а попит залишається високим. У рамках проекту функціонує розвинутий сайт “Fundusz mieszkań na wynajem” ([www.funduszmieszkan.pl](http://www.funduszmieszkan.pl)), який зручно дозволяє шукати нові орендні приміщення.

– Програма пільгових кредитів “Сім'я на власні сили”, введена відповідно до Закону від 8 вересня 2006 р. (Dz.U. 2006 Nr 191 poz. 1410 ) [99]. Цей інструмент підтримки житлової політики країни передбачав надання пільгових кредитів сім'ям на придбання у власність квартири.

– Програма “Квартира для молоді”, що діє згідно Закону від 27 вересня 2013 р. (Dz.U. 2013 poz. 1304) [96].

Програми “Сім'я на власні сили” і “Квартира для молоді” є позитивними напрямками діяльності польського уряду, особливо для молодих людей. Ініціативи привели до великого інтересу до пільгових кредитів серед населення, що, в свою чергу, активує інвесторів для будівництва в більш дешевих районах населених пунктів, часто на околицях міст, де є обмежений доступ до інфраструктури. Недоліком обох систем є недостатнє узгодження цінових меж на житло з переважаючими ринковими умовами. Ініціативи спонукали великий інтерес до пільгових кредитів серед населення. Результатом обох програм стали регіоналізація та нерівномірність розподілу підтримки в країні. Накопичений позитивний досвід реалізації цих двох програм свідчить про можливість уряду регулювати ціни на житловому ринку і збільшувати попит та пропозицію житла.

– Наступним кроком в провадженні житлових реформ було прийняття 10 вересня 2015 р. Закону “Про внесення змін до законів щодо окремих форм підтримки житлового будівництва та деяких інших актів” (Dz.U. 2015 poz. 1582)

[92]. Цим законом була відновлена і змінена програма будівництва соціального житла.

– Національна житлова програма “Квартира Плюс”, затверджена 20 липня 2017 р. відповідним Законом “Про національні ресурси нерухомості” (Dz.U.2017 poz. 1529) [98]. Проект нині стає головною програмою в житловій сфері країни. Створюється Національний житловий фонд для будівництва соціального, орендного і кооперативного житла. Оренда квартир передбачає також можливість подальшого викупу їх у власність. Програма також підтримує муніципальне будівництво, вводить стимули для житлових заощаджень у вигляді індивідуальних житлових рахунків. Також важливою новацією програми є можливість для муніципалітетів самостійно визначати групи першочергових осіб і категорії пільговиків на отримання орендних квартир в залежності від суми податків, сплачених в місцевий бюджет за певний час або робота за необхідною комуні спеціальністю. Головне зобов’язання по програмі - платити за оренду чи викуп квартири у власність вчасно. На думку уряду, здійснення таких дешевих інвестицій можливо завдяки будівництву нерухомості лише на державних землях, переданих на пільгових умовах. Програма збільшується за рахунок державної підтримки будівництва соціального житла. Місцеві органи влади зможуть подати заявку на співфінансування у сумі 35-55% від вартості будівництва муніципального житла.

Оцінка житлових програм Польщі наведена в дод. К [Додаток І].

Таким чином, зазначені ініціативи довели, що державна допомога у фінансуванні житлових проблем та ініціатив є важливою. Основною проблемою польської житлової політики є збільшення доступності житла. Це стосується, зокрема, груп населення з низьким та середнім доходом, а також молодих людей [233].

Необхідно додати, що діючі в Польщі житлові програми інформаційно підтримуються актуальними сайтами в мережі Інтернет з каналами зворотної комунікації, консультування зацікавленого населення, що вказує на активне застосування елементів е-демократії польським урядом для популяризації власної

житлової політики.

У рамках останньої програми “Квартира Плюс” заохочується розвиток наступних напрямів соціально-економічного розвитку в Польщі:

– трудова міграція в Польщу кваліфікованих працівників з Східної Європи; забезпечення молоді, молодих сімей, багатодітних сімей, осіб певних професій необхідним соціальним або орендним житлом (в тому числі орендним житлом з правом викупу); створення умов для того, щоб молодь залишалась в Польщі, а не виїжджала в Європу; покращення демографічної ситуації;

– завантаження замовленнями архітекторів, проєктантів, землевпорядників, будівельників, виробників будівельних матеріалів, створення нових легальних робочих місць, забезпечення додаткових надходжень в бюджети різних рівнів;

– використання землі державної і муніципальної власності, які пустують (приваблива для девелоперів дорога земля в центрі населених пунктів в цій програмі не використовується); розвиток сфери управління і комунального обслуговування новоствореного житлового фонду;

– система накопичення бонусів та їх подальшого використання для поліпшення своїх житлових умов стимулює цільове житлове заощадження населення; програма охоплює як крупні, так і малі населені пункти з метою створення місцевих центрів тяжіння і посилення місцевих громад (зменшення внутрішнього міграційного потоку з малих міст до мегаполісів); залучення до співфінансування в межах бюджетних можливостей муніципалітетів і спілок соціального і орендованого житла, що буде розвивати децентралізацію на умовах субсидіарності.

Отже, орендоване і соціальне житло виступає інструментом публічної житлової політики, коли уряд намагається адекватно і своєчасно відповідати на очікування і запити суспільства, одночасно створюючи ефект мультиплікативності своїх заходів в економіці і соціальній сфері.

Вказані проблеми характерні і для України, тому шляхи їх вирішення в Польщі доцільно застосовувати у вітчизняній практиці.

У підрозд. 2.2 ми аналізували місцеву житлову політику в Україні на



прикладі м.Суми. Для співставлення інструментів і механізмів житлової політики, пропонуємо дослідити житлову практику муніципалітету м.Люблін. Це адміністративний центр Люблінського воєводства на сході країні з населенням близько 350 тис. мешканців, який по масштабу допустимо зрівняти з м.Суми.

На міському сайті “Люблін. Стратегія 2020” ([www.strategia2020.lublin.eu](http://www.strategia2020.lublin.eu)) [101] розміщена Стратегія розвитку міста Люблін на 2013-2020 роки, яка створює умови для використання можливостей розвитку, пропонованих в новій фінансовій перспективі ЄС на період 2014-2020. Виконання завдань, запропонованих у Стратегії, в майбутньому повинно перевести столицю регіону на якісно новий рівень розвитку. Зокрема, Стратегія передбачає:

- формування компактної структури урбанізованих територій (інтеграція функцій міста, запобігання розсіювання нових забудов і доповнення існуючих – створення так званого “компактного міста”);
- суворий захист зелених територій, особливо долин і ярів, від забудови і огороження, формування компактної системи пов’язаних між собою зелених територій природного і рекреаційного зв’язку;
- поліпшення житлових умов: покращення існуючого житлового фонду, збереження старого житла в центрі міста, підтримка (організаційна та правова) створюваних житлових об’єднань і невеликих кооперативів;
- розробка і реалізація програми “Місто в діалозі”, що стосується розвитку партиципаторної демократії;
- налагодження геоінформаційних систем: створення “Міської обсерваторії” для збору, обробки і використання баз даних, що дозволяють організувати моніторинг і координацію співпраці, визначати й оприлюднювати результати реалізованих проектів.

Люблін, як важливий адміністративний, освітній і культурний центр, відноситься до десятки головних польських міст і є єдиним великим міським центром в Східній Польщі. Згідно з принципами Концепції просторового благоустрою країни, до 2030 року місто має посісти місце “локомотиву розвитку” для східної частини країни.

Згідно з даними муніципального сайту [101], житловий фонд міста на кінець 2012 р. всього становив майже 142 тис. житлових приміщень загальною житловою площею понад 8,5 млн м<sup>2</sup>, що відповідає кількості 408 житлових приміщень на 1000 жителів. Протягом останніх 8 років в Любліні щорічно з'являлося близько 1 700 квартир. У 2013 р. здано в експлуатацію рекордну кількість – 2 358 квартир. У той же час місто готує нові території під житлові інвестиції, особливо в східних та північних мікрорайонах.

Програма управління житловими ресурсами м.Люблін на 2014-2018 роки [102] передбачає такі головні напрями житлової політики:

1. Збільшення житлового фонду (місто щорічно відновлює приблизно 150 вивільнених житлових приміщень і тим самим виконує зобов'язання по наданню житла малозабезпеченим родинам).

2. Ефективне управління муніципальним житловим фондом (у муніципальних будівлях житлового люблінського співтовариства станом на 31 грудня 2012 р. налічується 5 280 приміщень загальною площею понад 222 тис. м<sup>2</sup>, в яких живе 24,6 тис осіб).

3. Покращення використання муніципального житла (передбачається ремонт вільних приміщень (так званий “вакантний простір”) з точки зору скорочення часу підготовки приміщень до поселення, продовження програми житлового обміну, модернізація соціального житла та ін.).

Основним джерелом фінансування Програми є доходи від орендної плати за житлові приміщення, що входять до муніципального житлового фонду, орендна плата за комерційне використання муніципальних приміщень; послуги з управління майном; плата за рекламу та вивіски. Додатковими джерелами фінансування є кошти з фондів ЄС [95] і пільгові кредити, надані на житло, комерційні кредити, випуск чергових облігацій місцевим будівельним підприємством “Новий Дім” для фінансування інвестицій в будівництво орендного житла, субсидії з міського бюджету для реконструкції муніципальних будівель соціального типу, кошти з міського бюджету на придбання акцій підприємства “Новий Дім” для реалізації нових проектів будівництва

муніципального житла, кошти з міського бюджету на створення та обслуговування квартир, призначених для сімейних дитячих будинків та прийомних сімей, інвалідів, бездомних, біженців.

Характеристика Програми управління житловими ресурсами м.Люблін на 2014-2018 роки наведена в дод. Л [Додаток І].

Необхідно зауважити, що Люблін стоїть в авангарді міст, найбільш активних у залученні коштів з фондів ЄС. У період програмування з 2007 р. по 2013 р. загальна сума коштів ЄС для здійснення муніципальних інвестицій склала понад 1 млрд 400 млн злотих, в той час як в період з 2014 по 2017 рр. – 500 млн злотих, які використовувалися головним чином для розвитку інфраструктури, культури і туризму. Пріоритетом поточного періоду програмування є проекти регіонального значення, завданням яких є перетворення традиційної економіки на інноваційну економіку, основу на знаннях [94].

Таким чином, муніципалітет Любліна, за вагомої підтримки ЄС (на відміну від м.Суми), здійснює активну житлову політику, перш за все розбудовуючи муніципальний сектор соціального і орендного житла. З огляду на активне будівництво протягом останніх років у рамках власних місцевих житлових програм, у місті на теперішній час немає можливості знайти вільну землю під будівництво в рамках національної програми “Квартира плюс” [100].

Необхідно вказати, що урядами розвинутих держав світу використовуються різні механізми та інструменти публічної житлової політики з огляду на ті цільові групи власників і користувачів житла, до яких ці інструменти застосовуються. Структура житлової сфери (в контексті різних видів і форм використання житлового фонду, вартості і доступності житла та землі під забудову, власників і користувачів житла) на сучасному етапі в США і розвинутих країнах Європи наведена в дод. М [Додаток Й].

Аналіз результатів роботи публічних органів влади інших держав світу свідчить про активну роль держави і муніципалітетів в житловій політиці, спрямовану на створення умов появи зацікавлених учасників такого ринку і закріплення фундаменту прозорого і якісного надання відповідних послуг.

Передовий міжнародний досвід може бути застосований, в частині його наукової новизни, для вдосконалення механізмів державної житлової політики і формування публічної житлової політики в Україні, який пропонуємо розглянути в систематизованому вигляді в табл. 2.8.

Враховуючи особливості вітчизняної житлової політики, в Україні запроваджується модель житлової самоорганізації населення, проте, на відміну від німецької, вона не орієнтована на житлову мобільність населення, що сприяє швидкій територіальній передислокації економічних ресурсів.

Таблиця 2.8 - Моделі та інструменти зарубіжної публічної житлової політики \*

Назва держави	Інструменти та механізми публічної житлової політики	Домінуючі моделі публічної житлової політики (за висновком автора)
1	2	3
Німеччина	<ul style="list-style-type: none"> <li>● житлові кооперативи, кондомініуми, житлові будівельно-ощадні каси;</li> <li>● заохочення населення до масового використання як тимчасового орендного і соціального житла;</li> <li>● запровадження локальних стратегій сталого розвитку</li> </ul>	Житлової самоорганізації та мобільності населення
Польща	<ul style="list-style-type: none"> <li>● активне запровадження загальнонаціональних житлових програм на умовах співфінансування заходів з бюджетів різних рівнів (пріоритет – розвиток орендного житла з правом подальшого викупу);</li> <li>● будівництво соціального житла;</li> <li>● спрямування доходів від оренди і продажу комунального майна на будівництво і купівлю соціального і орендного житла, нежитлових приміщень х подальшим їх переобладнанням до рівня житлових;</li> <li>● накопичення комунального житлового фонду без права його приватизації або викупу</li> </ul>	Соціально-ліберальна
Канада	<ul style="list-style-type: none"> <li>● будівництво і здача в оренду одноквартирних будинків з боку власників земельних ділянок у центрі міста (концепція “Лінійний будинок”)</li> <li>● стимулювання підприємницької діяльності у сфері оренди житла</li> <li>● будівництво багатоквартирних багатоповерхових будинків уздовж вулиць на околицях міста</li> </ul>	Соціально-підприємницька

Скандинавські країни	<ul style="list-style-type: none"> <li>● створений житловий суд</li> <li>● стимулювання створення сприятливого середовищного і соціального оточення в житловій забудові</li> <li>● делегування частини повноважень у житловій сфері неурядовим і громадським учасникам публічної житлової політики</li> </ul>	Аутсорсингово-субсидіарна
США	<ul style="list-style-type: none"> <li>● запровадження і реалізація різновекторних житлових програм: матеріально-технічна і фінансова підтримка в житловій сфері, соціальна реінтеграція, навчання, працевлаштування незахищених, малозабезпечених верств населення, розвиток житлової самодостатності, програми добросусідства, звуження цифрового розриву, застосування антидискримінаційної житлової практики та ін.;</li> <li>● інститут незалежного генерального інспектора при Міністерстві житлового будівництва і міського розвитку США;</li> <li>● інтеграція концепцій електронної економіки, електронної демократії і електронного урядування в систему публічної житлової політики: переведення в цифровий формат суспільних і адміністративних послуг в житловій сфері, система електронного голосування городян, державні портали адміністративних послуг та ін.</li> </ul>	Інклюзивна

*\*розроблено авторами на основі джерел [12 ; 13 ; 14 ; 34 ; 53 ; 78 ; 111 ; 194 ; 214 ; 223 ; 227 ; 228 ; 235 ; 238].*

Тому орієнтиром на перспективу може бути розвиток державного, комунального і приватного орендного житла з адекватним регулюванням орендних відносин.

Крім того, проаналізувавши зарубіжний досвід формування і реалізації публічної житлової політики розвинутих країн, окреслимо низку підходів, механізмів та інструментів, які доцільно запозичити для України:

– кооперативний рух (житлові ощадно-будівельні каси на прикладі Німеччини) в контексті спрощення і здешевлення придбання або побудови першого житла для молоді. Але в Україні необхідно створити державний житловий ощадно-будівельний фонд, діяльність якого була б гарантована державою для запобігання масштабних фінансових афер;

– створення на прикладі Німеччини ресурсних центрів при органах місцевого самоврядування, які будуть займатись із залученням волонтерів розробкою стратегій, залученням експертів і консультантів, фондрайзингом,

менеджментом участі, проектним менеджментом для оновлення житлового середовища і покращення соціального і житлового оточення;

- навчання посадовців обласного і місцевого рівня менеджменту участі для роботи з локальними громадами і проектному менеджменту в просуванні різних житлових ініціатив у рамках відповідних програм;

- залучення муніципалітетами до впровадження житлової політики громадських організацій, асоціацій ОСББ, інших представницьких структур з метою делегування ним частини своєї повноважень, створення таким чином мережевого управління на принципах саморегулювальних структур;

- страхування управителем житлового фонду своєї цивільної відповідальності (але такий захід підвищить розмір плати за його послуги);

- створення позасудових (або судових) органів вирішення житлових спорів і скарг;

- поновлення на прикладі США житлово-комунальної інспекції для державного нагляду за житловою сферою;

- боротьба з дискримінаційною житловою практикою на законодавчому рівні (незаконними забудовами і захопленнями земельних ділянок під будівництво);

- комплексне вирішення проблем безпритульності і малозабезпеченості громадян – надання таким особам не лише тимчасового житла, але й проведення їх соціальної реінтеграції, навчання, працевлаштування;

- надання коштів з бюджетів різних рівнів на ремонти житлового фонду лише на зворотній основі як приватним, так і муніципальним аплікантам; надання коштів для розміщення малозабезпечених і будівництва соціального житла тільки спеціалізованим структурам лише на зворотній основі;

- широке застосування моделі орендованого і соціального житла як на платній, так і безкоштовній основі;

- стимулювання різних форм самоорганізації населення (не тільки ОСББ). Можливо створення кооперативів, будинкових комітетів, ін. як проміжних форм, які розкривають перед мешканцями можливості самостійного

господарювання і стимулюють їх до подальшого вдосконалення своєї житлової самодостатності;

– створення механізмів співфінансування модернізації житлового фонду з різних джерел, але з обов'язковим залученням коштів мешканців будинків для привчання їх до відповідального відношення до свого майна.

## Висновки до розділу 2

Встановлено, що сучасний стан реалізації державної житлової політики в Україні характеризується наступними чинниками:

– проблемними залишаються не зменшувана кількість аварійних житлових будинків, підвищення рівня моральної та фізичної зношеності інженерного обладнання багатоквартирного житлового фонду і житлово-комунальних господарств територіальних громад загалом;

– відсутність достовірної статистичної інформації щодо стану справ в житловій сфері заважає приймати виважені управлінські рішення і не забезпечує її розвитку;

– державою здійснюються програмні заходи з формування енергоефективності, імплементації відповідних положень Директив ЄС і реформування житлової політики в розрізі запровадження ефективного управління багатоквартирними будинками і реалізації житлових програм, на що виділяються значні, але недостатні кошти бюджетів всіх рівнів;

– ситуативне, не системне виконання державних і регіональних програм в житловій сфері центральними та місцевими органами публічної влади не стимулює масштабних зрушень по забезпеченню доступним житлом великих страт населення і не активує поширення країною руху створення в будинках ОСББ;

– ліквідація державної інспекції з енергозбереження і державної житлово-комунальної інспекції негативно впливає на здійснення державою та місцевими органами влади в житловій сфері відповідної моніторингової політики.

– завдяки існуючим важелям житлової політики не розв'язуються такі проблеми як збитковість галузевих підприємств, поява енергетичної бідності населення, накопичення значної суми заборгованості власників житла за послуги.

Отже, наявні інструменти житлової політики дозволяють органам публічної влади всіх рівнів об'єктивно оцінити ситуацію, однак не спроможні в перспективі створити позитивну динаміку перетворень і покращити загальний стан взв'язку з хронічною кризою в цій площині.

На прикладі м.Суми проаналізована діяльність органів місцевого самоврядування та громадськості щодо формування та реалізації місцевої житлової політики. Зокрема, встановлено, що Сумським міським органом самоврядування:

– належним чином регулюються відносини щодо залучення співвласників багатоквартирних будинків до співфінансування ремонтів спільного сумісного майна, формуючи тим самим відповідальне ставлення громадян до утримання будинків;

– стимулюється процес створення ОСББ, а також інші альтернативні шляхи розвитку житлової незалежності локальних громад в місті;

– традиційно за рахунок місцевого бюджету проводиться ситуативний капітальний ремонт житлового фонду, однак з поступовим зміщенням акценту на залучення в ці проекти коштів самих співвласників будинків;

– приймається участь в програмах енергомодернізації, які зведені до несистемного, вибіркового, “клаптикового” утеплення окремих квартир і приватних садиб.

Зафіксовані не системні побудова і виконання фінансових та програмних заходів місцевої житлової політики, без бачення перспективи. Це, в свою чергу, призводить до накопичення в місцевій житловій сфері технічних проблем та потенціалу соціального невдоволення.

Таким чином, ануючи викладене, пропонується удосконалити організаційний механізм такої політики і оновити цілі і завдання подальшого розвитку територій.



На цьому шляху подолання кризових явищ в житловій сфері органом місцевого самоврядування поставлені цілі щодо:

- поглиблення кооперації між місцевими суб'єктами господарювання;
- створення конкурентного середовища на ринку послуг з управління і утримання будинків;
- нарощування інформаційної бази в житловій сфері;
- розробки нової стратегії розвитку міста до 2027 р.;
- впровадження партиципаторного бюджетування;
- підсилення разом з третім сектором просвітницької роботи з населенням.

Необхідно підкреслити, що описана ситуація в житловій сфері м.Суми притаманна більшості обласних центрів України. Тому вважається допустимим екстраполювати на загальнодержавну мапу місцевої житлової політики органів місцевого самоврядування наступні локальні висновки:

- здійснюється переважно “підтримуюча” житлова політика без розробки нових концептів;
- мікрорайони щільно забудовуються багатоповерховим житлом економ-класу і котеджними містечками без розвитку в них інфраструктури побутового обслуговування населення, громадського транспорту, торгівельно-офісних вузлів, мережі закладів освіти і медицини первинної ланки, об'єктів відпочинку, спорту і розваг, що може призвести в майбутньому до претворення цих нових територій в депресивні локації з низькими рівнем благоустрою;
- не проводиться змішана забудова квартального типу як альтернатива котеджним містечкам і мікрорайонам багатоповерхового житла;
- в системі місцевої житлової політики залишається показник лише введення в експлуатацію квадратних метрів житла, без урахування його якості;
- відсутнє будівництво соціального і орендного житла, не формується постійний фонд житла комунальної форми власності.

Для виправлення ситуації в місцевій житловій політиці запропоновано впроваджувати, як альтернативу традиційному житловому будівництву, змішану забудову квартального типу, активно формувати об'єднані територіальні громади

на основі кластерного підходу, в тому числі в галузях будівництва і обслуговування житла, а також налагоджувати міжмуніципальне співробітництво та залучати інститути громадянського суспільства до формування суспільного контролю і підтримки малого бізнесу в житловій сфері.

Узагальнюючі світовий досвід, відмітимо такі тенденції розвитку публічної житлової політики за кордоном:

- формування у громадян нових цінностей щодо тимчасового використання орендного і соціального житла та землі в населених пунктах (приклад європейських країн і Канади);

- стимулювання житлової самодостатності населення, з якою пов'язані як заходи з працевлаштування, освіти малозабезпеченим для досягнення ними економічної незалежності, так і різноманітні гранти на придбання, ремонт і переоснащення житла всім категоріям населення (приклад США);

- розвиток фінансового іпотечного ринку із гарантованим державним захистом всіх добросовісних учасників (приклад США);

- активізація комунального сегменту орендного (в тому числі з правом викупу) і соціального житлового фонду для збільшення доступності житла (приклад Польщі);

- застосування менеджменту участі для роботи з локальними громадами і проектного менеджменту в просуванні житлових ініціатив.

Вивчення зарубіжного досвіду дало змогу визначити пріоритетні підходи до формування власної місцевої публічної житлової політики в Україні.

Результати дослідження, що викладені в другому розділі, опубліковані у фахових періодичних виданнях і збірниках тез доповідей на науково-практичних конференціях [26 ; 28 ; 34 ; 35 ; 71].

### 3. ПІДХОДИ ТА ІНСТРУМЕНТИ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ВИРОБЛЕННЯ І РЕАЛІЗАЦІЇ ПУБЛІЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

#### 3.1. Підходи до використання технологій електронного урядування в житловій політиці

Сучасні підходи в публічному управлінні передбачають використання новітніх електронних технологій, через які здійснюється електронне урядування (е-урядування). У багатьох державах світу ці технології допомагають налагодити взаємодію між органами публічного управління та суспільством, у тому числі в житловій сфері [27, С. 199].

*Е-урядування* – це форма організації публічного управління, яка сприяє підвищенню ефективності, відкритості та прозорості діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій для формування нового типу держави, орієнтованої на задоволення потреб громадян [172]. Виокремлюють такі види е-урядування: е-уряд, е-медицина, е-телефонія, е-законодавство, е-зайнятість, е-освіта, е-бібліотека, е-банк, е-кадастр, е-телебачення, е-транспорт та ін.

Водночас у демократично орієнтованих державах крім цих видів е-урядування застосовуються й технології е-демократії. Згідно з Концепцією розвитку електронної демократії в Україні [173], *е-демократія* – це форма суспільних відносин, за якої громадяни та організації залучаються до державотворення та державного управління, а також до місцевого самоврядування шляхом широкого застосування ІКТ в демократичних процесах, що дає змогу посилити участь, ініціативність та залучення громадян на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівні до публічного життя, сприяти публічним дискусіям та привертати увагу громадян до процесу прийняття рішень [173].

Переконані, що без технологій е-демократії неможливо формувати публічну житлову політику, тим більше, що нині є всі передумови для цього. Погоджуємося

з Н.В. Грицяк, яка відзначає, що на початку ХХІ ст. склалися сприятливі умови для синергетичного поєднання цифрового та демократичного сценаріїв суспільного розвитку. У наш час ці бар'єри долаються завдяки комунікативним технологіям, які є асинхронними та глобальними, тому демократія може розвиватися лише за умови, якщо демократичні інституції стануть більш сприйнятливими, доступними, підзвітними та укоріненими в інформаційному просторі [21, С. 6-11].

Так, е-урядування та е-демократія є взаємопов'язаними. З технологічної точки зору, “передумови для е-демократії як сфери діяльності суспільства створює е-урядування як технологія застосування відповідних знань” [183, С. 45]. Так, для того, щоб суспільство брало участь у врядуванні, необхідно, щоб воно стало більш відкритим і прозорим, були продемонстровані можливості такої участі.

Проте, розглядати е-демократію слід у ширшому розумінні, що виходить за рамки е-урядування і включає горизонтальні зв'язки і взаємодію між суспільними одиницями всередині громадянського суспільства. Тоді структурні соціальні зміни, спричинені ІКТ, стають наочнішими, що дає підстави дослідникам стверджувати про появу нового типу демократії з посиленими можливостями для участі в процесі формування політики та прийняття рішень [21, С. 22].

Так, дослідник Б. Барбер розвиває думку про “демократію участі”, яка за допомогою інформаційних технологій прийде на зміну представницької, скасує як представництво політичних професіоналів, так і правління експертів і бюрократів [222].

Науковець С.Г. Соловйов обґрунтовує, що в найближчі роки темпи побудови е-демократії в усьому світі значно зростуть, оскільки вона є важливою складовою частиною інформаційного суспільства, побудову якого проголошено лідерами країн Великої вісімки в Окінавській Хартії Глобального Інформаційного Суспільства та багатьма іншими національними та міжнародними документами. У 2006 р. Рада Європи створила спеціальний Комітет з електронної демократії (англ. SANDE), що відіграє роль міжурядового робочого органу, членами якого є представники 47 держав-членів Ради Європи, інших міжнародних організацій,

зокрема ЄС, ОБСЄ або ООН, а також комітетів Ради Європи [198, С. 39].

В Україні розвиток е-демократії та е-урядування здійснюється на основі законів України “Про інформацію” [160], “Про Основні засади розвитку інформаційного суспільства в Україні на 2007-2015 роки” [166], “Про адміністративні послуги” [127], “Про Національну програму інформатизації” [164] (НПІ) та “Про Концепцію Національної програми інформатизації” [163].

Для розвитку вказаного напряму Кабінет Міністрів України своїм розпорядженням схвалив Концепцію розвитку електронного урядування в Україні [172]. У Концепції, зокрема, визначено, що, відповідно до Указу Президента України “Про Стратегію сталого розвитку “Україна-2020” [171], розпорядження Кабінету Міністрів України “Про затвердження середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 року та плану пріоритетних дій Уряду на 2017 рік” [157], розвиток електронного урядування є одним з першочергових пріоритетів реформування системи державного управління. Також у рамках реалізації Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, з іншої сторони, Україна має забезпечити комплексний розвиток електронного урядування відповідно до європейських вимог.

На сучасному етапі розвитку України вбачається можливим використання низки підходів для подальшого розвитку е-урядування у житловій сфері. Наприклад, перспективним може бути використання таких технологій як хмарна інфраструктура, розподілена база даних (англ. Blockchain), ідентифікація особи через послугу мобільного оператора (англ. Mobile ID), економіка спільної участі (англ. sharing economy), опрацювання даних великих обсягів (англ. Big Data), нормативно-правове врегулювання реалізації принципів “цифровий формат за замовчуванням”, “одноразове введення інформації” та “сумісність за замовчуванням”, а також застосування перспективних форм організації виконання завдань і проектів розвитку е-урядування.

Одним з елементів е-урядування є *електронний уряд (е-уряд)*. За визначенням, даним в Енциклопедії державного управління, інформаційна система “Електронний уряд” є базовим елементом інфраструктури технологічного

електронного урядування, центральною частиною якої є єдиний веб-портал органів виконавчої влади, призначений для інтеграції веб-сайтів, електронних інформаційних систем та ресурсів органів виконавчої влади і надання інформаційних та інших послуг з використанням Інтернету [43, С. 520]. Отже, важливим аспектом цифрової циркуляції державно-управлінської інформації вважається прозорість.

З точки зору фахівців Програми розвитку ООН, доступна і зрозуміла інформація є одним із важливих інструментів, що дають людям змогу брати участь у процесах вироблення політики та впливати на рішення стосовно їх життя. У більшості європейських держав у структурі кожного державного органу було запроваджено інформаційні служби. При цьому розвиток е- урядування відбувається за трьома сегментами: “уряд – бізнес” (G2B); “уряд – уряд” (G2G); “уряд – громадяни” (G2C) [43, С. 163-164.]. Прикладом таких підходів може слугувати використання електронних цифрових підписів і надання юридичної сили електронним документам, що нині вже впроваджується в Україні.

На Конференції ООН з питань житла та сталого міського розвитку (Хабітат-III), яка проходила в м.Кіто (Еквадор) в 2016 р. була проголошена Нова програма розвитку міст, до якої приєдналася і Україна. В п.156 Програми зокрема зазначались зобов'язання держав сприяти розробці національної політики в галузі інформаційно-комунікаційних технологій та стратегій електронного уряду, цифрових інструментів управління в інтересах громадян з метою надання їм можливості розвивати і проявляти громадянську відповідальність, розширюючи участь і сприяючи відповідальному управлінню. Використання цифрових платформ та інструментів, в тому числі систем геопросторової інформації, буде заохочуватися з метою вдосконалення довгострокового комплексного міського і територіального планування і проектування, управління земельними ресурсами і землекористування, а також доступу до послуг [79].

К. Шваб у своїй роботі стверджує, що технології наділяють громадян повноваженнями, впливом та способами вираження власної думки. Уряди стають партнерами для населення і бізнесу. Але для забезпечення в населених пунктах

базової цифрової інфраструктури, необхідно подолання “цифрового бар’єру” і вирішення проблеми “дефіциту даних” (тобто кризи наявності даних, доступу до них, управління ними, придатності їх до використання). Е-урядування виховує здатність уряду адаптуватися до нових умов, зумовлює використання правдивої інформації для всіх. Таким чином, органи публічної влади створюють за допомогою цифрових платформ інструменти, які дозволяють громадянам управляти важливими для них ситуаціями [217, С. 208].

Безумовно, майбутнє соціально орієнтованої держави знаходиться у площині успішного переведення в цифровий формат суспільних послуг та функцій управління [238, С. 80].

На думку зарубіжних дослідників, динамічний розвиток інтернет-торгівлі і електронних платежів створюють загальну атмосферу масштабного обігу і споживання інформації у всесвітній мережі Інтернет, що необхідно використовувати для поглиблення контактів державних і муніципальних органів з суспільством через відповідні сайти, бази даних і шляхом створення “безпаперових офісів”. З 2002 р. е-уряд в США спрямований на покращення доступу людини до урядової інформації, на просування послуг держави з використанням Інтернету [228, С. 956]. Полегшити взаєморозуміння політиків і суспільства зможуть такі інструменти, як державні і муніципальні мікроблоги, форуми з питань політики, он-лайн опитування і голосування. Такі канали стимулюють громадян приймати участь у політичних процесах у своїй державі [228, С. 953-968]. Також актуальним є запозичення органами публічного управління методики Web 2.0 для включення користувачів соціальних мереж у політику залучення громадян в обговорення і прийняття політичних рішень. Однак, серед недоліків цього напряму слід виділити зафіксовану схильність користувачів Інтернету до участі в процесі дискусії без націленості на здобуття конкретних кінцевих результатів. Тобто органам публічної влади, як модераторам, необхідно постійно спрямовувати подібні заходи для збереження єдиного русла обговорення і досягнення певної мети [238, С. 79-97].

Таким чином, за допомогою електронних комунікаційних технологій органи

публічного управління заохочують громадянське суспільство брати участь в обговоренні важливих питань і прийнятті рішень. Такий двобічний зв'язок буде найбільш швидкісним і дозволить оперативно реагувати суб'єктам управління на запити суспільства з метою уникнення конфліктів [238, С. 79-97].

Наприклад, в Естонії, відомій своїми досягненнями у сфері цифрових технологій в рамках спеціальної державної стратегічної програми забезпечено доступ усіх громадян до державних і муніципальних цифрових послуг через ID-картку і мобільний ID додаток, які можуть використовуватися для отримання послуг у житловій сфері, зокрема пов'язаних з користуванням міською інфраструктурою, нерухомістю, землею і т.ін. [24, С. 22-44]. У такий спосіб в Естонії досягли ефекту систематичності використання широкими верствами населення різноманітних електронних послуг, в тому числі – в сфері е-урядування. Наступним кроком для цієї країни є розвиток такого проекту як протокол обміну баз даних “X-Road” (децентралізованої електронної платформи для обміну даними між всіма зацікавленими європейськими публічними органами). Отже, здійснюється впровадження ідеї “світу без меж” для інтеграції естонського суспільства і економіки в європейську й світову глобальну систему обміну знань та ресурсами.

В Україні у 2018 р. стартувало запровадження системи електронної взаємодії “Трембіта” за подібним підходом. Також з 2018 р. оператори мобільного зв'язку запроваджують послугу Mobile ID [105]. У багатьох містах розвивається система “картка городянина”, яка об'єднує в собі всі міські сервіси [74, С. 27].

Крім того, задля розвитку е-демократії Уряд України планує інтегрувати систему електронних торгів “ProZorro” (<http://prozorro.org>), яка вже зарекомендувала себе в сфері бюджетних закупок як модель економного і контрольованого витрачання бюджетних коштів, з електронною системою контролю за державними витратами “DoZorro”. Також планується розвивати єдиний портал надання державних послуг. В більшості областей України вже працюють Центри надання адміністративних послуг, що значно спрощує процедури спілкування громадян з держреєстраторами [28, С. 275-281].



Державним агентством з питань електронного урядування України, з метою попередження корупційних проявів та рейдерства, були введені в житловій сфері такі е-послуги: введення об'єкту будівництва в експлуатацію, реєстр договорів оренди землі, реєстр земельних ділянок.

Поміж того, за свідченням керівництва Державного агентства з питань електронного урядування України, надзвичайно актуальними для подальшої роботи в сфері розвитку е-демократії є такі напрями:

- розробка проекту закону України щодо упорядкування державних реєстрів з метою зупинення їх хаотичного створення;
- створення базових реєстрів: реєстр адрес та містобудівний кадастр;
- застосування в ході роботи з базами даних електронного цифрового підпису з метою подолання кризи довіри громадськості до державних реєстрів;
- впровадження в державних базах даних технології блокчейн з метою закріплення принципів прозорості, безпеки (антирейдерство, антикорупційні заходи, боротьба з хакерством) і суспільного контролю. В першу чергу це стосується державного земельного кадастру і реєстру речових прав, що має пряме відношення до інтересів всіх учасників житлової сфери;
- формування загальноєвропейського принципу “one-stop-shop” (“всі послуги з єдиного реєстру”), на прикладі порталу державних послуг Великобританії. Нині Кабінетом Міністрів України вирішено, за досвідом ЄС, всі е-послуги зробити доступними через урядовий портал ([www.kmu.gov.ua](http://www.kmu.gov.ua)) [105 ; 150].

Також слід використовувати можливості соціальних мереж. Наприклад, процес використання соціальної мережі Facebook у муніципалітетах Норвегії помітно зріс за останні кілька років. Місцеві муніципалітети використовують соціальні ЗМІ для контакту з людьми. У норвезькому місті Порсгрунн (35 тис. мешканців, комуна в губернії Телемарк в Норвегії) місцева влада поступово здійснює переведення в цифровий формат свого адміністративного управління – вводить нові системи адміністративної підтримки, де електронна пошта повністю інтегрована. Муніципалітет більше не друкує численні брошури для інформування своїх громадян, оскільки така інформація тепер доступна онлайн.

Також розробляється інтегрована в Facebook система петицій “e-Petition” [230, С. 157-166].

Соціальні медіа-платформи дають можливість суспільству використовувати технологію, яка орієнтована на загальну базу спілкування городян між собою, а також з урядом. Якість управління впливає на розвиток міст, тому “розумні міста” завжди використовують ІКТ. Для підтримки природи “розумних міст” мешканці сучасних міст повинні отримувати всю інформацію і активно брати участь в діях і планах розвитку муніципалітету. Соціальні медіа мають унікальну здатність дозволити політикам і користувачам обмінюватись контентом зі своїх сторінок і шукати відповідної реакції на свої пропозиції [234, С. 628-634].

У свою чергу, фінськими фахівцями в 2015 р. була впроваджена система електронного голосування смартфонами городян з приводу ініціатив муніципалітету міста Турку, в тому числі щодо будівництва і особливостей оздоблення місцевого мосту. Показово, що в голосуванні брали участь здебільшого освічені активні мешканці міста віком від 30 до 40 років, переважно чоловіки, основний мотив голосування для яких – можливість індивідуально надати місцевій владі свої конструктивні пропозиції [227, С. 138-150].

Нові інформаційні технології також допомагають впоратися з транспортними проблемами сучасних міст (наприклад, ініціатива компанії “Uber”) [58, С. 24]. Таким чином, поступово цифрові платформи змінюють ставлення людей до різноманітних активів – відбувається перехід від володіння до отримання доступу використовувати майно чи інформацію, перехід від особистого володіння на правах власності до колективного використання будь-яких цінностей [217]. На нашу думку, вказаний аспект особливо важливий для розробки в Україні нових механізмів публічної житлової політики, зокрема для формування в свідомості громадян конструктивного ставлення до питань збереження спільної сумісної власності в житловому фонді та для її ефективного використання.

Позитивний приклад впровадження механізмів роботи електронних платформ в житловій сфері можна навести в площині популяризації ОСББ –

створений зручний і популярний по всій країні інструмент у вигляді сайту “ОСББ-online” (<https://osbb.sk.ua>). Цей приклад є так званою ініціативою “знизу” – коли активні спільноти громадян створюють і активно використовують в житловій сфері електронні технології, чим самим розкривають для зацікавлених користувачів переваги ефективного і прозорого використання спільної житлової власності.

Для залучення широких верств населення до таких процесів необхідна ініціатива “зверху”, коли органи публічного управління створюють необхідні електронні інструменти е-демократії для просування прогресивних ідей, зокрема у сфері житлової політики.

Крім того, інформаційні технології можуть застосовуватися і в сфері благоустрою. Як відзначає О.П. Ігнатенко, напрямами відповідного державного регулювання упровадження новітніх технологій можуть бути врегулювання прав власності на об’єкти благоустрою населених пунктів, визначення в натурі таких об’єктів та їх меж, інвентаризація та паспортизація цих об’єктів [54, С. 100-110].

Поряд з технологіями е-урядування, за висновком С.О. Возного, слід відзначити перспективність становлення електронного місцевого самоврядування (е-самоврядування) як нової форми е-демократії в епоху інформатизації. Користуючись науковими напрацюваннями щодо електронної участі громадян у публічних справах, а також з урахуванням функціонального призначення різних типів взаємодії, до системи механізмів е-самоврядування та е-взаємодії органів місцевого самоврядування з іншими суб’єктами публічного управління, дослідник пропонує віднести й такі механізми: е-інформування, е-консультування, е-прийняття рішень, е-ініціатива, е-партнерство, е-контроль, е-делегування, е-експертиза [17, С. 58]. Ці механізми слід використовувати й для розвитку взаємодії учасників публічної житлової політики, зокрема за двома напрямами “е-житло”, “е-інфраструктура”.

Управління населеним пунктом вимагає наявності достовірних даних про поточний стан справ, ефективних механізмів їх обробки та чіткої взаємодії різних підрозділів та служб органу місцевого самоврядування. Тому необхідною умовою

ефективного управління навіть невеликим містом є створення сучасних ГІС [59]. Вказані технології забезпечують засоби для відображення і розуміння того, що знаходиться в одному конкретному чи багатьох місцях розташування, надає інструменти моделювання ресурсів, виявлення взаємозв'язків, процесів, залежностей, прикладів, загроз і ризиків [69, С. 62-63]. Серед основних видів великих даних, які накопичуються у місті, слід згадати відомості моніторингу за допомогою глобальних систем позиціонування, що дозволяє вчасно реагувати на аварійні ситуації та розуміти основні процеси динаміки та структури споживання [179, С. 78-80].

За нашим переконанням, не використаними залишаються можливості застосування органами місцевого самоврядування і Мінрегіоном України геоінформаційних систем.

ГІС дозволяють автоматично збирати, зберігати, аналізувати і відображати просторову інформацію [190]. Представляючи собою технологічну платформу корпоративного класу, ГІС дозволяє зрозуміти просторові зв'язки і вирішувати складні питання адміністративно-господарського управління, і тому є технологічною основою застосування smart-рішень. Продумане системне застосування smart-технологій дозволить органам публічної влади надавати більш якісні послуги: відображення цифрової моделі місцевості, статистичний аналіз даних по об'єктах, отримання адресної інформації по об'єктах надання адміністративних послуг, можливість вибору об'єкта і отримання інформації та документів по ньому, в тому числі із зовнішніх інформаційних систем (баз даних), пошук об'єктів надання адмінпослуг за різними критеріями, прокладання варіантів транспортних і пасажирських маршрутів, підготовка звітних матеріалів, видача на друк результатів пошуку, можливість збереження користувачем зображення у різних растрових форматах та ін. [197, С. 77-85].

Усі кроки щодо формування і реалізації публічної житлової політики за допомогою цифрових технологій на рівні міст мають здійснюватися у рамках моделі "Smart", яка має на меті поліпшити середовище, на яке вони розраховані. Така модель активно застосовується в м.Сан-Паулу [241, С. 312-324]. Як

відзначають дослідники Дж. Мерліне та Д. Бруно, наприклад міста можуть розумітися як “екосистеми речей”, з якими громадяни щодня взаємодіють: громадські будівлі, транспорт, пам’ятники, громадське освітлення, а також особисті смартфони. Завдяки останнім досягненням у галузі інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ), усі такі речі можна вважати завжди пов’язаними між собою через датчики і виконавчі пристрої у єдиному світі “інтернету речей” [240, С. 909-916]. У цьому контексті актуальним є розгортання хмарних сервісів, використання яких спрощує процеси комунікації між ланками системи управління на всіх рівнях [236, С. 168-182].

З огляду на вказане, пропонуємо ідею пілотного проекту формування багат шарових електронних баз даних щодо житлового фонду на відкритих інтернет-сторінках органів публічної влади, а саме на основі приватно-державного партнерства на технологічній основі ГІС. Такий пілотний проект можливо реалізувати на основі інтеграції в єдиній електронній платформі трьох баз даних (відповідно до трьох рівнів управління): Мінрегіон України (весь масив даних), область (інформація щодо житлового фонду на рівні області) і місто (дані щодо місцевих житлових будинків). Інформація має надходити з низових ланок платформи і накопичуватися в Мінрегіоні України. Доцільним є застосування принципу автоматичної пропозиції варіанту управлінського рішення на основі аналізу даних, а саме з метою зменшення суб’єктивного впливу людського фактору на процес прийняття рішень, що часом є актуальним для прийняття необхідних, але так званих “непопулярних рішень” для населення.

Для здешевлення вартості проекту можливо використовувати в якості основи вже існуючі підходи картографічних сервісів (наприклад, Google Maps тощо), з додаванням на електронні мапи до десяти тематичних шарів інформації, контурів, інтерактивних підказок, спливаючих вікон, ярликів, міток, прикріплених до мапи таблиць даних з відповідними формулами і розрахунками параметрів по кожному будинку. Дані для відображення на мапі можуть знаходитись у зовнішніх файлах. Водночас у цьому проекті важливо досягти не досконалості самих технологічних рішень, а способів застосування вже існуючих,

використання інтернет-ресурсів як інструментів е-демократії в управлінській практиці і механізмів вироблення ефективних управлінських рішень в публічній житловій політиці на основі спрощеного доступу до публічної інформації для всіх учасників цієї політики.

Створення бази даних житлових будинків з відкритим доступом в Інтернеті для всіх громадян дозволить сформувати прозору систему використання коштів в цій галузі з боку обслуговуючих підприємств (як комунальних чи приватних обслуговуючих підприємств, так і ОСББ). Вільний доступ до інформації щодо дефектів в будинку, запланованих і проведених ремонтах, динаміки отримання квартплати дасть можливість контролювати власникам житла свої обслуговуючі підприємства, обирати житло для мешкання, більш ефективно співпрацювати. Органи публічної влади міста таким чином можуть провести інвентаризацію і технічну паспортизацію житлового фонду, оцифрувати їх результати, отримати інформацію щодо реального технічного стану будинків і планувати свою управлінську діяльність з огляду на наявні поточні проблеми і прогностичні ризики в галузі.

Доцільним є й створення відповідного розділу в інвестиційному паспорті адміністративно-територіальної одиниці. Потенційно такі процеси будуть розвивати нові форми міської кооперації в розрізі обслуговування, ремонту і будівництва житлових будинків, благоустрою території, ін. До переваг проекту слід віднести й те, що на базі ГІС створюється зацікавлене коло споживачів інформації про інфраструктуру міста, які зрештою можуть бути активними суб'єктами житлової політики. Таких споживачів потрібно систематизувати і дати можливість їм спілкуватися в Інтернеті, обговорювати актуальні теми на форумах, в мікроблогах, на сторінках в соціальних мережах, і орган місцевого самоврядування повинен виступати в цьому середовищі модератором подій та спільних цікавих проектів. Таким чином, комунікація в житловій сфері міста набуває нового імпульсу.

Пропонована програма з-поміж іншого може наповнюватися різноманітними даними по кожному будинку (рис. 3.1).

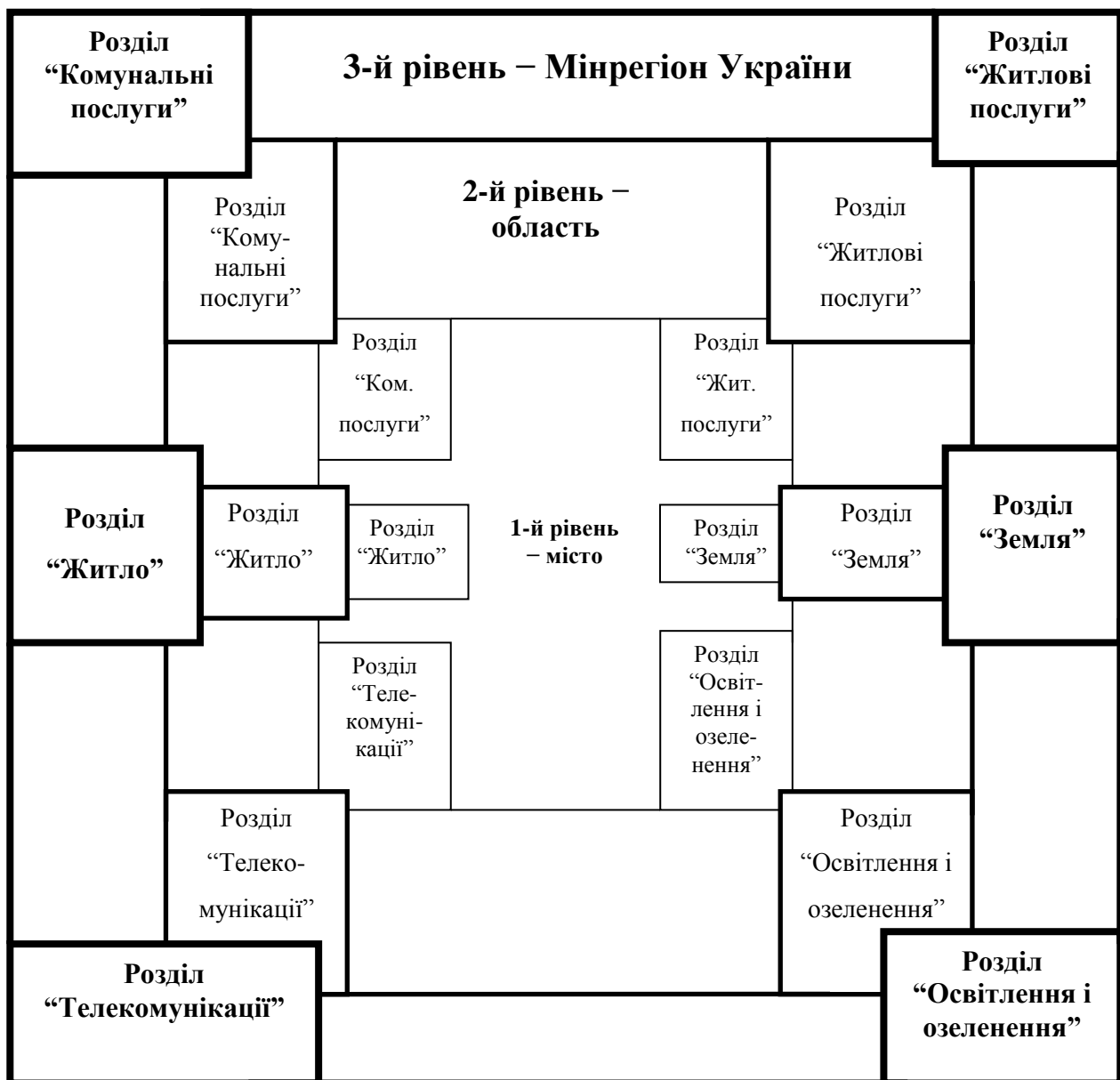


Рисунок 3.1 - Модель багаторівневої житлової ГІС

Отже, пропонуємо наповнення електронної бази даних житлового фонду даних такими розділами:

– розділ “Житло”: термін введення в експлуатацію будівлі, наявність техпаспорту (з електронною версією документу), паспорту енергоаудиту, стан прибудинкової території (паспорт благоустрою, сміттевий майданчик, паркінг,

озеленення), перелік дефектів будинку, форум мешканців, заходи з енергозбереження, зворотній зв'язок з управлінням ЖКГ муніципалітету, телефони аварійних служб, ін.;

– розділ *“Житлові послуги”*: дані про управителя будинку та його плани по поточному і капітальному ремонту житлового фонду, кошторис житлових послуг, поточний стан оплати за житлові послуги;

– розділ *“Комунальні послуги”*: дані про надавачів комунальних послуг, кошторис комунальних послуг, датчики контролю температури теплоносія і обсягу спожитої води в комунальних установах, ін.;

– розділ *“Земля”*: відкрита інформація про прибудинкову і прилеглу територію, процес відведення земельної ділянки, орендовані землі, землі громади, план детального планування кварталів, землевпорядна документація на землю під будинком і на прибудинкову територію;

– розділ *“Телекомунікації”*: інтернет-ТБ-оператор, схеми мереж кабельних та інтернет-провайдерів, до яких під'єднані житлові будинки;

– розділ *“Освітлення і озеленення”*: енергозберігаючі заходи по будинку, схема освітлення двору, план його озеленення тощо.

Запровадження ідеї створення багаторівневої житлової ГІС зумовлює низку позитивних результатів і вигід, а саме:

– реалізація ідеї відкритого суспільства для створення активних груп громадян, об'єднаних спільною метою власного добробуту – за допомогою стійкої комунікації між громадою, публічними органами управління і бізнес-структурами. Наприклад, городянин у режимі он-лайн відслідковує ситуацію в місті, і не тільки може контролювати діяльність обслуговуючих підприємства, а й усвідомлювати власну відповідальність за збереження в належному стані спільного сумісного майна мешканців будинку, вчиняти на всіх недобросовісних учасників публічної житлової політики тиск суспільного осуду тощо. Таким чином досягаються особисті цілі мешканця квартири і вирішуються загальні проблеми територіальної громади через прищеплення культури відповідального громадянина міста. Поступово накопичується ефект позитивного впливу



учасників дізруптивних платформ на носіїв пасивного негативного досвіду, небажаючих змін;

– постійний моніторинг технічного стану і економічного наповнення інфраструктури. Відповідальність влади міста за стан розвитку території передбачає створення стратегії системного довгострокового безпечного функціонування всіх основних засобів в інфраструктурі та їх якісного обслуговування. Особливої актуальності для органів публічної влади така стратегія набуває в умовах постійного звуження діапазону можливостей для бюджетного фінансування модернізації житла. В умовах неповної інформації про стан житлової сфери і ЖКГ неможливо управляти ризиками, координувати спільні зусилля всіх учасників процесу в галузі. Так, за допомогою відкритого моніторингу досягається впровадження “гнучкої” (англ. “agile”) методології управління у житловій сфері;

– підвищується рентабельність підприємств обслуговування, управителів будинків і потенційного інвестора в галузі (за умови добросовісності їх намірів). Здійснюється оцінювання поточного економічного і технічного стану всієї інфраструктури, ризиків інвестицій, створюється на плановій основі система розрахунків рентабельності і запроваджується принцип самоокупності галузі з поступовим зменшенням дотаційності;

– реалізується антикорупційна та антирейдерська функції, адже розширюється коло активних учасників публічного управління в житловій сфері, здійснюється відкритий контроль, прозоро розподіляються бюджетні ресурси, навіть попереджається формування олігархічних монополій та ін.

Важливим чинником, який перешкоджає формуванню такої бази є те, що в ході наповнення її даними буде викрито і оприлюднено багато недоробок в житловій сфері, що є непопулярним у виборних органів і посадових осіб. Тож для попередження цього політичного ризику щодо запровадження пілотного проекту необхідна політична воля на національному рівні та бажання органів місцевого самоврядування надавати кращі житлові послуги своїм громадам.

Оскільки база даних створюється на технологічній основі ГІС, то вона може

виступати одразу як статистична, інформаційно-довідкова та просторово-координована система для прийняття управлінських, господарських та індивідуальних організаційних рішень. З її використанням органи публічної влади будуть мати можливість створювати прогностичні розрахунки щодо технічного стану житлового фонду, ранжувати будинки за рівнем зносу, термо-гідроізоляцією та ін., що стане основою для обґрунтованого визначення пріоритетів житлової політики [26 ; 29].

На теперішній час подібну систему тестує і запроваджує місцева влада лише в одному місті – у м.Львів, де запрацював “Геопортал відкритих даних Львівської міської ради (<https://map.city-adm.lviv.ua>). Дослідники аналітичного центру “CEDOS” Б. Тишкевич та І. Вербицький на сайті “MISTOSITE” зазначають, що це відкрита геоінформаційна система, яка надає доступ до містобудівної документації та різних просторових даних щодо міського розвитку, що працює з 2017 р. Геопортал Львова серед іншого забезпечує прозорість містобудівної діяльності. Крім шарів генерального плану та зонінгів, портал містить і дані земельного кадастру, а також має інструмент надання витягів щодо містобудівних умов. Система інтегрована з міськими реєстрами та візуалізує на карті інформацію про соціальну інфраструктуру, муніципальні проекти, рівень життя, правопорушення, – загалом за 12 категоріями даних [206]. Однак, вказана інформаційна система замикається лише на одному місті без інтеграції з іншими, більш широкими базами на рівні області і Мінрегіону України.

Поряд з цим, можливо застосування Мінрегіоном України та іншими органами публічної влади на базі запропонованої Багаторівневої житлової ГІС форсайт-аналізу, коли проводиться комплексний аналіз всіх джерел інформації та виконується сценарне планування розвитку житлової сфери, ЖКГ, будівельної галузі, аналізуються потенційні ризики, оцінюються проблеми і можливості розвитку. ГІС сприятиме й проведенню науково-технічних досліджень з питань експлуатації і технічного обслуговування об’єктів житлового фонду. Таким чином буде формуватися доказова державна і, відповідно, місцева житлова політика.

Упровадження Багаторівневої житлової ГІС може створити державну

централізовану моніторингову систему технічного нагляду за фактичним станом багатоквартирних житлових будинків незалежно від їх форм власності і самоорганізації, з можливістю статистичних спостережень, експертних оцінок тощо.

Оскільки формування публічної житлової політики є суспільною справою, за допомогою інформаційних систем органи публічної влади матимуть не тільки потужні можливості для планування і управління територіями, а й спеціалізовану платформу для комунікації з громадами. Так поступово відбувається становлення європейської моделі багаторівневого управління, коли публічні органи влади всіх рівнів постійно залучають громадськість до формування, реалізації і контролю публічної житлової політики.

В русі державного контролю в житловій сфері вважаємо за необхідне поновлення роботи державної житлово-комунальної інспекції та державної інспекції з енергозбереження, яким на допомогу також прийдуть запропоновані бази даних. В свою чергу, їх результати діяльності необхідно висвітлювати на електронних платформах для прозорості перевірок.

Актуальною є розробка на місцевому рівні на веб-сайтах місцевих органів влади електронних платформ позасудового розгляду спірних справ як механізм спрощення вирішення конфліктних ситуацій в житловій сфері і ЖКГ.

Отже, для належного використання цифрових можливостей щодо формування і реалізації публічної житлової політики необхідні такі кроки:

- системне оприлюднення документів з питань функціонування житлової сфери на сайтах органів публічної влади;
- створення тимчасових тематичних державного і місцевих електронних блогів, форумів, сторінок у соціальних мережах (можуть бути корисними і для учасників ОСББ та інших заінтересованих груп) для та ін.;
- створення постійно діючих спеціальних інформаційних платформ (Багаторівневої житлової ГІС, платформ ОСББ, позасудового розгляду спірних справ у житловій сфері тощо);
- формування і реалізація житлової політики з використанням на усіх етапах

можливостей для е-інформування, е-консультування, е-голосування за варіанти рішень, е-ініціатив, е-партнерства, е-контролю, е-делегування, е-експертизи тощо;

– запровадження сервісів для громадян з використанням ID-карток і мобільних додатків для отримання послуг у житловій сфері, зокрема пов'язаних з користуванням міською інфраструктурою, нерухомістю, землею, доступом до формування управлінських рішень і т.ін.;

– оприлюднення результатів перевірок стану житлового фонду та діяльності суб'єктів житлової політики.

Нарешті, слід відзначити, що використання інструментів е-демократії в публічній житловій політиці дозволить забезпечити поступовий перехід до поліцентричної системи напрацювання і ухвалення управлінських рішень, важливих для всіх членів громад та суспільства в цілому [28, С. 275-281]. За допомогою інструментів е-демократії доцільно формувати публічну політику в житловій сфері як напрям соціальної політики, зокрема шляхом стимулювання житлової самоорганізації населення, поширення соціального діалогу і нарощування соціального капіталу.

### 3.2 Перспективні інструменти стимулювання участі населення у формуванні і реалізації публічної житлової політики

Належна публічна політика передбачає швидку реакцію органів публічної влади на побажання і очікування суспільства в тій чи іншій сфері. Відповідно, інструменти публічної житлової політики повинні бути націлені на задоволення потреб головного і наймасовішого за чисельністю учасника відносин в житловій сфері – населення, для більшості якого житло є пріоритетним базовим благом і чи не найбільш високовартісним ліквідним активом в житті. Такі інструменти повинні слугувати головній цілі політики – створенню умов для збереження і покращення добробуту громадян, формування і посилення його *житлової самодостатності*.

На сьогодні поняття житлової самодостатності використовують у

законодавстві США в загальнонаціональних житлових програмах, які покликані розвивати поряд з фінансовим і технічним забезпеченням житлової сфери, також і індивідуальну, економічну, побутову, житлову незалежність родин і окремих громадян з різних соціальних прошарків [111]. Вводячи в нашому дослідженні цей новий для України термін, під **житловою самодостатністю населення** ми пропонуємо розуміти здатність громадян, у залежності від їх матеріального статку, соціального становища, культурно-естетичних уподобань, місцевих традицій і рівня осілості на конкретній території, задовольняти свої базові потреби щодо користування або володіння безпечним житлом і землею на тимчасовій чи постійній основі.

Виходячи з цього визначення, зрозуміло, що житлова самодостатність зумовлена індивідуальними якостями людини. Для більш системного вироблення політики можна групувати населення держави по ознаках розвитку житлової самодостатності – розвинутої та мало розвинутої. Для кожної групи ми окреслимо свої цільові інструменти стимулювання їх участі в формуванні і реалізації публічної житлової політики.

До групи населення з розвинутою житловою самодостатністю ми віднесемо:

- 1) власників будинків садибного типу, землі під забудовою та прилеглої території (в приміській зоні та сільській місцевості);
- 2) власників квартир в новобудовах (як економ-класу, так і апартаментів);
- 3) власників якісних відремонтованих квартир в старих багатоквартирних будинках;
- 4) власників орендного житла;
- 5) потенційних покупців (орендарів) першого житла (як правило, це молодь, яка купує або орендує квартиру в місті, будинок – в селі або передмісті).

*Власники будинків садибного типу, землі під забудовою та прилеглої території (в приміській зоні та сільській місцевості)* зазвичай планують жити тривалий час у своєму будинку та переїжджати у власний будинок садибного типу кращої якості із земельною ділянкою. Цій групі властиве дбайливе ставлення

до власної нерухомості і землі. З урахуванням зазначених особливостей, для цих власників доцільно пропонувати такі найбільш актуальні інструменти публічної житлової політики:

- державні, регіональні і місцеві програми пільгового іпотечного кредитування, енергомодернізації житла, поширення застосування альтернативних джерел енергії;

- спрощення процедур законного відведення земельних ділянок під індивідуальне житлове будівництво як в межах міста, так і в селі;

- налаштування процедур антикорупційного, юридично оформленого масштабного територіального розширення меж населеного пункту для такої садибної забудови, підведення всіх комунікацій, доріг, вуличне освітлення, налагодження в котеджних містечках належної побутової інфраструктури обслуговування населення (сервісні служби, магазини, ательє, майстерні з різноманітного ремонту, освітні установи і медичні заклади первинної ланки), що можливо вирішити в ході об'єднання територіальних громад навколо міст і створення в перспективі агломерацій;

- створення відкритих електронних реєстрів і забезпечення прозорого функціонування е-послуг в державних і муніципальних закладах.

*Власники квартир у новобудовах (як економ-класу, так і апартаментів)* також зазвичай планують тривале проживання в своїх квартирах з можливістю подальшого придбання власного заміського будинку із землею та здачею в оренду вільної квартири в новобудові. Для цієї групи актуальними є такі інструменти публічної житлової політики:

- державні, регіональні і місцеві заходи стимулювання створення в таких новобудовах ОСББ та інших форм самоорганізації населення;

- розробка процедур швидкої передачі у власність ОСББ землі під забудовою і прибудинкової території;

- розвиток на місцевому рівні ринку послуг управителів багатоквартирних будинків і приватних обслуговуючих підприємств для якісного задоволення житлових і комунальних потреб вимогливого власника нерухомості;

– розвиток інструментів е-демократії для поширення інформації, створення прозорих умов роботи та спрощення діяльності органів самоорганізації населення та їх асоціацій.

Для власників якісних квартир ведення осілого способу життя передбачає дбайливе ставлення до нерухомості. У разі створення ефективного ОСББ такі власники квартир активно його підтримують. Але у разі небажання пасивної більшості власників квартир створювати ОСББ, вони заважають цій групі реалізовувати плани по покращенню стану спільного сумісного майна.

*Власники якісних відремонтованих квартир в старих багатоквартирних будинках, а також власники орендного житла* об'єктивно зацікавлені в ефективній експлуатації квартир і будинків, облаштуванні прибудинкової території. Тому вони підтримують створення ОСББ у разі виникнення такої ініціативи у співвласників будинку.

Відповідно, орендодавці планують покращувати якість своїх орендних квартир, довговічність багатоквартирного будинку і привабливість прибудинкової території для отримання постійних доходів. Цій групі власників житла насамперед необхідно допомогти створити, за допомогою інструментів публічної житлової політики ОСББ чи інші форми самоорганізації населення.

Інструменти публічної житлової політики для власників якісних відремонтованих квартир в старих багатоквартирних будинках, а також власники орендного житла:

– державні, регіональні і місцеві програми пільгового іпотечного кредитування, енергомодернізації як на індивідуальному рівні, так і для ОСББ;

– місцеві програми співфінансування капітальних і поточних ремонтів будинків за рахунок коштів місцевого бюджету (наприклад, 60%) і самих власників квартир (відповідно, 40%) для розвитку розуміння пасивними власниками своєї відповідальності за житло;

– державні, регіональні і місцеві заходи щодо стимулювання створення в “проблемних” будинках ОСББ, або на початку обрання відповідальної особи (представника) в будинку (або будинкового комітету) для налагодження

контролю за роботою обслуговуючих підприємств та подальшої солідаризації пасивних мешканців;

- розвиток локальних (квартальних) стратегій сталого розвитку на основі грантових, волонтерських проєктів, фондрайзінгу, залучення місцевої громади до облаштування свого життєвого середовища за допомогою менеджменту участі і партиципаторного бюджетування.

*Потенційні покупці (орендарі) першого житла* – це зазвичай молоді люди, які купують або орендують квартири в місті, або будинки в селі. Ця група веде мобільний спосіб життя й намагається купити (орендувати) перше недороге житло на певний початковий самостійний період життя. Планують в перспективі в пошуках підвищеного заробітку переїхати в більш крупне місто і купити (орендувати) житло економ-класу. Житлова самодостатність цієї групою здебільшого сприймається як важливий, але не головний елемент самостійного життя, не як життєвий пріоритет.

Інструменти публічної житлової політики для потенційних покупців (орендарів) першого житла:

- державні, регіональні і місцеві програми молодіжного житлового іпотечного кредитування;
- зменшення (або звільнення від сплати) для молоді податку на нерухомість;
- виділення під молодіжне будівництво в населених пунктах достатньої кількості земельних ділянок;
- розвиток молодіжних житлово-будівельних кооперативів;
- започаткування для молоді ощадних житлово-будівельних кас;
- будівництво муніципалітетами, інвесторами і девелоперами по схемі регіонального кластеру дешевого орендного житла з правом викупу. В схему залучаються лише місцеві виробники будівельних матеріалів, регіональні будівельники, фірми з управління і обслуговування житла.

Вказані інструменти сприятимуть також зменшенню внутрішньої міграції в більш розвинені населені пункти, зовнішній трудовій міграції і призупиненню



еміграції за кордон.

*Пасивні, відносно малозабезпечені, по-патерналістськи налаштовані верстви населення, у яких житлова самодостатність не розвинута або взагалі відсутня, зазвичай не розуміють її необхідності і не бажають її досягти. На жаль, нині в Україні, за оцінками автора дослідження, питома вага населення, яке не відчуває себе самодостатнім і відповідальним за власне життя і житло, складає більше половини від його загальної кількості.*

*Власники неякісних квартир в старих багатоквартирних будинках, потребуючих капітального ремонту переважно мають стійке, багаторічне патерналістське відношення до спільного сумісного майна і навіть до своїх власних квартир. Ці власники планують постійно залишатись у своїх оселях з огляду на відсутність будь-яких варіантів зміни житла. Це багаточисельна, відносно малозабезпечена група, пасивна в конструктивній роботі і агресивна в протесті. В суспільстві ця група закладає великий конфліктний потенціал у разі значного пошкодження або руйнування її старого зношеного житла. Житлова самодостатність групою викривлено сприймається лише як право на володіння і розпорядження своєю нерухомістю без наявності обов'язків по її утриманню.*

Пропонуємо такі інструменти публічної житлової політики для власників неякісних квартир в старих багатоквартирних будинках, потребуючих капітального ремонту:

- державні, регіональні, місцеві і суспільні заходи стимулювання створення в таких проблемних будинках ОСББ (за особистими спостереженнями здобувача, в Україні таких багатоквартирних будинків більше 60%);
- партиципаторне бюджетування для викликання у населення зацікавленості до вирішення суспільних проблем в своїй громаді;
- поступове створення органами публічної влади для таких власників квартир умов безальтернативного обрання з початку співфінансування ремонтів будинку (спільно власниками квартир і державними, муніципальними органами), а в подальшому – лише самофінансування;

– важлива роль нового учасника житлових відносин – управителів будинків, які повинні саме для таких власників квартир проводити роз’яснювальну роботу, доводити безальтернативність відповідального володіння своїм майном, ставати конструктивними консультантами-посередниками між власниками квартир і надавачами комунальних послуг, оскільки безконтрольне критичне накопичення боргів та спроби їх примусового стягнення призведе до значного соціального напруження;

– активна робота муніципалітету, спільно з асоціаціями ОСББ та іншими громадськими організаціями, в напрямку:

– залучення громадян цієї групи до поліпшення умов свого соціального довкілля, благоустрою території і догляду за спільним сумісним майном в рамках різних локальних акцій;

– обрання в кожному такому будинку відповідальної особи (представника) або членів будинкового комітету з метою подальшого об’єднання пасивних власників квартир для спільного контролю за обслуговуванням будинку, викликання у них відчуття відповідальності за своє майно, і, в перспективі, для створення ними ОСББ.

Зауважимо, що робота з вказаними верствами населення є одним із головних завдань для житлової політики для органів публічної влади всіх рівнів в Україні на найближчі роки. Своєчасність і комплексність застосування запропонованих інструментів сприятиме переходу на самофінансування заходів з утримання житла його власниками.

*Користувачі орендного житла* традиційно не покращують житло, в якому живуть, розглядаючи його як суто тимчасове і не своє. Стан прибудинкової території їх не цікавить. Ці люди готові в будь-який момент змінити житло у разі переїзду до нового місця роботи з більшими заробітками. Відповідно, й цивільні відносин в земельній сфері їх не цікавлять. Для цієї категорії пропонуємо такі інструменти політики:

– місцеві органи публічної влади повинні створювати муніципальне житло та підтримувати будівництво інвесторами і девелоперами орендного житла з

правом викупу для покращення таким особам умов проживання і прив'язки цієї групи осіб до конкретного населеного пункту. У разі їх виїзду, вільне житло відразу необхідно пропонувати іншим найманим працівникам для ротації кадрів, заповнення вакансій на місцевому ринку труда і підтримки чисельності мешканців (платників податків і споживачів послуг) населеного пункту;

– розвиток загальнонаціональних, регіональних і місцевих програм підтримки малого підприємництва для створення умов роботи і постійного проживання цієї категорії населення. Отримавши умови для стабільного заробітку, такі особи будуть зацікавлені в придбанні (будівництві) власного житла і залишатимуться на території як підприємці-роботодавці і платники податків.

Таким чином, інструменти ПЖП для цієї категорії населення змінюють уявлення громадян про житлову самодостатність, свого роду прив'язуючи їх до конкретної території з початку можливістю стабільного заробітку, а вже потім – можливістю свідомого, вивіреного обрання варіанту придбання власного житла і, за необхідності, прибудинкової землі.

*Користувачі соціального житла* – це перш за все внутрішньо переміщені особи, малозабезпечені і безпритульні, які зазвичай не покращують якість наданого соціального житла. Стан прибудинкової території їх також не цікавить. Користувачі соціального житла представляють собою складну в роботі категорію населення для публічних органів влади всіх рівнів. Для формування у цих громадян мінімальної житлової самодостатності необхідно системне і довготривале застосування низки інструментів, насамперед – створення державних, регіональних і місцевих програм будівництва соціального житла і одночасно соціальної реінтеграції цієї групи (навчання, лікування, працевлаштування, ін.) з метою підсилення її економічної спроможності, формування відчуття доцільності накопичення житлової самодостатності і, в подальшому, досягнення незалежності від державної і муніципальної житлової допомоги.

Зрозуміло, що представлене групування категорій населення в контексті формування публічної житлової політики не охоплює весь спектр власників і

користувачів житлового фонду, оскільки є й службові квартири органів влади та юридичних осіб, неприватизовані квартири, які відносяться до комунальної власності громади, гуртожитки студентського і малосімейного типу (останні можуть бути частково приватизовані). Означене постійне і тимчасове житло здебільшого є об'єктами відповідальності їх відомчих власників або представницьких органів місцевої громади. Частка таких користувачів житла в нинішніх економічних умовах не є вирішальним для поліпшення загальної ситуації.

Наведені вище інструменти публічної житлової політики в рамках відповідного комплексного механізму мають, на нашу думку, забезпечувати реалізацію багаторівневої моделі публічної житлової політики, у тому числі:

- сталий розвиток громади і стимулювання громадської активності рівні можливості доступу всіх груп населення до фінансових і матеріальних ресурсів задля поліпшення житлових умов;
- прозорість розроблення та застосування таких інструментів й відповідних механізмів, їх відповідність державним соціальним стандартам;
- ефективність за рахунок інноваційності (мають розроблятися досвідченими групами експертів);
- первинну верифікацію ефективності інструментів в рамках локальних (регіональних) пілотних проектів;
- поширення довіри і співпраці між різними групами і органами публічної влади;
- орієнтацію на різні форми власності і види використання житла та землі;
- використання ІКТ в русі сучасного розвитку інформаційного суспільства і е-демократії (в тому числі е-урядування);
- громадський контроль за дотриманням інтересів всіх груп.

Таким чином, вказані інструменти покликані трансформувати державну чи місцеву житлову політику у публічну житлову політику, яка характеризується відкритістю, залученістю багатьох сторін і їх спів-відповідальністю.

Зупинимось на деяких нових інструментах житлової політики на прикладі

м.Суми, які покликані формувати її публічність. Так, на інформаційному порталі Сумської міської ради 30 січня 2018 р. оприлюднений проект рішення Сумської міської ради “Про затвердження Положення про самоорганізацію мешканців багатоквартирних будинків міста Суми для вирішення питань, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг”, розроблений активістами і громадськими організаціями [103]. Вказане положення, у разі його прийняття радою, замінить рішення виконавчого комітету Сумської міської ради від 20 жовтня 2015 р. № 585 “Про затвердження Положення про старшого будинку” [103]. Зокрема, проект вказаного Положення розроблений з метою формування у членів територіальної громади міста Суми відповідального ставлення до утримання багатоквартирних будинків, в яких вони проживають, підвищення активності та широкого залучення громадян до участі у розвитку житлового фонду, впровадження якісно нового рівня взаємовідносин у житлово-комунальній сфері міста та підвищення кількісних та якісних показників житлових і комунальних послуг, які отримують мешканці міста, шляхом обрання в будинку і подальшої роботи відповідного представника. Діяльність представника будинку спрямована на взаємодію мешканців будинку з управителем, виконавцями комунальних послуг; збереження житлового фонду і дотримання технічних та санітарно-гігієнічних норм при утриманні і експлуатації будинків, споруд та прибудинкових територій; здійснення контролю за якістю житлових і комунальних послуг, що визначені відповідними договорами, нормативами, стандартами та правилами. У разі успішної роботи представника будинку, в подальшому мешканці можуть відчувати переваги самостійного відповідального господарювання і почати створювати різні органи самоорганізації населення, і не обов’язково лише ОСББ.

Також, з метою стимулювання відповідального відношення власників житла до його утримання, Сумська міська рада своїм рішенням від 05 жовтня 2017 р. №1162-МР затвердила Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м.Суми, яке регламентує виділення коштів з міського

бюджету на проведення капітального ремонту житлового фонду тільки на умовах співфінансування:

– для ОСББ та ЖБК - 70% від загальної вартості робіт за кошти міського бюджету; 30% – власні та залучені кошти ОСББ, ЖБК;

– для будинків, співвласники яких не обрали форму самоорганізації населення – 60% від загальної вартості робіт за кошти міського бюджету, 40% – власні та залучені кошти співвласників [103].

Такий запроваджений інструмент вже показав реальний результат – за 9 місяців 2017 р. співвласники 17 житлових будинків звернулися із заявами до органу місцевого самоврядування щодо дольової участі у проведенні капітального ремонту.

На початку 2018 р. Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради запустило у тестовому режимі муніципальну геоінформаційну систему “Містобудівний кадастр м.Суми” (<https://kadastr.smr.gov.ua/portal/home/>). Подальший розвиток системи буде спрямований на ведення та публікацію реєстрів (адресний реєстр, реєстр вулиць, реєстр містобудівних умов і обмежень, реєстр тимчасових споруд, реєстр рекламних носіїв та ін.). Також є можливість відображати діяльність різноманітних підприємств та організацій шляхом створення цільових шарів геоданих, зокрема, комунальних підприємств, обслуговуючих організацій, громадських об’єднань, волонтерів тощо [208]. Але цей геопортал здебільшого залишається електронним ресурсом для вузького кола спеціалістів (архітекторів, землевпорядників, будівельників, працівників мерії). Доцільно розширювати його інформаційне наповнення такими шарами інформації на електронній карті: бюджет, об’єкти соціальної інфраструктури, безпека, відпочинок, демографія, звернення громадян, історичні місця, муніципальні проекти, освіта, паспорта будівель (як це зроблено, наприклад, у Львові: <https://map.city-adm.lviv.ua/ua/home>). Можливості цього ресурсу необхідно активно висвітлювати на широкий загаль в контексті розповсюдження інформаційної прозорості корисних для пересічних громадян даних. Корисним буде створення майданчиків для обговорення тематичних проблемних питань на

таких електронних ресурсах тощо.

Як вже зазначалось в підрозділі 3.1 дослідження, такі геоінформаційні системи доцільно робити трирівневими (місто – область – Мінрегіон України) та інтегрованими між собою. Також необхідно приділяти увагу відкритості і толерантності таких електронних систем до фізичних осіб, яким необхідно забезпечити доступ до інформації щодо стану власних багатоквартирних будинків і всього житлового фонду населеного пункту, а також до житлового фонду інших міст, у разі, якщо громадяни бажають змінити місце мешкання.

З 2016 р. при кафедрі управління Сумського державного університету відкриті курси підвищення кваліфікації за темою “Менеджер (управитель) житлового будинку”. З метою вивчення думок практиків в житловій сфері щодо напрямів покращення відповідної політики, опитувалися слухачі цих курсів – спеціалісти Департаменту інфраструктури Сумської міської ради, комунальних і приватних підприємств з обслуговування житла, представники ОСББ, активісти і члени громадських організацій. На основі такого опитування були складені і узагальнені в цьому параграфі інструменти публічної житлової політики, які покликані стимулювати активність громадян у її формуванні та реалізації.

Вважаємо, що урахування особливостей різних власників і користувачів житла та земельних ділянок, про які йшлося у цьому підрозділі, у процесі формування і реалізації загальнонаціональної, регіональної чи місцевої публічної житлової політики дозволить суттєво підвищити її ефективність. Водночас з цією метою має бути забезпечено і достатнє різноманіття інструментів політики, системно вбудованих у відповідні механізми.

### 3.3. Інтегрована модель вироблення публічної житлової політики

Оскільки публічна політика розробляється і впроваджується органами публічної влади за безпосередньої участі суспільства, а в Україні ця участь ще знаходиться на низькому рівні, тому доцільно зосередитися на обґрунтуванні нової моделі вироблення публічної житлової політики. Для вироблення цієї політики, важливим, по-перше, є те, що в фокусі уваги мають бути житлові

інтереси нинішнього суспільства та його майбутніх поколінь, по-друге, у зв'язку з децентралізацією актуалізуються відповідні процеси передусім на місцевому та регіональному рівнях, по-третє, необхідна активізація участі громадян та їх об'єднань у процесі підготовки, прийняття і контролю за виконанням політичних рішень, по-четверте, безальтернативним є розвиток багаторівневої взаємодії у житловій сфері. Як відзначається у праці під керівництвом С. Телешуна, практика взаємодії державних органів, органів місцевого самоврядування та інститутів громадянського суспільства дає підстави говорити про партнерство як про найбільш дієву форму співуправління. Такий вид взаємодії передбачає не лише участь громадян у виробленні управлінських рішень, а й об'єднання ресурсів державної влади, бізнесу, громадянського суспільства [177, С. 101-102]. На нашу думку, для започаткування роботи політичної системи з такими характеристиками, в державі повинні бути розвинуті детермінанти публічної політики (закони, фінанси, інфраструктура, стратегії і програми, соціальний капітал тощо). Однак, в Україні вони ще не сформовані для забезпечення помітного переходу на засади публічності. Цикл нової публічної політики в житловій сфері може включати сім фаз, про які згадує в своїх роботах А. Чемерис: виникнення проблеми – сприйняття проблеми – внесення її до урядового порядку денного – створення альтернативних планів – прийняття політичної програми – впровадження плану дій – оцінювання наслідків [184, С. 45]. Також необхідно згадати 7 фаз політико-управлінського циклу У. Дженкінса [231], 5 фаз циклічної моделі Дж. Андерсона [221], 3 фази динамічного політичного циклу У. Данна [226]. Саме цій проблематиці присвячені також дослідження В.В. Тертички [205, С. 33-41]. Водночас ми беремо за основу класичну модель, яка складається з чотирьох етапів: ідентифікації та аналізу проблеми; спільного генерування моделей політики і розроблення відповідних заходів; впровадження плану дій; оцінювання політики. З урахуванням цього пропонуємо алгоритм вироблення та реалізації публічної житлової політики на період понад 3 роки (рис. 3.2), який забезпечує єдиний курс дій в житловій сфері. Для кожного етапу мають бути передбачені свої інструменти впровадження політики. Також важливо, щоб його



застосування стосувалося цілей на період від трьох років, адже масштабне узгодження позицій та спільне вироблення політики потребує багато часу – від кількох місяців до кількох років. У запропонованому алгоритмі основна увага приділяється досягненню порозуміння, консенсусу між всіма потенційними учасниками публічної житлової політики шляхом подолання їх конфлікту інтересів та визначення спільної зацікавленості в розв'язанні конкретних проблем функціонування житлової сфери. Відмінністю даного алгоритму від існуючих є те, в ньому конкретизовано перелік суб'єктів, складові етапів політики, запропоновано типологію імовірних проблем для політики. Як приклад, накладемо наш алгоритм на політичний цикл розв'язання суспільно важливої проблеми фінансування капітальних ремонтів застарілого багатоквартирного житлового фонду в м.Суми. Так, переважна більшість будинків в місті не охоплена процесом створення ОСББ чи інших форм самоорганізації населення з огляду на пасивність і низьку житлову самодостатність мешканців квартир в таких будинках. У таких будинках вже потрібно проводити капітальний ремонт. Інша, значно менша частина співвласників будинків, створила ОСББ (будинкові комітети, ін.), однак перед створенням цих форм самоорганізації населення, органом самоврядування та підприємством з обслуговування житла не виконано в таких будинках капітальний ремонт у порушення діючого законодавства. Між органом місцевого самоврядування, депутатським корпусом, підприємствами з обслуговування житла, ОСББ і власниками квартир в будинках без ОСББ протягом останніх років загострюється конфлікт інтересів щодо доступу до обмежених бюджетних коштів для проведення таких ремонтів.

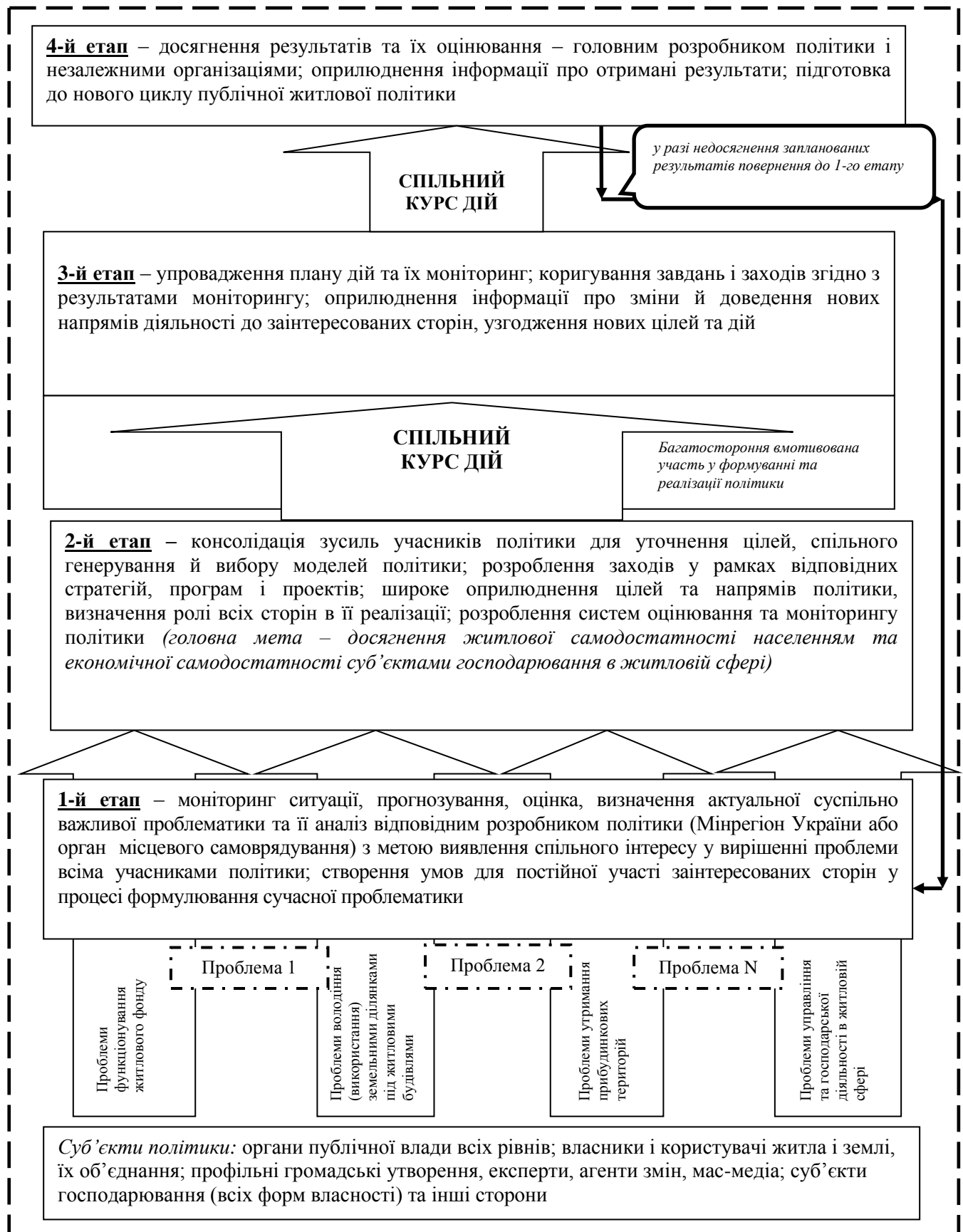


Рисунок 3 - Алгоритм формування та реалізації публічної житлової політики на період понад 3 роки (розроблено авторами)

Розглянемо, які сценарії можливо реалізувати в рамках запропонованого нами алгоритму. Так, для розв'язання такої публічної проблеми слід насамперед оцінити її масштаб, провівши відповідні актуальні розрахунки і зібравши альтернативні відомості з різних джерел. Також орган місцевого самоврядування може ініціювати проведення відкритих консультацій з представниками всіх сторін із залученням ЗМІ для стимулювання публічного обговорення проблеми в міській громаді. Далі консолідується діяльність всіх учасників шляхом спільної розробки в Департаменті інфраструктури міської ради і внесення на обговорення в депутатську комісію з питань ЖКГ при місцевій раді депутатів декількох альтернативних варіантів вирішення проблеми. В подальшому депутатська комісія і депутати, спільно з визначеною робочою групою, обирають один з варіантів вирішення проблеми, наприклад, приймається рішення щодо створення бюджетної програми капремонтів житлового фонду з розрахунками обсягів фінансування і строками виконання. В рішенні і відповідній програмі передбачається лише співфінансування обох категорій будинків з метою дотримання принципу справедливого розподілу бюджетних коштів, з різним рівнем дольової участі: для ОСББ – 70% за рахунок бюджету, 30% - за рахунок співвласників; для інших будинків – 60% і 40% відповідно. Тим самим стимулюється створення ОСББ. Далі починається реалізація плану дій на наступному етапі політичного циклу, згідно паспорту бюджетної програми. На останньому етапі орган місцевого самоврядування оцінює результати своєї публічної житлової політики по розв'язанню конкретної суспільно важливої проблеми, замірюючи досягнутий рівень житлової самодостатності населення за такими параметрами:

- кількість створених у ході дії програми ОСББ;
- кількість створених в ході дії програми ОСББ, які виконали капремонти на умовах співфінансування;
- кількість вже діючих ОСББ, які виконали капремонти на умовах співфінансування;

– кількість будинків без оформленого ОСББ, які виконали капремнти на умовах співфінансування.

Також замірюється реакція місцевого населення, підприємств з обслуговування житла і “третього сектору” на такі заходи публічної житлової політики, в тому числі використовуючи засоби масової інформації як медіаторів суспільної думки. Доцільно встановити рівень енерго-, водоспоживання в таких будинках до і після ремонтів. Необхідно відзначити, що розмір коштів, витрачених як місцевим бюджетом, так і співвласниками квартир (з ОСББ чи без нього) має важливе, але не головне значення в оцінці цього політичного циклу. Різні будинки потребують різного обсягу ремонту, тому цей грошовий показник стає відносним, таким, що не відображає в повній мірі ефективність політики. В цьому контексті допускаємо в ході оцінок застосування індексу “суспільної злагоди”, або “відчуття щастя”, тобто задоволеність житловими умовами.

Після оцінювання результатів приймаються подальші управлінські рішення в житловій сфері.

Окремо необхідно зазначити, що органу місцевого самоврядування необхідно самостійно визначати, з урахуванням існуючих місцевих проблем, традицій самоврядування, фінансових можливостей громади і фактичного технічного стану будинків, яким чином власними важелями (в даному випадку – переважно нормотворчої діяльності), розв’язувати суспільно важливу проблему.

Інформацію про фактичну організацію рішення вказаної проблеми в м.Суми наведено в розділі 2 дослідження.

Результатом упровадження запропонованого підходу повинно стати досягнення житлової самодостатності населенням і економічної самодостатності суб’єктами господарювання всіх форм власності в житловій сфері. Передбачаємо досягнення вказаними учасниками відносин оптимальної, і що важливо – не надлишкової, житлової і економічної самостійності та зрештою здобуття ними свободи обрання різних варіантів задоволення своїх індивідуальних житлових потреб і комерційних цілей в площині заздалегідь підготовленої публічними органами влади сприятливої, толерантної до суспільства публічної житлової

політики. Оптимальна житлова самодостатність населення повинна визначатися державними соціальними житловими стандартами, які необхідно прописати в проекті нового Житлового Кодексу України.

А умови для досягнення оптимальної економічної самодостатності суб'єктів господарювання всіх форм власності в житловій сфері повинні регулюватися довгостроковою загальнодержавною житловою програмою, яка має узгоджувати з термінами інших державних політик. Програма має бути розроблена Мінрегіоном України і затверджена законодавчо.

На підставі досягнутих місцевих показників житлової і економічної самодостатності учасників публічної житлової політики можлива розробка механізму оцінювання ефективності такої політики окремо для кожного регіону та територіальної громади.

Далі пропонуємо для кожного етапу свої інструменти, які дають можливість відслідковувати характер взаємовідносин між всіма учасниками такої політики, стимулювати, стримувати або перенаправляти, у разі необхідності, траєкторії як індивідуального руху учасників, так і процеси їх взаємодії.

Базові інструменти 1 етапу загальнонаціональної публічної житлової політики в Україні:

- посилення громадського контролю за діяльністю муніципалітетів, особливо на ланці виконавчого комітету відповідної ради (стимулювання активного громадського обговорення і висвітлення всіх проектів рішень органів публічної влади на муніципальних інтернет-ресурсах), створення і посилення гетерархічних зв'язків суспільства для захисту своїх житлових прав;

- управління в житловій сфері на основі багаторівневих баз даних з використанням геоінформаційних технологій (оцінка ризиків, моніторинг, планування, контроль виконання, швидка реакція на зміну обстановки тощо);

- оновлення системи оцінки ефективності державного управління в житловій сфері (замість кількісних і фінансових показників ремонтів – оцінюємо рівень житлової самодостатності населення і економічної самодостатності суб'єктів господарювання в житловій сфері, а також якість, а не кількість

введеного в експлуатацію або відремонтованого житла).

Базові інструменти 2 етапу загальнонаціональної публічної житлової політики:

– розроблення і прийняття нової редакції Житлового Кодексу України (вироблення державних соціальних житлових стандартів), Містобудівного Кадастру України, закону України про загальнодержавну довгострокову програму реформування і розвитку житлової сфери;

– запровадження підходів електронної публічної житлової політики поряд з підходами та інструментами е-демократії, е-урядування, “Smart City”;

– кластеризація різних галузей економіки в житловій сфері (будівництво і обслуговування житла, землевпорядна і архітектурно-проектна справи та ін.);

– розвиток різних форм самоорганізації населення (не тільки ОСББ, а й будинкові комітети, ЖБК, інститут відповідальних осіб по будинку, – особливо на перехідному етапі самостійного визначення населенням рівня своєї житлової самодостатності);

– формування атмосфери довіри між усіма учасниками житлової політики за допомогою інформаційних заходів в мас-медіа (особливо в соцмережах); залучення груп експертів і практиків до вироблення локальних стратегій сталого розвитку населених пунктів та їх окремих районів і кварталів.

Базові інструменти 3 етапу загальнонаціональної публічної житлової політики:

– прийняття необхідних законодавчих і нормативно-правових актів;

– відновлення інспекції з енергозбереження і житлово-комунальної інспекції для покращення моніторингу;

– постійне оновлення і достатнє фінансування цільових державних, регіональних і місцевих житлових програм, орієнтованих на різні групи населення;

– податкове і бюджетне адміністрування в житловій сфері (надходження з податку на нерухомість, з оподаткування підприємницької діяльності по здачі квартир в оренду, з оренди і продажу комунального майна спрямовувати в

місцевий бюджетний спецфонд для придбання і будівництва соціального і орендного житла комунальної форми власності);

– передача більшої частини прав і повноважень саморегулювним організаціям – об'єднанням девелоперів, архітекторів, проєктантів, землепорядників (для самоконтролю і подальшого розвитку житлової сфери), при цьому на муніципалітети покладається функція забезпечення соціальної стабільності в ході споживання суспільством житлових благ;

– запровадження пілотних новаторських проєктів і подальше розповсюдження найбільш вдалих із них;

– розвиток житлових кооперативів (особливо для молоді), муніципального фонду орендного і соціального житла, започаткування під спільною егідою і гарантіями держави та муніципалітетів житлових будівельно-ощадних кас;

– запровадження провідної стратегічної ролі Мінрегіону України щодо формування в громадах фонду соціального і орендного житла комунальної форми власності;

– стимулювання створення сприятливого середовища і соціального оточення в житловій забудові за допомогою реалізації локальних стратегій сталого розвитку;

– започаткування житлових судів на прикладі Швеції або пошук (створення нової) юридичної форми позасудового швидкого розгляду спорів в житловій сфері;

– багатовекторність ПЖП – в тому числі робота по боротьбі з бідністю, безпритульністю, формування мінімальної житлової самодостатності, розвиток політики добросусідства, антидискримінаційна політика в житловій сфері з метою уникнення будівельних і земельних конфліктів (на прикладі сучасної житлової політики США);

– розвиток менеджменту участі, впровадження фандрайзингу;

– формування у громадян нового бачення використання житла і землі під забудову (пріоритетність оренди, в тому числі з правом викупу, спільне використання землі в центрі міста, переобладнання нежитлових приміщень під

соціальне житло);

- орієнтація заходів як на осілий спосіб життя, так і на трудову трансграничну мобільність молоді і кваліфікованих спеціалістів;

- наділення управителів функціями агентів змін (акцент на допомогу і консультування населення щодо контролю за якістю надання житлових і комунальних послуг) за безпосередньої участі і під контролем муніципалітетів;

- посилення моніторингу в житловій сфері через можливості геоінформаційних систем і нової методології статистичного збору актуальної і достовірної інформації на місцевому рівні;

- висвітлення в ЗМІ та соціальних мережах інформації про стан проведення ПЖП та здобуті результати.

Базові інструменти 4 етапу загальнонаціональної публічної житлової політики в Україні:

- оцінювання отриманих результатів на основі нової системи оцінки ефективності політики;

- аналіз політики, планування подальших управлінських дій;

- прийняття нових політичних рішень для просування ідеології публічності житлової сфери.

Повертаючись до прикладу капітальних ремонтів житлового фонду в м.Суми, з урахуванням зазначених інструментів, пропонуємо:

- відновлення роботи інспекції з енергозбереження і житлово-комунальної інспекції, запровадження поглибленого державного (регіонального, місцевого) статистичного збору інформації в житловій сфері дозволить всебічно, системно відслідковувати і накопичувати інформацію щодо модернізації житлового фонду (особливо в розрізі пооб'єктної першочерговості);

- управління житловою сферою на основі прозорих геоінформаційних систем дозволить відкрити доступ до інформації про технічний стан будинків співвласникам житла і приватним компаніям для реальної оцінки ситуації і вибору оптимальних для всіх сторін варіантів вирішення проблеми;

- розвиток різних форм самоорганізації населення на перехідному етапі



визначення населенням рівня своєї житлової самодостатності дозволить пом'якшити реакцію суспільства на необхідність поступового переходу до режиму самофінансування в житловій сфері;

- передача більшої частини прав і повноважень в житловій сфері саморегульованим організаціям дозволить прискорено публічно донести до локальних громад суть питання і допоможе громадам швидше визначитися з проблемою, шляхами її розв'язання та почати рух до здобуття самостійно обраного рівня житлової самодостатності;

- стимулювання створення сприятливого середовища і соціального оточення в житловій забудові за допомогою реалізації локальних стратегій сталого розвитку допоможе налагодити всередині громади контакти та розуміння важливості і цікавості спільної роботи по зміні умов спільного проживання в будинку;

- багатовекторність публічної житлової політики, в тому числі розвиток політики добросусідства, антидискримінаційної політики з метою уникнення соціальної напруженості під час конкуренції за доступ к місцевим бюджетним коштам в ході фінансування капремонтів житла;

- навчання громадських активістів і посадовців місцевого самоврядування участі і технологіям фандрайзингу, подальше застосування здобутих знань дозволить укріпити соціальний капітал громади та розшукати нові джерела фінансування капремонтів будинків;

- органи місцевого самоврядування беруть на себе організацію і контроль за роботою управителів багатоквартирних будинків як нового суб'єкту правовідносин в житловій сфері, який в першу чергу стає координатором капітальних ремонтів житлового фонду шляхом консультування населення.

Акцентуємо увагу на таких важливих довгострокових інструментах публічної житлової політики:

- накопичення комунального житлового фонду для задоволення мінімальної житлової самодостатності внутрішньо переміщених осіб, для надання

житла носіям суспільно важливих професій (лікарі, вчителі, посадові особи муніципалітету, ін.);

– спрямування доходів від оренди і продажу комунального майна на будівництво і придбання соціального і орендного житла комунальної форми власності, на переоснащення нежитлових приміщень до рівня житлових для соціально незахищених верств населення;

– зміна законодавчих норм щодо наділення органів місцевого самоврядування можливостями обмежувати право приватизації житла з числа службового або соціального для захисту інтересів громади і створення можливостей для накопичення відповідних житлових фондів.

Таким чином, запропонований алгоритм вироблення публічної житлової політики може бути використаний органами державної влади і місцевого самоврядування, організаціями громадянського суспільства для просування нової для України ідеології публічної політики, зокрема в житловій сфері. Його застосування дозволить суттєво трансформувати цю політику та вивести на новий рівень ефективності в рамках загальної моделі сталого розвитку.

### Висновки до розділу 3

Новаторські інформаційні технології допомагають національним урядам впроваджувати електронне урядування з метою надання населенню якісних суспільних послуг. В ході дослідження встановлено, що інструменти електронного урядування займають одне з провідних місць в формуванні публічної житлової політики.

В сучасних умовах в Україні складаються оптимальні умови для електронного і публічного розвитку суспільства. Встановлено, що вже створена необхідна законодавча і нормативно-правова база для розвитку е-урядування, що є предтечею для започаткування е-демократії в різних сферах життя, в тому числі в житловій політиці. Е-демократія є важливою складовою інформаційного суспільства, побудову якого проголошено лідерами провідних країн світу. Таким чином, е-урядування і е-демократія вводять нову культуру державного

управління, засновану на принципах використання правдивої і відкритої інформації.

Для отримання такої якісної і корисної для всіх учасників публічної житлової політики інформації необхідна аналітика “великих даних”, яку можливо організувати за допомогою геоінформаційних технологій.

З огляду на вказане, запропоновано застосовувати практику пілотного проекту побудови багат шарових електронних баз даних житлового фонду на відповідних відкритих інтернет-ресурсах органів публічної влади на основі приватно-державного партнерства з використанням технологій геоінформаційних систем. Пілотний проект реалізується на основі інтеграції трьох баз даних на рівні Мінрегіону України, області і міста. Вказана концепція управління житловим фондом характеризується відкритістю даних, постійним моніторингом технічного стану житла і самоокупністю галузі.

Таким чином, запропоновано новий підхід до використання моделі багаторівневої житлової ГІС для формування переходу до поліцентричної системи напрацювання і ухвалення управлінських рішень.

Крім того, у вітчизняний науковий дискурс введено новий термін “житлова самодостатність населення” як здатність громадян, у залежності від їх матеріального статку, соціального становища, культурно-естетичних уподобань, місцевих традицій і рівня осілості на конкретній території, задовольняти свої базові потреби щодо користування або володіння безпечним житлом і землею на тимчасовій чи постійній основі.

Також згруповано населення України по ознаках розвитку житлової самодостатності та запропоновано для кожної групи застосовувати свої інструменти публічної житлової політики. Останні дають рівні можливості доступу до ресурсів, діють в русі сталого розвитку громади, поширюють довіру в суспільстві, використовують новаторські ідеї та ІКТ, реалізують різновекторні моделі публічної житлової політики.

Розглянуто на прикладі місцевої житлової політики м.Суми застосування запропонованих інструментів. Доведено важливість і доцільність використання з

боку органу місцевого самоврядування інструментів нормотворчого та інформаційно-комунікаційного характеру, які покликані формувати житлову самодостатність громади.

Обґрунтовано необхідність впровадження алгоритму вироблення і реалізації загальнонаціональної публічної житлової політики з метою вирішення назрілих суспільно важливих проблем і конфліктів інтересів різних учасників в житловій сфері. Вказаний алгоритм представлено як пов'язані чотири динамічних етапи формування єдиного курсу дій в житловій сфері. Додатково представлені деталізовані базові інструменти для кожного етапу відповідної політики.

На конкретному прикладі розвитку різних сценаріїв місцевої житлової політики в м.Суми показано дію алгоритму. Окремо виведено критерії оцінки ефективності політичного циклу.

Результатом впровадження алгоритму встановлено досягнення житлової самодостатності населенням і економічної самодостатності суб'єктами господарювання всіх форм власності в житловій сфері.

Доведено доцільність використання запропонованого алгоритму вироблення і реалізації загальнонаціональної публічної житлової політики для просування нової ідеології публічної політики в Україні.

Результати дослідження, що викладені в третьому розділі, опубліковані у фахових періодичних виданнях і збірниках тез доповідей на науково-практичних конференціях [24 ; 26 ; 27 ; 28 ; 29 ; 30 ; 31 ; 33 ; 224].

## ВИСНОВКИ

В науково-дослідній роботі запропоновано новий підхід до вирішення актуального наукового завдання в галузі науки державного управління, що зумовлене сталим нарощуванням обсягу невіршених суспільно важливих проблем у житловій сфері, зокрема який охоплює принципи, моделі, інструменти, механізми й алгоритми щодо формування та реалізації публічної житлової політики в Україні. Їх комплексне практичне використання покликане сприяти системному вдосконаленню процесів вироблення і впровадження житлової політики на національному та місцевому рівнях. Проведене дослідження дало можливість сформулювати такі висновки:

1. Уточнено понятійно-термінологічний апарат за темою дослідження, що сприяло визначенню предметного поля дослідження для формування та реалізації публічної житлової політики. З урахуванням цього аргументовано, що при визначенні сутності публічної житлової політики важливо брати до уваги такі чинники, як житлові потреби суспільства, цілі, принципи і механізми їх задоволення, що зафіксовані у відповідних нормативно-правових документах, залученість до їх визначення інших заінтересованих сторін – публічних і приватних, а також часові обмеження. Встановлено, що з позицій системного підходу житлова сфера – це багаторівнева міжгалузєва система, яка включає суб'єкти, матеріальні й нематеріальні об'єкти, відповідні взаємозв'язки та процеси, в тому числі регуляторно-управлінські, запропоновано їх модельне представлення. Обґрунтовано, що всі ці елементи можуть бути об'єктами публічної політики.

2. Визначено, що наразі в Українській державі лише формується модель публічної житлової політики, зокрема з домінуванням підходів нового публічного менеджменту. Таку модель позитивно характеризує орієнтація на сталий розвиток та належне врядування, а негативно – на існуючі житлові проблеми без проактивного підходу, переважно ієрархічний характер взаємодії поряд із нерозвиненими горизонтальними та гетерархічними відносинами. З'ясовано, що ця модель функціонує відповідно до великої кількості різних принципів, визначених різними

документами наднаціонального, загальнонаціонального, регіонального і місцевого рівнів. З метою забезпечення ефективності публічної житлової політики видається доцільним розподіляти принципи публічної житлової політики на принципи її формування та принципи реалізації, адже це різні етапи політики, що потребують спеціальної методології. Запропоновано їх використовувати при формуванні систем моніторингу та оцінювання політики.

3. У процесі дослідження встановлено, що до існуючих проблем функціонування житлової сфери в Україні слід віднести: підвищення рівня моральної і фізичної зношеності основних фондів; відсутність масштабної енергомодернізації житлових об'єктів; збільшення кількості ветхих та аварійних житлових будинків; поширення такого явища, як енергетична та фінансова бідність населення; збитковість галузевих підприємств; здійснення нераціональної з погляду щільності житлової забудови та ін. Відповідно сучасна державна житлова політика орієнтована на підтримку проектів з енергоефективності; розвиток громадського управління багатоквартирними будинками; реалізацію програм будівництва доступного житла, здешевлення вартості іпотечних кредитів; запровадження ринкових умов у сфері управління житлом. Хоча в цілому ця політика відображає проблеми житлової сфери, водночас її масштаб не відповідає масштабам існуючих житлових проблем, розв'язання яких потребує значно більших політико-управлінських впливів та ресурсів, а також оновлення відповідних механізмів.

4. Охарактеризовано місцеву житлову політику в м.Суми, а саме визначено такі її особливості, змістові складові та проблемні аспекти:

- стале щорічне збільшення бюджетного фінансування програм у житловій сфері поряд з невиконанням планових фінансових показників на 40–50%;
- створення передумов для щільної житлової монозбудови (котеджні містечка, мікрорайони багатопверхових будинків), що становить стратегічну загрозу виникнення депресивних локацій без належного благоустрою та охоплення об'єктами соціальної інфраструктури;
- запровадження механізмів співфінансування капітальних ремонтів

будинків, відшкодування з міського бюджету частини відсотків за кредитами, залученими фізичними особами, ОСББ і ЖБК на вжиття енергозберігаючих заходів, упровадження партиципаторного бюджетування, але обсяги цього фінансування не відповідають фактичним потребам, які набагато більші;

– рідка поява ініціатив громадськості, які, у свою чергу, не завжди знаходять підтримку місцевої влади;

– відсутність фонду житла комунальної форми власності.

5. На підставі узагальнення та аналізу зарубіжного досвіду здійснення публічної житлової політики встановлено, що на сьогодні у світі застосовуються різні підходи та інструменти для розв'язання житлових проблем. З урахуванням досвіду Німеччини, Польщі, Канади, скандинавських країн, США доцільними для використання в Україні визнано підходи комплексного стимулювання житлової самодостатності населення та житлово-соціальної реінтеграції уразливих верств населення. До перспективних інструментів слід віднести: інституційні – житлові ощадно-будівельні каси, ресурсні волонтерські центри при органах місцевого самоврядування, позасудові інституції щодо вирішення житлових спорів і розгляду скарг, житлово-комунальні інспекції, інспекції з енергозбереження; організаційно-функціональні – соціальне житло для оренди, постійного і тимчасового проживання, обов'язкове залучення коштів мешканців будинків для співфінансування житлових проєктів, делегування окремих повноважень неурядовим структурам тощо.

6. Розкрито можливості застосування інструментів електронного урядування в житловій політиці, серед яких: створення тимчасових тематичних державного і місцевих електронних блогів, форумів, сторінок у соціальних мережах; формування постійно діючих спеціальних інформаційних платформ (пропонується модель багаторівневої житлової геоінформаційної системи); запровадження сервісів для громадян з використанням ID-карток і мобільних додатків для отримання послуг у житловій сфері, зокрема пов'язаних з користуванням міською інфраструктурою, нерухомістю, землею, доступом до формування управлінських рішень і т.ін.; оприлюднення результатів перевірок стану житлового фонду та діяльності суб'єктів житлової політики.

7. За результатами дослідження підготовлено два авторських свідоцтва та два патенти на корисну модель за відповідною тематикою.

8. За результатами дослідження сформульовано такі практичні пропозиції:

- прийняти Закон України “Про основні засади державної житлової політики” та нову редакцію Житлового кодексу України;

- замість низки різних цільових програм розробити єдину загальнодержавну програму розвитку житлово-комунального господарства (мінімум на 3 найближчі роки, оптимально – на більш тривалий період) з метою підвищення житлової компетентності і самодостатності населення, ефективності підприємств, що функціонують у житловій сфері, активізації участі суспільних інститутів у виробленні та реалізації житлової політики;

- сформувати комплекс нормативно-правових актів, які регулюють питання навчання, кваліфікаційних вимог, конкурсного відбору та подальшого моніторингу діяльності управителів багатоквартирних будинків; запровадити багаторівневу житлову геоінформаційну систему (опис моделі наведено в дисертації);

- при підготовці й схваленні генеральних планів розвитку територій та, зокрема, визначенні земельних ділянок під житлову забудову враховувати граничні доцільні межі щільності будинків; формувати фонд соціального житла для досягнення стратегічних цілей розвитку на відповідних територіях; використовувати інструменти електронного урядування для управління житловою сферою; розглянути доцільність обслуговування житлового фонду на базі угод міжмуніципального співробітництва;

- розробляти і реалізувати проекти щодо просвітницької діяльності серед населення з питань розвитку житлової сфери;

- розвивати саморегульовані житлові асоціації різної спрямованості (ОСББ, користувачів і власників соціального, комунального та орендного житла, ін.);

- запроваджувати проекти розв’язання проблем житлової сфери; на власному прикладі формувати ідеологію відповідального ставлення до спільного майна в житловому фонді та солідарного фінансування витрат на його утримання.



ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ:

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. Асоц. д-ров наук госупр. – Харьков : ДокНаукГосУпр. – спец.вып. – Июнь. – 2013. – С. 6–13.
4. Апостолук О. З. Суть механізму захисту та підтримки конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг і його інституційна база / О. З. Апостолук // 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. Білинська М. М. Розвиток партнерських відносин між органами державної влади і громадянами: актуальні проблеми / М. М. Білинська // 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. – Режим доступу: <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. Васильева, Т. А., Боженко, В. В., Кузьменко, О. В., Бойко, А. О., Сисоєва, Л. Ю., Костюченко, Н. М., ... & Григоренко, О. В. (2020). Моделювання та прогнозування соціо-економіко-політичної дорожньої карти реформ в Україні для переходу на модель стійкого зростання. Сумський державний університет.
13. Васильева, Т. А., Воронцова, А. С., Майборода, Т. М., Зомчак, Л. М., Ракова, А. С., Мельник, І. М., ... & Сакун, А. Ж. ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ НА МАКРО-ТА МЕЗОРІВНЯХ.
14. Васильева Т.А. Воронцова А.С. Майборода Т.М. Формування держаної стратегії інвестиційного забезпечення розвитку системи освіти впродовж усього життя для регіонів України // Моделювання регіональної економіки. 2017. № 2(30). С. 433-446.
15. 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.
16. Вербицкий І. Мер Берліна про пріоритети і виклики розвитку міста [Електронний ресурс]. / І. Вербицкий – Режим доступу : <https://mistosite.org.ua/uk/articles/mer-berlina-pro-priorityty-i-vyklyky-rozvytku-mista>
17. Вигода М. Управління житлом: проблеми та перспективи [Електронний ресурс] / М. Вигода // Информационное агентство “Украина Коммунальная”. – Режим доступу : <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-problemi-ta-perspektivi-33957>
18. Вигода М. Мешканці всіх будинків, – об’єднуйтеся! [Електронний ресурс] / М. Вигода // Информационное агентство “Украина Коммунальная”. –

Режим доступу : <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/meshkanc-vskh-budinkv-objednujtes-31602>

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

20. 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.

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

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

23. 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.

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

25. 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.

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

27. 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.

28. Деміхов А., Самодай Е., Зайчик Е., Деміхов А. Электронное правительство: инструмент демократизации общества в современных условиях / А. Деміхов, Е. Самодай, Е. Зайчик, А. Деміхов // Материалы международной научно-практической конференции “Sustainable Development: Modern Theories and Practices” (Эстония, Таллин, 29-30 августа 2021 года). ISSN: 2733-2942 с 16-18 Teadmus

29. Деміхов О. І. Аспекти впливу держави на інвестиційну привабливість житлової інфраструктури / О. І. Деміхов, В. О. Лук'яничин // 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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.

34. Деміхов О. І. Принципи формування і реалізації публічної житлової політики як критерії ефективності діяльності органів місцевого самоврядування / О. І. Деміхов // Місцеве 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.

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. 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.

39. 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.

40. 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.

41. Деміхов О.І. Взаємозв'язок урбанізації з формуванням і реалізацією

публічної політики громадського здоров'я в Україні / О.І. Деміхов //Аспекти публічного управління.-Дніпро: ДРІДУ НАДУ, 2019. - №12, ТОМ 7, С. 59-69. DOI: 10.15421/151965 doi: 10.15421/151965

42. Деміхов О.І. Електронне урядування як пріоритетний напрям забезпечення публічної політики в сфері громадського здоров'я в Україні / О.І. Деміхов// Матеріали науково-практичної конференції за міжнародною участю “Розвиток публічного управління в Україні” (Львів, ЛРІДУ НАДУ, 23-24.04.2020 р.). – С.79-83. ISBN: 978-617-644-053-6

43. Деміхов О.І. Електронні інструменти громадського здоров'я як відповідь на виклики пандемії на регіональному рівні / О.І. Деміхов // Україна 2030: публічне управління для сталого розвитку: матеріали щоріч. міжнар. наук.-практ. конф.: у 3 томах (Київ, НАДУ, 22.05.2020 р.). Том 2, с. 93-95

44. Деміхов О.І. Зв'язок економічної і публічної політик в сфері громадського здоров'я міського населення в умовах глобалізації /О.І. Деміхов // Актуальні проблеми розвитку управлінських систем: досвід, тенденції, перспективи: матеріали науково-практичної конференції (м.Харків, ХарРІДУ НАДУ, 26 березня 2020 р.) - С.2-4

45. Деміхов О.І. Інституціональний механізм забезпечення публічної політики громадського здоров'я в умовах подолання бідності / Institutional mechanism for public health policy in conditions of poverty alleviation // Університетські наукові записки, 2020, №2, С. 163-175. doi: 10.37491/UNZ.74.14

46. Деміхов О.І. Нормативно-правове забезпечення компонентів структурно-функціональної моделі публічного управління в сфері охорони здоров'я // Університетські наукові записки, 2021, №2 (80), С.230-238 DOI: [10.37491/UNZ.80.20](https://doi.org/10.37491/UNZ.80.20)

47. Деміхов О.І. Публічна політика в сфері громадського здоров'я: можливості доступу до здорового життя для місцевих громад / О.І. Деміхов// Збірник матеріалів VII Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Актуальні проблеми менеджменту, фінансів та публічного управління в сучасних глобалізаційних процесах» (Ірпінь, Університет ДФС України,

19.03.2020 р.) (електронне видання). С. 466-468. УДК 005:336:351(06)

48. Деміхов О.І. Стан забезпечення благоустрою територій в Україні в контексті впливу на громадського здоров'я: оновлення публічної політики // Актуальні проблеми публічного управління (ХарІДУ НАДУ), 2021, №1, С.42-51 doi: 10.34213/ap.21.01.21

49. Деміхов О.І. Стратегія регіонального розвитку громадського здоров'я в Україні: інноваційні аспекти // Актуальні проблеми публічного управління (ОРІДУ НАДУ), 2021, №2, С.84-87 doi: 10.35432/1993-8330appa1822021229141

50. Деміхов О.І. Цифрова трансформація сфери громадського здоров'я в Україні // Університетські наукові записки, 2021, №1, С.26-32 DOI: 10.37491/UNZ.79.21

51. Деміхов О.І., Белова І.О., Таранюк Л.М. Актуальні тенденції впровадження елементів електронного урядування у сфері громадського здоров'я в умовах загрози світової пандемії / Current trends in the introduction of e-government elements of public health in a global pandemic // Університетські наукові записки, 2020, №3, С.51-59 doi: 10.37491/UNZ.75-76.9

52. Деміхов О.І., Дегтярьова І.О. Розвиток організаційно-правових засад застосування цифрових технологій у сфері громадського здоров'я в Україні / О.І. Деміхов, Дегтярьова І.О. // Збірник наукових праць НАДУ - Київ: НАДУ, 2020. - № 1 - С.80-87. doi: 10.36.030/2664-3618-2020-1-80-87

53. Деміхов О.І., Дегтярьова І.О., Місто як кластер здорового способу життя: зв'язок публічної політики громадського здоров'я з формуванням культури здоров'я в місті // «Демократичне врядування» (електронне видання), Львів, 2020, 1, С.115-124 doi: <https://doi.org/10.33990/2070-4038.25.2020.213667>

54. Деміхов О.І., Лук'янихін В.О., Деміхов А.О. Цифровізація в сфері громадського здоров'я при підготовці кадрів / О.І. Деміхов, В.О. Лук'янихін, А.О. Деміхов // Матеріали І міжнародної науково-теоретичної конференції "Interdisciplinary research: scientific horizons and perspectives" (Вільнюс, Литва, 12 березня 2021р.). – С.78-79

55. Деміхов О.І., Шипко А.Ф., Шкляр С.П. Правовий напрям публічної

політики у сфері громадського здоров'я в аспекті забезпечення соціальної підтримки вразливих верств населення / Legal Component of Public Policy in the Field of Public Health in the Aspect of Providing Social Support for Vulnerable Sections of the Population // Університетські наукові записки, 2020, №5, С. 53-62. doi: 10.37491/UNZ.78.6

56. 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.

57. 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.

58. 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.

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

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

61. 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.

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



63. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові 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.
64. Енциклопедія державного управління : у 8 т. / Нац. акад. держ. упр. при Президентові 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.
65. Європейська хартія місцевого самоврядування від 15 жовт. 1985 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/994\\_036](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/994_036)
66. 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.
67. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г., № 188-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/)
68. Житлове право України : навч. посіб. / авт. кол.; за ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. – Київ : Істина, 2003. – 208 с.
69. Житловий кодекс України : проект (ред. від 17 бер. 2009 р., № 2307) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=2307-%E4&skl=7](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2307-%E4&skl=7)
70. Житловий Кодекс Української РСР: Постанова Верховної Ради Української РСР від 30 черв. 1983 р. № 5464-Х // Відом. Верхов. Ради Української РСР. – 1983. – Додаток до №28. – Ст. 573.
71. Законодавство України : офіційний сайт Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/main/index>
72. Зимина И. А. Модели развития жилищной сферы за рубежом / И. А. Зимина // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 4. – С. 35–38.

73. 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.

74. 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.

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

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

77. Іщенко Ю.А., Ключова Г.І., Деміхов О.І. Розвиток житлової сфери як пріоритетний напрям державного управління в Україні/ Ю.А. Іщенко, Г.І. Ключова, О.І. Деміхов//Матеріали постійно діючої Міжнар. н.-пр. інтернет-конф. «Сучасний менеджмент і економічний розвиток» (Суми, 18 січня 2019 р.) (електронне видання) URL: <http://me.fem.sumdu.edu.ua/docs/d169.pdf>

78. Каланик Т. Поїхали вместе / Т. Каланик // Новое время. – 2016. – № 35. – 24 с.

79. 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>

80. 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.

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

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

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

84. Кошева А. М. Державне регулювання розвитку житлової сфери в Україні : – автореф. канд. держ. упр. / Кошева А.М. – Київ, 2011. – 20 с.

85. Кравченко М. В. Внешняя трудовая миграция граждан Украины как негативный вызов глобализации / М. В. Кравченко // Public Administration Scientific journal. Published by Decision of Scientific Council of the Public Administration Academy of the Republic of Armenia. – 2010. – №. 1. – С. 32–40.

86. Крапіва С. Непіднята цілина / С. Крапіва // Управдом. – 2017. – № 4. – 27 лют. – С. 8–10.

87. Кузнецов А. О. Державне управління в галузі житлово-комунального господарства: напрямки реформування / А. О. Кузнецов, С. С. Бовдуй // Актуальні проблеми державного управління. – 2010. – № 2. – С. 80–87.

88. Кузьменко, О. В., Олійник, В. М., Каща, М. О., Майборода, Т. М., Боженко, В. В., Лаврик, В. В., ... & Доценко, Т. В. (2019). Моделювання сталого розвитку складних соціально-економічних систем. Сумський державний університет.

89. 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.

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

91. 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.

92. 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.

93. Лук'янихін В.О., Циганенко О. В., Лук'янихіна О.А. Застосування стратегічної екологічної оцінки при розробці стратегій забезпечення соціо-еколого-економічного розвитку місцевих територій // Вісник Сумського державного університету. Серія економіка. – Суми, 2017. – № 3. – С. 35 – 42.

94. Лук'янихіна О.А. Аналіз чинників до навчання у студентів-іноземців через теорію потреб / О.А. Лук'янихіна, В.О. Лук'янихін// Мова, історія, культура у лінгвокомунікативному просторі: збірник наукових праць / [упор. Л. В. Біденко]. – Суми: Сумський державний університет, 2017. – Вип. 4. – С.220-227.

95. Лук'янихін В. Формування ефективних комунікацій у системі «університет-студент-роботодавець» через призму дуальної освіти / Вадим Лук'янихін, Ігор Тесленко // Маркетинг в Україні. – 2018. – № 2. – С. 69–71.

96. Лук'янихін В.О. Науково-методичні підходи до формування й оцінки роботи команд у науково-освітніх проектах / В.О.Лук'янихін, О. А. Лук'янихіна, В.Р.Вовченко // Вісник Сумського державного університету. Економіка і менеджмент. 2019. – № 1. С. – 142-151.

97. 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-jevropejsk-ramki-37025>

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

99. Майборода, Т. М. (2018). Зв'язок державного регулювання освіти та структури національної економіки в контексті становлення постіндустріального суспільного укладу.

100. Майборода Т.М. Зв'язок державного регулювання освіти та структури національної економіки в контексті становлення постіндустріального суспільного укладу // Збірник наукових праць «Вчені записки». КНЕУ. 2018. №19. С. 186-195.

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

102. Методичні засади до оцінювання взаємозв'язку між ефективністю стратегії сталого розвитку національної економіки та державним регулюванням у галузі освіти / Воронцова А. С. та ін.; опубл. 08.09.2021.

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

104. Монографія «Енергоефективність та відновлювальна енергетика в Україні: проблеми управління» / за заг. ред. І.М. Сотник. Суми: «ПФ «Видавництво «Університетська книга», 2019. 247с., підрозділ 3.2 «Територіальні механізми управління зростанням енергоефективності в житловій сфері», с.167-185.

105. Мороз Н. В. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками / Н. В. Мороз, Т. І. Малетич // Mechanism of Economic Regulation. – 2013. – № 4. – С. 164–173.

106. Науково-методичне забезпечення реалізації концепції New Public Management : наук. розробка / Ю. П. Шаров, І. А. Чикаренко, Т. В. Маматова, Е. О. Сергієнко. – Київ : НАДУ, 2013. – 92 с.

107. Непомнящий О. М. Житлова політика провідних країн сучасного світу: досвід для України / О. М. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика : зб. наук. пр. Асоц. д-рів держ. упр. – Харків : Вид-во “ДокНаукДержУпр”, 2012. – № 1 (9) – С. 123-129.

108. Нова програма розвитку міст: проголошено на Конференції ООН із житла та сталого міського розвитку (Хабітат-III), 2016.

109. Новини ЖКГ // Управдом. – 2017. – № 4. – 27 лют. – С. 4–5.

110. Новікова Т. М. Особливості функціонування ЖКГ: закордонний досвід та українські реалії / Т. М. Новікова // Актуальні проблеми економічного розвитку України в умовах глобалізації : зб. матеріалів наук.-практ. конф., Рівне, 02 груд. 2010 р. – Рівне : РФ ЄУ, 2010. – С. 33–38.

111. Новікова Т. М. Формування тарифної політики та стратегії у житлово-комунальному господарстві / Т. М. Новікова, О. В. Шубравська // Наук. вісн. ВНУ ім. Л. Українки. – Луцьк, ВНУ, 2010. – № 4. – С. 57–67.

112. Нотевський В. С. Державна стратегія реформування житлово-комунального господарства України / В. С. Нотевський, О. А. Кириченко // Актуальні проблеми економіки. – 2011. – № 4 (118). – С. 63–70.

113. Нотевський В. С. Модернізація житлово-комунального комплексу: час змін / В. С. Нотевський // Держава, право, економіка : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., 12–26 серп. 2011 р. – Дніпропетровськ : Друкарня ДНУ ім. Олеся Гончара, 2011. – С. 31–35.

114. Оксфордський словник англійської мови [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://en.oxforddictionaries.com>

115. Олексієнко О. Чорна дірка. ЖКГ загрожує здоров'ю українців [Електронний ресурс]. / О. Олексієнко // Тиждень.UA. – Режим доступу : <http://tyzhden.ua/Society/93915>

116. Олійник Н. І. Концептуальні засади державної житлової політики / Н. І. Олійник // Вісник НАДУ. – 2010. – № 1. – С. 96–104.

117. Орлова Н. С. Особливості реалізації державної житлової політики в Україні / Н. С. Орлова // Наукові праці Чорноморського державного університету

імені Петра Могили комплексу Києво-Могилянська академія. – 2014. – № 239. – Вип. 237. – С. 107–112. – Серія: Державне управління.

118. Офіційний сайт “Cornell Law School. Legal Information Institute” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/42/chapter-44>

119. Офіційний сайт “Employment and economic development” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://mn.gov/deed/government/financial-assistance/community-funding/small-cities.jsp>

120. Офіційний сайт “Fundusz mieszkam na wynajem” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://funduszmieszkam.pl/o-nas/>

121. Офіційний сайт “ISAP” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://prawo.sejm.gov.pl/>

122. Офіційний сайт “Lewiston, MN” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lewistonmn.org/Residents/Small-Cities-Development-Program>

123. Офіційний сайт “Lubelskie Centrum Konferencyjne” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lcklubelskie.pl/jak-zmienil-sie-lublin-dzieki-funduszm-unijnym-wystawa-fotografii-i-fotomontazy/>

124. Офіційний сайт “Lublin.eu” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [«https://lublin.eu/](https://lublin.eu/)

125. Офіційний сайт “Mieszkanie dla Młodych” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.mieszkaniedm.pl/zasady-programu/>

126. Офіційний сайт “Office of Inspector General U.S. Department of Housing and Urban Development” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.hudoig.gov/about/ig-act>

127. Офіційний сайт “Program M+ Mieszkanie Plus” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://mieszkanieplus.org.pl/>

128. Офіційний сайт “Rodzinaswoim.net.pl” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rodzinaswoim.net.pl/ustawa-z-dnia-8-wrzesnia-2006-roku-o-finansowym-wsparciu-rodzin-w-nabywaniu-wlasnego-mieszkania.pdf>

129. Офіційний сайт “SpottedLublin” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://spottedlublin.pl/program-mieszkanie-plus-czy-lublin-wezmie-udzial-w-rzadowym-projekcie/>
130. Офіційний сайт “Strategia2020.lublin.eu” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://strategia2020.lublin.eu/?page\\_id=1047](http://strategia2020.lublin.eu/?page_id=1047)
131. Офіційний сайт “Інформаційний бюлетень самоврядування м.Люблін” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://bip2.lublin.eu/bip/um/index.php?t=210&id=209230>
132. Офіційний сайт “Інформаційний портал Сумської міської ради” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://smr.gov.ua/>
133. Офіційний сайт “Угода мерів” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.uhodameriv.eu/index\\_uk.html](http://www.uhodameriv.eu/index_uk.html)
134. Офіційний сайт “Цензор.Нет” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://censor.net.ua/resonance/3041450/zastupnik\\_golovi\\_derjagentstva/\\_z\\_elektronnogo\\_uryaduvannya\\_oleksyi\\_viskub\\_do\\_kntsya\\_2018\\_roku\\_mamo\\_/prezentuvati](https://censor.net.ua/resonance/3041450/zastupnik_golovi_derjagentstva/_z_elektronnogo_uryaduvannya_oleksyi_viskub_do_kntsya_2018_roku_mamo_/prezentuvati)
135. Офіційний сайт Асоціації “Енергоефективні міста України” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://enefcities.org.ua/>
136. Офіційний сайт Державного агентства з питань електронного урядування України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dknii.gov.ua/>
137. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/diiu-derzhavnoi-prohramy-zabezpechennia-molodi-zhytlom-prodovzheno-do-2020-roku>
138. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
139. Офіційний сайт Держенергоефективності [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://saee.gov.ua/>
140. Офіційний сайт Міністерства житлового будівництва і міського розвитку США [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.hud.gov/>



141. Офіційний сайт Мінрегіону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minregion.gov.ua/>
142. Офіційний сайт платформи “Громадський проект” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://pb.smr.gov.ua/news/show/gromadskiy-byudzheth-upereliku-na-golosuvannya-51-iniciativa-sumchan>
143. Офіційний сайт Сумського державного університету [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sumdu.edu.ua/ukr/news/9512-9512.html>
144. Пал Л. А. Анализ государственной политики / Л. А. Пал ; [пер. с англ. И. Дзюбы]. – Киев : Основы, 1999. – 422 с.
145. Панасенко І. О. “Дорожня карта” реформування житлово-комунального господарства України / І. О. Панасенко // Публічне управління: теорія та практика. – 2013. – №. 2. – С. 135–137.
146. Панасенко І. О. Житлово-комунальне господарство як об’єкт державного регулювання / І. О. Панасенко // Теорія та практика державного управління. – 2013. – № 3. – С. 262–273.
147. Патент на корисну модель №144301, UA, МПК А61В 5/00. Спосіб популяційної стратифікації населення регіону з використанням інтегрального показника якості довкілля // О.І. Деміхов, В.Ф. Орловський, Н. В. Деміхова, Л. В. Черкашина, Г. С. Барчан, А. С. Шкляр (Україна); СумДУ. – № u202001178; заяв. 24.02.2020; опубл. 25.09.2020, Бюл. № 18.
148. Патент на корисну модель №148886, UA, МПК А61В 5/00. Спосіб оцінки профілактичного потенціалу населення регіону з урахуванням рівня якості довкілля // О.І. Деміхов, В.Ф. Орловський, І.О. Дегтярьова, Н.В. Деміхова, Л.В. Черкашина, Г.С. Барчан, А.С. Шкляр, А.О. Деміхов (Україна); СумДУ. – № u202101259; заяв. 15.03.2021; опубл. 29.09.2021, Бюл. № 39.
149. Петроє О. М. Передумови формування та оцінка перспектив реалізації соціального капіталу як чинника економічного розвитку / О. М. Петроє // Український соціум : наук. журн. – 2014. – № 1. – С. 90–97.
150. План заходів з реалізації національного плану дій з енергоефективності на період до 2020 року : затвердж.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 25 листоп. 2015 р. № 1228-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1228-2015-%D1%80>

151. Политологический словарь-справочник / авт.-сост. : Д. Е. Погорель, В. Ю. Фесенко, К. В. Филиппов / под общ. ред. С. Н. Смоленского. – Ростов н/Д : ООО “Наука-Спектр”, 2008. – 320 с.

152. Політична енциклопедія / [ гол. редкол. Ю. Левенець]. – Київ : Парлам. вид-во, 2012. – 808 с.

153. Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України : затвердж. Постановою Кабінету Міністрів України від 30 квіт. 2014 р. № 197. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/197-2014-%D0%BF>

154. Полуянов В. П. Визначення пріоритетних шляхів фінансування діяльності підприємств житлово-комунального господарства України / В. П. Полуянов, М. А. Головчанська // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. – Харків : ХНАМГ, 2012. – № 106. – С.75-82 – Серія: економічні науки.

155. Пономаренко Л. О. Використання закордонного досвіду розвитку житлово-комунальної сфери великих міст в сучасних умовах / Л. О. Пономаренко // Вісник Волинського інституту економіки та менеджменту. – 2011. – № 2. – С. 284–292. – Серія: Економіка.

156. Порядок денний в області сталого розвитку на період до 2030 року: підсумковий документ саміту ООН “Перетворення нашого світу”, прийнятий Генеральною Асамблеєю ООН 18 верес. 2015 р. – 45 с.

157. Принципи [Електронний ресурс] // Вікіпедія. – Режим доступу : <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%86/%D0%B8%D0%BF>

158. Про теплопостачання : Закон України від 02 черв. 2005 р. № 2633-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2633-15>

159. Про соціально-економічне становище України за січень–вересень 2017 року : доповідь Державної служби статистики України від 15 груд. 2017 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat\\_u/publ1\\_u.htm](https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/publ1_u.htm)

160. Про адміністративні послуги : Закон України від 06 верес. 2012 р. № 5203-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>

161. Про внесення змін до Бюджетного кодексу України : Закон України від 20 груд. 2016 р. № 1789-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1789-19>

162. Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 11 лют. 2009 р. № 140 і від 29 лют. 2012 р. № 193 : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 верес. 2017 р. № 708. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/708-2017-%D0%BF>

163. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 01 берез. 2010 р. № 243 і від 17 жовт. 2011 р. № 1056 : Постанова Кабінету Міністрів України від 08 лют. 2017 р. № 69. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/69-2017-%D0%BF>

164. Про внесення змін до Постанови Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967 : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 груд. 2017 р. № 1032. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/pro-vnesennya-zmin-do-postanovi-kabinetu-ministriv-ukrayini-vid-24-zhovtnya-2012-r-967>

165. Про внесення змін до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі : Постанова Кабінету Міністрів України від 24 лют. 2016 р. № 115. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/115-2016-%D0%BF>

166. Про внесення змін до статті 4 Закону України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” щодо реалізації державних житлових програм : Закон України від

16 берез. 2017 р. № 1954-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1954-19>

167. Про Державний бюджет України на 2018 рік : Закон України від 07 груд. 2017 р. № 2246-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2246-19>

168. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 14 січ. 2015 р. № 15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF>

169. Про деякі правові аспекти інформаційних послуг, зокрема, електронної комерції на внутрішньому ринку : Директива ЄС 31 від 08 черв. 2000 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/994\\_224](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/994_224)

170. Про енергетичну ефективність будівель : Закон України від 22 черв. 2017 р. № 2118-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2118-19>

171. Про енергоефективність : Директива ЄС 27 від 25 жовт. 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://saee.gov.ua/uk/activity/mizhnarodne-spivrobitnytstvo/spivrobitnytstvo-z-es>

172. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09 листоп. 2017 р. № 2189-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2189-19/page>

173. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24 черв. 2004 р. № 1875-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

174. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб : Закон України від 20 жовт. 2014 р. № 1706-VII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1706-18>

175. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки : Закон України від 24 черв. 2004

р. № 1869-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>

176. Про запровадження нових інвестиційних можливостей, гарантування прав та законних інтересів суб'єктів підприємницької діяльності для проведення масштабної енергомодернізації : Закон України від 09 квіт. 2015 р. № 327-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/327-19>

177. Про засади внутрішньої і зовнішньої політики : Закон України від 01 лип. 2010 р. № 2411-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2411-17>

178. Про засади державної регіональної політики : Закон України від 05 лют. 2015 р. № 156-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/156-19>

179. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовт. 2012 р. № 967. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF>

180. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року : Постанова Кабінету Міністрів України від 06 серп. 2014 р. № 385. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/385-2014-%D0%BF>

181. Про затвердження Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010–2016 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 01 берез. 2010 р. № 243. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/243-2010-%D0%BF>

182. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листоп. 2009 р. № 1249.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>

183. Про затвердження Плану дій із впровадження Ініціативи Партнерство “Відкритий Уряд” у 2016–2018 роках : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 30 листоп. 2016 р. № 909-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/909-2016-%D1%80>

184. Про затвердження Положення про Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 листоп. 2014 р. № 676. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/676-2014-%D0%BF>

185. Про затвердження Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України : Постанова Кабінету Міністрів України від 09 лип. 2014 р. № 294. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/294-2014-%D0%BF>

186. Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України : Постанова Кабінету Міністрів України від 30 квіт. 2014 р. № 197. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/197-2014-%D0%BF>

187. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 квіт. 2012 р. № 343. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>

188. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла : Постанова Кабінету Міністрів України від 04 черв. 2003 р. № 853. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF>

189. Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі : Постанова Кабінету Міністрів

України від 05 жовт. 1998 р. № 1597. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF>

190. Про затвердження Середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 року, та Плану пріоритетних дій Уряду на 2017 рік : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 03 квіт. 2017 р. № 275. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/275-2017-%D1%80>

191. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі : Указ Президента України від 27 берез. 1998 р. № 222. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/222/98>

192. Про заходи, спрямовані на врегулювання заборгованості теплопостачальних та теплогенеруючих організацій та підприємств централізованого водопостачання і водовідведення за спожиті енергоносії : Закон України від 03 листоп. 2016 р. № 1730-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1730-19>

193. Про інформацію : Закон України від 02 жовт. 1992 р. № 2657-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2657-12>

194. Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання : Закон України від 22 черв. 2017 р. № 2119-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2119-19>

195. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : Закон України від 22 груд. 2006 р. № 525-V. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/525-16>

196. Про концепцію Національної програми інформатизації : Закон України від 04 лют. 1998 р. № 75/98-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/75/98-%D0%B2%D1%80>

197. Про Національну програму інформатизації : Закон України від 04 лют. 1998 р. № 74/98-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/74/98-%D0%B2%D1%80>

198. Про основні засади державної житлової політики : проект Закону України (ред. від 25 жовт. 2013 р. № 3498) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://w1.c1.rada.gov.ua/>

199. Про основні засади розвитку інформаційного суспільства в Україні на 2007–2015 роки : Закон України від 09 січ. 2007 р. № 537-V. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/537-16>

200. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 трав. 2015 р. № 417-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

201. Про програму діяльності Кабінету Міністрів України : Постанова Верховної Ради України від 14 квіт. 2016 р. № 1099-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1099-19>

202. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України від 22 жовт. 1993 р. № 3551-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3551-12>

203. Про Стратегію сталого розвитку “Україна-2020” : Указ Президента України від 12 січ. 2015 р. № 5. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5/2015>

204. Про схвалення Концепції розвитку електронного урядування в Україні : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 20 верес. 2017 р. № 649-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.kmu.gov.ua/ua/pras/250287124>

205. Про схвалення Концепції розвитку електронної демократії в Україні та плану заходів щодо її реалізації : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 08 листоп. 2017 р. № 797-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/797-2017-%D1%80>

206. Про Фонд енергоефективності : Закон України від 08 черв. 2017 р. № 2095-VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2095-19>



207. Публічна політика та управління : наук. розробка / авт. кол. : С. О. Телешун, О. Р. Титаренко, С. В. Ситник, С. І. Вировий. – Київ : НАДУ, 2010. – 36с.
208. Публічна політика : навч. посіб. / авт. кол. : С. О. Телешун, С. В. Ситник, І. В. Рейтерович та ін. ; за заг. ред. С. О. Телешуна, д-ра політ. наук, проф. – Київ : НАДУ, 2016. – 340 с.
209. Публічна політика в процесах модернізації державного управління України : наук. розробка / авт. кол. : С. О. Телешун, І. В. Рейтерович, С. В. Ситник та ін. – Київ : НАДУ, 2015. – 48с.
210. Путренко В. В. “BIG DATA” в просторовому управлінні міським середовищем / В. В. Путренко, Н. М. Пашинська // Геоінформаційні технології у територіальному управлінні : матеріали II міжнар. наук.-практ. конф., 17-18 верес. 2015 р. – Одеса : ОРІДУ НАДУ, 2015. – с. 78-80.
211. Пухкал О. Г. Перспективи та напрями розвитку громадянського суспільства в Україні / О. Г. Пухкал // Вісник НАДУ. – 2007. – № 2. – С. 217-224.
212. Развитие системы финансирования жилья в США: исторический обзор и уроки для рынков ипотечных ссуд стран с экономикой переходного периода: исследование компании “Интегрэйтед Файнэншл Инжиниринг, Инк. ” от 22 окт. 2004 г.
213. Райзенберг Б. А. Государственное управление экономическими и социальными процессами : учеб. пособие. / Б. А. Райзенберг – М. : ИНФРА-М, 2010. – 384 с.
214. Розвиток системи управління в ЄС: досвід для України : наук. розробка / О. Я. Красівський, О. С. Киричук та ін. ; за заг. ред. О. Я. Красівського. – Київ : НАДУ, 2013. – 56 с.
215. Розроблення публічної політики : практ. посіб. / уклад. А. О. Чемерис. – Київ : ТОВ “Софія”. – 2011. – 128 с.
216. Розроблення методів і технологій публічного управління : наук. розробка / авт. кол. : С. А. Романюк, О. Ю. Оболенський, В. І. Шарий та ін. – Київ : НАДУ, 2014. – 60 с.

217. Ружинська Н. О. Аналіз економічних проблем управління у сфері житлово-комунального господарства / Н. О. Ружинська // Науковий вісник Чернівецького університету : зб. наук. пр. Вип. 681. Економіка. – Чернівці : ЧНУ, 2014. – С. 60–63.

218. Рябцев Г. Л. Відновлення ресурсу довіри під час реформування державної політики в Україні / Г. Л. Рябцев // Економіка та держава : міжнар. наук.-практ. журн. – 2012. – № 11. – С. 107–110.

219. Савин С. С. Совершенствование управления государственными организациями: методологические и теоретические аспекты : монографія / С. С. Савин. – М. : Изд-во РАГС, 2010. – 78 с.

220. Сафонов Ю. М. Житлова сфера в Україні: стан та тенденції розвитку / Ю. М. Сафонов, В. Г. Євтеєва // Ефективна економіка. – 2013. – № 6. – С. 1–2.

221. Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір: №105187 від 04.06.21р. «Аналіз результативності впровадження системи протиковідних заходів країнами як елемент стабілізації безпеки здоров'я населення у світі» / Таранюк Л.М., Д'яконова І.І., Белова І.В., Замора О.М., Деміхова Н.В., Деміхов О.І.

222. Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір: №89960 від 19.06.19р. «Алгоритм формування та реалізації публічної житлової політики» / О.І. Деміхов, О.М. Теліженко, В.О. Лук'янихін.

223. Світличний О. О. Основи геоінформатики : навч. посіб. / О. О. Світличний, С. В. Плотницький; за заг. ред. О. О. Світличного. – Суми : ВТД “Університетська книга”, 2006. – 295 с.

224. Святоха Н. Ю. Пространственно-временная организация жилищной сферы региона: кластерный поход / Н. Ю. Святоха // Вестн. Оренбург. гос. ун-та. – 2013. – № 8 (157). – С.140-147.

225. Семенчук Т. Б. Сутність категорії “публічне адміністрування” та передумови її формування / Т. Б. Семенчук // Вісн. економіки транспорту і пром-ті. – № 42. – 2013. – С.385–390.

226. Системні чинники взаємодії політики і управління : наук. розробка / авт. кол. : В. А. Ребкало, Е. А. Афонін, В. А. Шахов та ін. ; за заг. ред. В. А. Ребкала, В. А. Шахова. – Київ : НАДУ, 2010. – 40 с.

227. Сіваграков А. Відразу втягуємо населення, або як Німеччина залучає громадськість у розвиток ЖКГ / А. Сіваграков // Житлово-комунальне господарство України : інформ.-аналіт. вид. для фахівців. – Київ, 2015. – № 9 (82). – С. 44–47.

228. Словник української мови : в 11 т. / АН УРСР. Інститут мовознавства ; за ред. І. К. Білодіда. – Київ : Наук. думка, 1976. Т. 7. – 723 с. \_

229. Словник української мови : в 11 т. / АН УРСР. Інститут мовознавства ; за ред. І. К. Білодіда. – Київ : Наук. думка, 1977. Т. 8 – 927 с.

230. Соколовська О. О. Smart City: використання інформаційно-комунікативних технологій у місцевому самоврядуванні / О. О. Соколовська // Аспекти публічного управління. Регіональне та муніципальне управління. – 2014. – № 11-12 (13-14). – листоп.-груд. – С. 77–85.

231. Соловйов С. Г. Проблеми розвитку електронної демократії в умовах модернізації державного управління України : наук. розробка / С. Г. Соловйов, В. Г. Даниленко. – Київ : НАДУ, 2012. – 68 с.

232. Соціально-філософський аналіз публічного урядування : метод. рек. / уклад. : В. Б. Дзюндзюк, В. В. Корженко, Н. М. Мельтюхова та ін. – Київ : НАДУ, 2013. – 52 с.

233. Статистичний бюлетень Державної служби статистики України “Житловий фонд України” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/Arhiv\\_u/15/Arch\\_gf\\_bl.htm](https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/Arhiv_u/15/Arch_gf_bl.htm)

234. Статистичний збірник Державної служби статистики України “Діяльність суб’єктів великого, середнього, малого та мікропідприємництва за 2015 рік”. – Київ, 2016. – 464 с.

235. Стельмашук А. М. Державне регулювання економіки : навч. посіб. / А. М. Стельмашук – Тернопіль : Економічна думка, 2000. – 315 с.

236. Стукалов А. В. Место и роль жилищно-коммунального хозяйства в решении вопросов местного значения органами публичной власти / А. В. Стукалов // Административное и муниципальное право. – 2011. – № 12 (48), Декабрь. – С. 5–15.

237. Таранюк Л.М., Д'яконова І.І., Белова І.В., Замора О.М., Деміхова Н.В., Деміхов О.І. Аналіз результативності впровадження системи протиковідних заходів країнами як елемент стабілізації безпеки здоров'я населення у світі // Вісник СумДУ, Серія «Економіка», вип.№1, 2021 рік., С. 85-94. JEL коди: E60, F62, I18, O57 doi: 10.21272/1817-9215.2021.1-10

238. Таранюк, Л., Замора, О., Деміхов, О. (2020). Механізм синергетичної взаємодії інструментів публічної політики центральних банків з урядами їх країн як елемент підвищення рівня розвитку економіки в умовах епідемічної загрози. Аспекти публічного управління, 2020, 8(5),13–21. doi: 10.15421/152089

239. Телешун С. О. Сутність публічної політики: контекст політики та публічного управління / С. О. Телешун, С. В. Ситник, І. В. Рейтерович // Вісник НАДУ. – 2015. – № 4. – С. 23–30. Серія: Політичні науки.

240. Тертичка В. В. Інструменти суспільної політики та практика застосування в Україні / В. В. Тертичка // Сучасна українська політика. Політики і політологи про неї. – Київ : 2008. – С.33-41. Спецвипуск: Політичні технології.

241. Тишкевич Б. Електронна демократія: 11 практик з України [Електронний ресурс] / Б. Тишкевич, І. Вербицький. – Режим доступу : <https://mistosite.org.ua/uk/articles/elektronna-demokratiia-12-praktyk-z-ukrainy>

242. У Сумах перевірили ЖЕКи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sumy.today/u-sumah-perevirlyy-zheky>

243. У Сумах у онлайн-доступі запрацював містобудівний кадастр / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://sumy.today/u-sumah-u-onlayn-dostupi-zaprasyuvav-mistobudivnyy-kadastr>

244. Урядовий веб-портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://decentralization.gov.ua/news/7397>

245. Усманова Р. М. О соотношении понятий “публичное регулирование”, “публичное управление” и “публичная власть” / Р. М. Усманова // Общество: политика, экономика, право. – 2011. – № 3. – С. 133–140.

246. Філософія державного управління : метод. рек. / авт. кол. : В. М. Князєв, Ю. В. Бакаєв, Т. Е. Василевська та ін. ; за заг. ред. В. М. Князєва. – Київ : НАДУ, 2014. – 44 с.

247. Цатурян М. Кто в доме господар? [Электронный ресурс]. / М. Цатурян // Информационное агентство “Украина Коммунальная” – Режим доступа : <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/kondomnum-31315>

248. Цатурян М. Управління житлом: сплатимо за компанію [Електронний ресурс]. / М. Цатурян // Информационное агентство “Украина Коммунальная” – Режим доступа : <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/upravlnnja-zhitlom-splatimo-za-kompanju-30803>

249. Чеберяк Ю. Регулювання ринку послуг з управління житловим фондом в контексті зарубіжного досвіду / Ю. Чеберяк // Сучасні проблеми та перспективи державного управління соціально-економічним розвитком : зб. наук. пр. ДонДУУ. – Т. XIII, вип. 235, Ч. 1. – Донецьк: ДонДУУ, 2012. – С. 219–227. Серія “Державне управління”.

250. Чеберяк Ю. Реформування системи управління житловим фондом України / Ю. Чеберяк // Економіка, управління, право: сучасний стан та перспективи розвитку : зб.наук.ст. – Лісабон, Португалія : Пегас, 2015. – С. 208–212.

251. Чумакова К. Личный опыт: дом и быт по-американски [Электронный ресурс]. / К. Чумакова – Режим доступа : <https://www.houzz.ru/ideabooks/70662860/list/lichnyuy-opyt-dom-i-byt-po-amerikanski>

252. Шваб К. Четвертая промышленная революция / К. Шваб. – Москва : Изд-во “Э”, 2017. – 230 с.

253. Шутова Л. А. Решение жилищной проблемы как императив повышения качества жизни горожан / Л. А. Шутова // Місто. Культура.

Цивілізація : матеріали VI міжнар. наук.-теорет. конф., квітень 2016 р. – Харків : ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2016. – С. 274.

254. Якобсон Л. И. Экономика общественного сектора: основы теории государственных финансов / Л. И. Якобсон. – М. : Аспект Пресс, 1996. – 367 с.

255. Янг Е. Як написати дієвий аналітичний документ у галузі державної політики. Практичний посібник для радників з державної політики у Центральній і Східній Європі / Е. Янг, Л. Куїнн ; пер. з англ. С. Соколик ; наук. ред. пер. О. Кілієвич. – Київ : К.І.С., 2003. – 120 с.

256. Anderson J. Public Policymaking: An introduction. / J. Anderson. – Boston, N-Y : 2003. – 322 p.

257. Barber B. Strong Democracy: Participatory Politics for a New Age / B. Barber. – San Francisco : University of California Press, 1984. – 356 p.

258. Bula F. Vancouver policy to create rental housing brings life to the laneways [Електронний ресурс]. / F. Bula // – Режим доступу : <http://citiscopes.org/story/2015/vancouver-policy-create-rental-housing-brings-life-laneways>

259. Demikhov O. Elements of the public administrative mechanism in housing sector / O. Demikhov // Innovative economics and management : International scientific Refereed and reviewed journal. – Batumi : National Institute of Economic Research and Batumi Navigation Teaching Institute, 2017. – N 4 (1). – P. 106–110.

260. Demikhov O. Legal element the public administrative mechanism in the housing sector of cities / O. Demikhov // Modern marine technologies, problems of socio-economic development and ways of their solution: International research conference (Georgia, Batumi, 24 June 2017). – Batumi : [s.n.], 2017. – P. 23–24.

261. Dunn W. Public Policy Analysis: An Introduction. / W. Dunn / 2nd ed. Englewood Cliffs, – N-Y: Prentice Hall, 1994. – 480 p.

262. Ertiö T. P. Motivations to use a mobile participation application / T. P. Ertiö, S. Ruoppila, S.-K. Thiel // 8th IFIP WG 8.5 International Conference on Electronic Participation, ePart 2016 ; Guimaraes ; Portugal ; 5 September 2016 through 8 September 2016 ; Code 179739. – Vol. 9821. – 2016. – P. 138–150.

263. Fan B. Legislative policies for the dominant tasks of e-government push in the Chinese context / B. Fan, H. Jiang // *Information Development*. – Vol. 32. – Is. 4. – 1 September 2016. – P. 953–968.

264. Good Governance and Sustainable Human Development. – Governance and Sustainable Human Development. AUNDP Policy Document [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.pogar.org/publications/other/undp/governance/undppolicydoc97-e.pdf>

265. Guttormsen C. Municipalities ‘like’ facebook: The use of social media in local municipalities (Book Chapter) / C. Guttormsen, Ø. Sæbø // *Organizational change and information systems*. – 2013. – Vol. 2. – P. 157–166.

266. Jenkins W. *Policy Analysis*. / W. Jenkins /. – Oxford : 1978. – 278 p.

267. Keeling D. *Management in Government* / D. Keeling /. – London : Allen & Unwin, 1972. – 216 p.

268. Konopka J. *Polityka mieszkaniowa w Polsce: RnS, MdM i co jeszcze?* [Електронний ресурс]. / J. Konopka // – Режим доступу : <http://www.nieruchomosci.egospodarka.pl/134865,Polityka-mieszkaniowa-w-Polsce-RnS-MdM-i-co-jeszcze,1,80,1.html>

269. Kumar H. Smart governance for smart cities: A conceptual framework from social media practices / H. Kumar, M. K. Singh, M. P. Gupta // 15th IFIP WG 6.11 Conference on e-Business, e-Services, and e-Society, I3E 2016; Swansea; United Kingdom; 13 September 2016 through 15 September 2016. – Vol. 9844. – 2016. – P. 628–634.

270. Mayboroda T. European experience of the peculiarities of state regulation of education: case-study of Poland, Slovenia, Czech Republic // *Механізм регулювання економіки*. - 2019. - №2 (84). - С. 67–77

271. Mistry J. Can Sweden’s national urban policy address unsustainable consumption? The country is formulating its first-ever cities strategy [Електронний ресурс]. / J. Mistry / – Режим доступу : <http://citiscopes.org/commentary/2017/09/can-swedens-national-urban-policy-address-unsustainable-consumption>

272. On the application of Big Data in future large-scale intelligent Smart City installations / S. Girtelschmid, M. Steinbauer, V. Kumar et al. // *International Journal of Pervasive Computing and Communications*. – 2014. – Vol. 10 (2). P.168–182
273. Petrushenko Yu.M., Mayboroda T., Onopriyenko K., Assessment of demand for public goods in the non-market services sector // *Вісник Сумського державного університету. Серія «Економіка»*. 2020. №1. С. 124-131.
274. Pollitt C. *Public Management Reform: A Comparative Analysis* / C. Pollitt, G. Bouckaert. – Oxford : University Press, 2004. – 362 p.
275. Saxena S. Integrating Big Data in “e-Oman”: opportunities and challenges / S. Saxena, K. Sharma // *Emerald Insight*. – Vol. 18. – Is. 5, 8 August 2016. – P. 79–97.
276. Shafritz Jay M. *International Encyclopedia of Public Policy and Administration* / Jay M. Shafritz /. – New York : Westview Press. – 1997. – 2750 p.
277. Software defined cities: A novel paradigm for smart cities through IoT clouds / G. Merlino, D. Bruneo, F. Longo et al. // *2015 IEEE International Conference on Internet of People and Associated Symposia/Workshops, UIC-ATC-ScalCom-CBDCCom-IoP 2015*. – 20 July 2016. – Article number 7518353. – P. 909–916.
278. Vadym Lukianykhin, Olena Lukianykhina, Nataliia Provozin “Bottleneck” in the system of state governance through complex ecological programs realization in Ukraine // *Вісник Сумського державного університету. Економіка і менеджмент*. 2018. №3. С. 7-14.
279. Vasylieva T.A., Vorontsova A., Bilan Y., Mayboroda T.M., Ostasz G The influence of state regulation of education for achieving the sustainable development goals: case study of Central and Eastern European countries // *2020, Administratie si Management Public*, 34, 6-26, DOI:10.24818/amp/2020.34-01
280. Vasylyeva T.A., Petrushenko Yu.M., Mayboroda T.M., Dmytrenko I.M. Intercultural education policy for youth: European principles of implementation and opportunities for financing in Ukraine // *Фінансові дослідження*. – 2019. - №1(6)2019.



281. Vasylyeva T.A., Petrushenko Yu.M., Mayboroda T.M., Ponomarenko O.S. Intercultural development of European cities: educational and financial and economic challenges // Фінансові дослідження. - 2019. - №2(7)2019.
282. Vasylyeva T.A., Petrushenko Yu.M., Shvindina H.O., Mayboroda T.M., Zaychyk K.O. The European union experience regarding the education policy for intercultural city development // Вісник Сумського державного університету. Серія «Економіка». - 2019. - №1. - С. 149-153.
283. Vasylyeva T.A., Petrushenko Yu.M., Mayboroda T.M., Kotenko S.I. European trends of the intercultural education policy // Вісник СумДУ. Серія «Економіка». - № 4' 2018, С. 25-30
284. Vorontsova, A., Mayboroda, T., & Lieonov, H. (2020). Innovation management in education: impact on socio-labour relations in the national economy. *Marketing and Management of Innovations*, 3, 346-357. <http://doi.org/10.21272/mmi.2020.3-25>
285. Vorontsova A. S., Vasylieva T. A., Mayboroda T. M. (2020). The justification of the efficiency of financial support of education in the context of the national economy development // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. 2020. № 3 (34). С. 312-321.
286. The perspective of implementing a program of urban mobility in a municipality of São Paulo structured in modern business management techniques / F. J. S. Milreu, P. L. D. O. C. Neto, S. L. Kyrillos, et al. // 6th International Conference on Information Systems, Logistics and Supply Chain, ILS 2016; Kedge Business School CampusBordeaux; France; 1 June 2016 through 4 June 2016; Code 123124. – P. 312–324.
287. Twardoch A. Affordable housing in Poland – the study of a non-existent sector [Електронний ресурс]. / А. Тwardoch, J. Нещак – Режим доступу : [https://www.ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/conference-websites-dam/no-cost-housing-dam/documents/TwardochHeciak\\_final.pdf](https://www.ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/conference-websites-dam/no-cost-housing-dam/documents/TwardochHeciak_final.pdf)

288. Yurii Vlasenko, Oksana Okhrimenko, Leonid Shmorgun, Yaroslav Oliinyk, Olesia Samko, Vadym Lukianykhin, Risk Management in Investing in Human Capital, *International Journal of Management (IJM)*, 11 (2), 2020, pp. 96-105.

## ДОДАТКИ

Додаток А - Англомовне тлумачення основних понять дослідження згідно Оксфордського словника англійської мови (англ. Oxford English Dictionary)\*

Поняття українською мовою	Переклад поняття на англійську мову	Тлумачення поняття англійською мовою	Переклад тлумачення поняття на українську мову
1	2	3	4
Житло	dwelling (dwelling place)	A house, flat, or other place of residence	будинок, квартира або інше місце проживання
	Accommodation	A room, group of rooms, or building in which someone may live or stay	Кімната, група номерів або будівля, в яких хтось може жити чи залишатись
Житлова сфера	housing	Houses and flats are considered collective	колективні будинки і квартири
		The provision of accommodation	Надання житла
	Housing sphere	An area of activity, interest, or experience; a section of society or an aspect of life is distinguished and unified by a particular characteristic of housing-related	Сфера діяльності, інтерес або досвід, пов'язаний з житлом; сегмент суспільства або аспект життя, відрізнений і об'єднаний певною ознакою і пов'язаний з житлом
Житлово-комунальне господарство	Housing and utilities	Houses, flats considered collectively and become useful, profitable, or beneficial	Будинки, квартири розглядаються колективно і стають корисними, профільними або вигідними
		Houses are useful, especially through being possible to perform several functions	Дома зручні, особливо через можливість виконувати кілька відповідних функцій
	house and municipal economy	A housing and careful management is available to local resources	Житло та ретельне управління доступними місцевими ресурсами

1	2	3	4
Регулювання	regulation	Rule or directive taken and maintained by an authority	правило або директива, прийнята та підтримувана органом влади
		In accordance with regulations; of the correct type	Відповідно до правил; правильного типу
		The action or process of regulating	Дія або процес регулювання
Державне регулювання	Public regulation	A rule adopted and supported by the state	правило, прийняте та підтримуване державою
Державне регулювання житлової сфери	Public regulation of residential sector	A directive adopted by the state in the housing sector	директива, прийнята державою в житловій сфері

*\*Узагальнено авторами на основі [85]*

Додаток Б - Аналіз виконання Стратегічного плану економічного розвитку міста Суми, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 10 жовтня 2007 р. № 851-МР в розрізі заходів по ЖКГ і в житловій сфері\*

Частини плану	Оцінка щодо виконання частин плану
1	2
I. План дій по критичному питанню з розвитку комунальної інфраструктури:	план виконується, станом на початок 2018 року, недостатньо ефективно за об'єктивних причин
<u>Стратегічна ціль 1</u> - реформа ЖКГ по наступних напрямках:	ціль досягнута частково
1.1 Розробити прозору тарифну політику та програму енергозбереження	системно виконується місцевою владою, але не вистачає фінансових ресурсів для масштабного впровадження енергозберігаючих заходів
1.2 Оптимізувати схеми теплозабезпечення та відновити мережі водопостачання і водовідведення з урахуванням енергозберігаючих технологій	виконується епізодично в зв'язку з обмеженістю фінансових ресурсів і масштабністю завдання
<u>Стратегічна ціль 2</u> – залучення фінансових ресурсів для розвитку ЖКГ та комунальної інфраструктури по наступних напрямках:	ціль досягнута частково
2.1 Участь місцевого бюджету. Міська рада запроваджує сучасні методи планування та фінансування капітального покращення та розвитку об'єктів комунальної інфраструктури	системно виконується в межах можливостей бюджету
2.2 Забезпечити залучення зовнішніх ресурсів. Міська рада спільно з комунальними підприємствами розробляє системний підхід до визначення і залучення зовнішніх фінансових ресурсів	виконується недостатньо в силу об'єктивних причин інвестиційної непривабливості вказаного напрямку в Україні на сучасному етапі

1	2
2.3 Запровадити конкурентне середовище у сферу ЖКГ	за нашою оцінкою виконується не системно в зв'язку з недосконалістю (станом на кінець 2017 року) відповідного законодавства
II. План дій по критичному питанню з розвитку житлового будівництва:	виконується на рівні можливих ресурсів в громаді
<u>Стратегічна ціль 1</u> – визначення зонального напрямку розвитку міста та відповідної інфраструктури по наступних питаннях:	ціль поступово виконується в межах наявних можливостей і має позитивні перспективи остаточного досягання
1.1 Розробити сучасну автоматизовану систему ведення кадастрів	продовжується поступове виконання в зв'язку з великими фінансовими витратами
1.2 Здійснити роботи по актуалізації Генерального плану міста	продовжується виконання в зв'язку з великим обсягом робіт
<u>Стратегічна ціль 2</u> – організаційна складова менеджменту розвитку міста та процесу формування його іміджу по наступних напрямках:	ціль буде досягнута в найближчий час
2.1 Впровадження ІКТ, що базуються на ГІС-технологіях	продовжується поступове виконання – станом на січень 2018 року в тестовому режимі працює геоінформаційний портал м.Суми
<u>Стратегічна ціль 3</u> - житлове будівництво по наступних напрямках:	ціль частково виконується завдяки досягання інших оперативних цілей, ніж вказані в плані – прямий продаж девелоперами квартир і виділення міськрадою нових земельних ділянок під масштабне будівництво
3.1 Запровадити механізми залучення інвестицій та іпотечного кредитування в будівництво житла	слабке виконання з огляду на самоінвестування забудовників і обмежене пільгове бюджетне співфінансування житлових програм

1	2
3.2 Забезпечити будівництво соціального житла	майже не виконується з огляду на недостатність в громаді бюджетних фінансових ресурсів
3.3 Запровадження механізмів залучення інвестиційних внесків на розвиток комунальної інфраструктури	не виконується, оскільки нестабільна ситуація в країні створює не сприятливий внутрішній інвестиційний клімат в місті.

*\* Оцінка виконання Стратегічного плану економічного розвитку міста Суми проведена на основі аналізу результатів виконання програм економічного і соціального розвитку за 2015-2018 роки, Комплексних цільових програм реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Суми на 2015-2017 роки і 2018-2020 роки, Програми молодіжного житлового кредитування м. Суми на 2011-2017 роки, Програми сприяння забезпеченню житлом педагогічних та науково-педагогічних працівників міста Суми на 2008-2017 роки, Програми створення містобудівного кадастру на території Сумської міської ради на 2014-2016 роки, Цільової програми капітального ремонту, модернізації та диспетчеризації ліфтів у місті Суми на 2017-2019 роки, а також з огляду на прогностні показники Програми економічного і соціального розвитку м. Суми на 2018 рік та основних напрямів розвитку на 2019-2020 роки (детальний аналіз приведений в підрозділі 2.2 НДР).*

## Додаток В - Типові моделі європейської публічної житлової політики\*

Назва типової моделі	Характеристика типової моделі	Держави, в яких застосовується модель
соціально-демократична модель	органи публічної влади вирівнюють житлові умови за рахунок державних дотацій, регулювання ринку житла, доступності дешевих кредитів, гнучкого оподаткування. Це в комплексі забезпечує відносно високий загальний рівень потреби у житлі, у тому числі за рахунок надання соціального житла для малозабезпечених	Данія, Нідерланди, Швеція, Польща і Чехія
корпоративна модель	політика допускає більше розшарування населення в житлових умовах, виборче субсидування (тільки для нужденних) і сімейну фінансову відповідальність за власне житлове забезпечення при невисокій ціні кредитних ресурсів	Німеччина, Бельгія, Австрія, Франція
середземноморська модель	поряд зі зменшенням ролі держави у наданні субсидій і зборі податків, підвищується роль сім'ї та родичів в утриманні житла	Італія, Португалія, Іспанія
ліберальна модель	найбільш поширена в Європі модель, що передбачає незначну роль держави у забезпеченні житлом. Переважають суто ринкові механізми і фінансові інструменти. Самозабезпечення житлом є потужним мотиватором трудової діяльності населення. Вказані обставини, при досить високому рівні доходів, дають змогу громадянам обирати житло, що відповідає їх потребам і можливостям	інші європейські країни

*\*Узагальнено і доповнено авторами на основі [46 ; 66]*



Додаток Г - Моделі публічної житлової політики відносно діючого іпотечного ринку\*

Назва моделі відносно діючого іпотечного ринку	Характеристика моделі	Держави, в яких застосовується модель
модель із “закритою” формою іпотеки	відособлена від решти фінансового ринку і заснована на вкладах самих покупців житла (наприклад, ощадні житлово-будівельні каси в Німеччині). Роль іпотечних банків не пріоритетна	Німеччина, Франція, інші європейські країни
модель із “відкритою” формою іпотеки	є складовою частиною фінансового ринку країни завдяки вільному обігу різноманітних цінних паперів та системи страхування ризиків за допомогою приватних і державних спеціалізованих інституцій, діяльність яких жорстко контролюється національним законодавством. Активна роль іпотечних банків	найбільшого поширення модель здобула в США (в меншій мірі застосовується в європейських країнах)

*\*Узагальнено і доповнено авторами на основі [10 ; 181]*

Додаток Д - Моделі публічної житлової політики відносно форм управління нерухомістю\*

Назва моделі відносно форм управління нерухомістю	Характеристика моделі
<p>модель активізації управителів житла</p>	<p>державою і муніципалітетами створені умови, при яких управління житловим фондом є інвестиційно привабливою сферою. Високий ступень захисту економічних і правових аспектів земельних відносин, будівництва, придбання, володіння, користування і управління житлом, дерегулювання підприємницької діяльності в цій сфері.</p>
<p>модель різноманіття форм самоорганізації населення</p>	<p>територіальні спільноти жителів, кондомініуми, житлові кооперативи, синдикати, квартирні акціонерні товариства, товариства власників житла і житлово-будівельні кооперативи стали прикладами різних юридичних форм самоорганізації населення і доказали доцільність свого подальшого впровадження (в руслі поширення моделі самостійного, ефективного і відповідального розпорядження співвласниками своїм спільним сумісним майном в багатоквартирному будинку)</p>

*\*Уточнено і доповнено авторами на основі [12 ; 32 ; 34 ; 47 ; 48 ; 53 ; 213]*

## Додаток Е - Моделі розвитку функцій учасників публічної житлової політики\*

Назва моделі відносно розвитку функцій учасників політики	Характеристика моделі
<p>модель посилення ролі учасників політики</p>	<p>1. органи місцевого самоврядування – в більшій мірі передається з центру в територіальні громади функції забезпечення соціальної стабільності суспільства в процесі споживання житлових благ;</p> <p>2. приватні структури (девелопери, продавці і орендодавці житла та землі, ріелтори) – створення очікуваних і економічно прийнятних для суспільства (а не для корпорацій) житлових благ;</p> <p>3. кооперативи, асоціації орендарів та орендодавців житла, асоціації власників соціального житла, т.п. – вказані суб'єкти реалізації житлової політики виконують важливу соціальну функцію - надання орендованого житла прийнятної якості за доступну плату або соціального - безкоштовно. На сучасному етапі такі організації досягають величезних розмірів і політичного впливу, охоплюють своїми послугами мільйони осіб. Сучасний тренд: місцева влада і держава надають їм усіляку підтримку: виділяють ділянки під забудову за низьку плату або безкоштовно, надають технічну і методичну допомогу, консультації, навчання, ін.</p>
<p>модель суспільного контролю</p>	<p>1. на всіх рівнях управління в державі здійснюється активний супровід створення і подальшої роботи різноманітних об'єднань власників і користувачів житла - з боку держави і муніципалітетів відбувається системне підсилення (законодавче, фінансове, методично-освітнє) роботи і піднесення в суспільстві авторитету (інформаційна підтримка) асоціацій квартиронаймачів і орендодавців житла з метою передачі їм від органів публічної влади більшої частини важелів контролю і впливу на житлову політику, а також інструментів подальшого розвитку цієї сфери;</p> <p>2. створення в Швеції Житлового суду (в країні у всіх крупних містах діє 8 арбітражних комісій з питань житлової оренди) - діяльність спеціалізованого суду дозволяє швидко і справедливо розглядати житлові позови і спори, забезпечує високу якість всіх надавачів послуг і прозорість їх діяльності, суттєво зменшує корупційні ризики в тарифоутворенні в житловій сфері</p>

\*Уточнено і доповнено авторами на основі [2 ; 13 ; 15 ; 19 ; 45 ; 61 ; 78 ; 194 ; 218 ; 235]

## Додаток Ж - Моделі публічної житлової політики щодо роботи з громадами\*

Назва моделі щодо роботи з громадами	Характеристика моделі
<p>модель залучення місцевої громади</p>	<p>після насичення кварталів населеного пункту якісним житлом місцеві громади залучаються до співпраці з муніципалітетом в ході вироблення публічної житлової політики. Спільно з громадою впроваджується план перевлаштування житлового середовища, залучаються експерти, консультанти, грантодавці і фандрейзери</p>
<p>модель сприятливого житлового середовища</p>	<p>1. новий ефективний тренд: місцеві та центральні органи влади надають ресурсну підтримку не стільки конкретним житловим об'єктам, скільки концепціям розвитку цієї сфери на певних невеликих територіях (як правило це житлові квартали). Реалізація відбувається спільно з місцевими громадами, які поступово залучаються муніципалітетами до цього процесу індивідуальними точковими заходами менеджменту участі (англ. participation management);</p> <p>2. оптимальними і практичними інструментами такої житлової політики є: поліпшення умов соціального довкілля, використання вільних промислових площ для соціального, орендованого житла і житла економ-класу, санація старого житла, ландшафтний дизайн і проекти відеоекологізації середовища на смак громади, партиципаторне бюджетування, підтримка створення і діяльності громадських організацій відповідної спрямованості;</p> <p>3. розробляються і впроваджуються <b>нові місцеві стратегії сталого розвитку</b>: проекти добросусідства і гуртування громад на основі ідеї спільного (не паралельного) співжиття представників різних культур, народів і прошарків суспільства. Залучення цих сусідів до спільної розбудови власними силами комфортного середовища саме для такого співіснування та взаємного збагачення в конкретних локаціях</p>

*\*Уточнено і доповнено авторами на основі [12 ; 13 ; 16 ; 28 ; 78 ; 88 ; 104 ; 194 ; 223 ; 228 ; 235 ; 238]*

## Додаток И - Характеристика житлових програм в США\*

Назва програми	Характеристика програми
I. Програми для планування та розвитку громад.	<p>1. Передбачається надання грантів на: розвиток потенціалу громади та створення доступного житла для малозабезпечених сімей (у т.ч. фінансування санації житла на термін до 20 років); фінансування крупних міст та міських округів для активізації околиць; фінансування заходів по запобіганню або усуненню нетрів та сміттєзвалищ; розвиток житлового фонду та інфраструктури штатів і малих міст; боротьба з безпритульністю і використання федерального надлишкового майна для розміщення безпритульних; допомога з житловим розміщенням людей зі СНІДом.</p> <p>2. Трастовий фонд житла – фінансує модернізацію та збереження орендованих і приватних будинків для надзвичайно низько- і малозабезпечених сімей, сімей безпритульних.</p> <p>3. Програма розвитку сільських територій; гранти для самостійного будівництва і ремонту житла для малозабезпечених.</p>
II. Спільні програми Міністерства і Федеральної житлової агенції (ФНА)	<p>ФНА виступає від імені держави страховиком ризиків виникнення збитків комерційних банків за іпотечними кредитами у разі неплатоспроможності позичальників після продажу заставного житла. Нині ФНА є найкрупнішим іпотечним страхувальником в США. Міністерство, спільно з ФНА, пропонує наступні житлові програми:</p> <p>1. “Добросусідство-Next Door”. Програма забезпечує правоохоронцям, вчителям, пожежникам та медичним працівникам невідкладної допомоги можливість першочергового придбання за знижкою виставлених на продаж заставних приватних будинків, що знаходяться в районах пріоритетного відродження.</p> <p>2. Енергоефективна іпотечна програма.</p> <p>3. Іпотечне страхування потерпілих осіб від катастроф і стихійних лих.</p>
III. Багатопрофільні	гранти на переоснащення будівель в житлові приміщення;

житлові програми	іпотечне кредитування і страхування кооперативного житла; створення домашніх прибудинкових парків; іпотечне страхування оренди житла для людей похилого віку або осіб з інвалідністю; страхування іпотечного кредитування на орендоване житло для відродження міст та концентрованих територій розвитку; допомога на житло для людей з обмеженими можливостями та сприяння інтеграції таких осіб з громадами.
IV. Програма грантової підтримки консультування	Гранти для організацій, які консультують населення з питань житлово-комунального господарства (проводять поширення інформації про існуючі програми та залучають до них бажаючих).
V. Спеціальні публічні житлові програми	<p>– “Вибір сусідства”. Грантова програма, спрямована на перетворення бідних кварталів в сприятливі життєві мікросередовища. Місцеві лідери, мешканці та зацікавлені громадські житлові агенції (RHAs), освітні заклади, поліція, власники бізнесу, некомерційні організації створюють план пожевлення депресивного району, тим самим відразу усуваючи проблемне сусідство з відсталим районом для успішних навколишніх територій. Три основні цілі: покращення соціальної обстановки в проблемному районі і допомога в будівництві та ремонті високоякісного житла для населення з різними доходами; поліпшення результатів навчання мешканців та покращення мобільності між поколіннями; створення умов для державного та приватного реінвестування в депресивні райони з метою формування базових об’єктів добросусідства (інфраструктури громадської безпеки, якісних освітніх, обслуговуючих закладів) та стимулювання ефективної комерційної діяльності громади.</p> <p>– “Connect Home”. Платформа для державно-приватного співробітництва з метою покращення навчальних, робочих та медичних послуг домогосподарств шляхом звуження цифрового розриву і впровадження електронних суспільних і адміністративних послуг в окремих важкодоступних або депресивних районах.</p> <p>– “Програма сімейної самодостатності”. Сприяє розробці місцевих стратегій з координації державних та приватних</p>

	<p>ресурсів, які допомагають сім'ям-учасникам програми (власникам і орендарям житла) у працевлаштуванні для досягнення ними економічної незалежності і житлової самодостатності. Тим самим Міністерство вчиняє комплексних заходів, стимулюючи економічну активність населення і, відповідно, створюючи передумови до його незалежності в майбутньому від державної житлової допомоги.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ініціатива “Робота Плюс”. Місцева програма, яка допомагає жителям громадського житла отримати першу роботу або продовжити свою кар’єру. Боротьба з бідністю шляхом розробки підходів для збільшення заробітку та підвищення рівня зайнятості за допомогою налагодження зв’язків з роботодавцями, підвищення кваліфікації, консультування, просвітництва та поширення фінансової грамотності мешканців державного житла. Ці стимули насичують соціальне середовище цільовими позитивними подіями, будують у місцевої громади культуру постійної роботи та роблять формат благополучного існування працевлаштованої родини нормою. Програма дозволяє громадській житловій агенції (RHAs) вибрати варіанти житлового будівництва та допомоги жителям. Послуги програми пристосовані до індивідуальних потреб мешканців та складаються за погодженням з місцевими соціальними і реферальними службами.</li> <li>– Фонд громадського житлового фонду. Фінансування капітальних ремонтів державного і муніципального житла.</li> <li>– “Домоволодіння державним житлом”. Продаж громадськими житловими агенціями (RHAs) державних і муніципальних житлових будинків для малозабезпечених сімей по доступних цінах.</li> <li>– Програма координаторів послуг для підвищення самодостатності громад. Координатори оцінюють потреби жителів та шукають доступні ресурси для їх задоволення. Ці послуги дозволяють сім'ям-учасникам збільшувати зароблений дохід, скорочувати або усувати потребу в соціальній допомозі, посилювати їх економічну незалежність та житлову</li> </ul>

	<p>самодостатність.</p> <p>– Програма справедливих житлових ініціатив. Гранти державним та приватним організаціям на проведення програм запобігання або усунення дискримінаційної житлової практики.</p>
	<p>– “Добровільне узгодження маркетингових угод”. Сприяє добровільному дотриманню справедливого житлового законодавства – стимулює становленню саморегульвних процесів в житловій галузі. Міністерство допомагає добровільному дотриманню справедливого житлового законодавства шляхом укладання добровільних маркетингових угод на основі спільних домовленостей асоціаціями девелоперів, брокерів, ріелторів, орендодавців, компаній з кредитування, страхування і обслуговування житла.</p> <p>Програма “Провідний контроль безпеки та здорові будинки” передбачає: гранти на розробку місцевих програм для вирішення житлових проблем; демонстраційні проекти та роботу дослідницьких, інформаційних та освітніх органів, пов’язаних з управлінням екологічною безпекою будівництва і експлуатації житла; впровадження правил безпечного житлового забезпечення та правил розкриття інформації в житловій сфері.</p>

*\*Узагальнено авторами на основі [111]*



## Додаток I - Аналіз загальнонаціональних житлових програм Польщі\*

Назва закону і житлової програми	Характеристика житлової програми
1	2
<p data-bbox="229 445 427 969">Закон від 26 жовтня 1995 р. “Про деякі форми підтримки житлового будівництва” (Dz.U. 1995 Nr 133 poz. 654).</p> <p data-bbox="229 1048 427 1189">Національний житловий фонд</p>	<p data-bbox="552 445 1476 1960">Перша ініціатива, яка фінансувалась з державного бюджету і передбачала створення системи підтримки пропозицій квартир в оренду за помірну платню. Відповідальними за реалізацію програми були призначені житлові соціальні асоціації, які будували і управляли багатоквартирним соціальним житлом. Був створений Національний житловий фонд для співфінансування інвестицій і, таким чином, зменшення соціальних витрат на будівництво. Програма передбачала надання пільгових кредитів житловим соціальним асоціаціям і житловими кооперативами. Протягом 1996-2015 рр. Національним житловим фондом було побудовано близько 97 тис будинків (з них 80 тис. для потреб житлових соціальних асоціацій для використання в якості соціального житла і 17 тис. – для житлово-будівельних кооперативів) на загальну суму 6 млрд злотих. Загальна сума співфінансування програми з державного бюджету у 1995-2009 рр. становила приблизно 4,3 млрд злотих. У травні 2009 р. Національний Житловий Фонд був ліквідований, а його кошти були переведені в банк “Gosodarstwa Krajowego”. Пільгові кредити були замінені кредитами, наданими цим банком. На практиці ліквідація фонду викликала завершення діяльності програми, оскільки на неї не вистачало коштів. Система підтримки для пропозиції квартир в оренду з низькою орендною платою показала високий попит на оренду неринкових приміщень. Її недоліки були в очікуванні приміщення і обов’язку внести свій перший внесок, а це означає, що класифікація орендарів здійснюється на основі їх фінансових можливостей, а не на основі необхідності жити в дешевій квартирі багатоквартирного будинку.</p>

1	2
<p>Закон від 27 травня 2004 р. (Dz.U. 2004 Nr 146 poz. 1546).</p> <p>“Фонд орендного житла”</p>	<p>Фонд був запропонований банком “Gospodarstwa Krajowego” з метою активувати ринок оренди за рахунок розширення пропозиції доступних квартир в найбільших містах Польщі для некредитоспроможних осіб (найманих працівників, молоді, які шукають тимчасове житло і не зацікавлених в іпотеці). Квартири можуть бути використані як для житлових цілей, так і для бізнесу. В 2015 році було відкрито 380 житлових приміщень: 124 в Познані, 122 в П’ясеčno і 134 в Гданську. Це була урядова ініціатива, однак вона не знайшла широкого відгуку серед поляків, які традиційно зорієнтовані на викуп у власність нерухомості. Проект показав, що він не відповідає очікуванням пересічних поляків, оскільки орендна плата все ще залишається високою. Проте, досвід роботи з цим проектом засвідчив, що в Польщі таких інструментів недостатньо, а попит залишається високим. В рамках проекту функціонує розвинутий сайт “Fundusz mieszkaniowy” (<a href="http://www.funduszmieszkan.pl">www.funduszmieszkan.pl</a>), який зручно дозволяє шукати нові орендні приміщення.</p>
<p>Закон від 8 вересня 2006 р. (Dz.U. 2006 Nr 191 poz. 1410 ).</p> <p>Програма пільгових кредитів “Сім’я на власні сили”</p>	<p>Цей інструмент підтримки житлової політики країни передбачав надання пільгових кредитів сім’ям на придбання у власність квартири. Програма стимулювала будівництво в житловому кооперативі, будівництво окремого будинку, надбудови, реконструкції або розширення житлового будинку, адаптації до житлових цілей нежитлових об’єктів. Остання угода по програмі була укладена в 2013 році. З 2006 р. по 2013 р. було надано понад 192 тис пільгових кредитів на загальну суму майже 35 млрд злотих. Спочатку ця ініціатива практично не з’явилася на ринку через накладене обмеження цін на житло, однак в подальшому ліміти підвищувались і програма активізувалась.</p>

1	2
<p>Закон від 27 вересня 2013 р. (Dz.U. 2013 poz. 1304)</p> <p>Програма “Квартира для молоді”</p>	<p>Програма передбачає державну допомогу в покупці першого будинку для молодих людей і стимулює розвиток ринку житла. Програма адресована молодим людям до 35-річного віку, одруженим або самотнім. У разі народження дітей відразу надається підвищена субсидія. Останні зміни до закону розширили діапазон дії програми – дозволено придбавати житло на вторинному ринку, зняті вікові обмеження для аплікантів і можливо отримати кошти для будівельного внеску в житловий кооператив. За даними Національного банку економіки, з 2014 р. по 2016 р. підтримка була надана більш ніж 66 тис особам на загальну суму 1,6 млрд злотих.</p>
<p>Закон від 10 вересня 2015 р. (Dz.U. 2015 poz. 1582).</p> <p>Програма будівництва соціального житла</p>	<p>Законом була відновлена і змінена програма будівництва соціального житла. За 10 років передбачається створити 30 тис нових житлових приміщень. Джерелом підтримки є власні кошти банку “Gosodarstwa Krajowego”, які будуть спрямовуватись на кредитування та випуск облігацій. Співфінансування інвестицій з державного бюджету становитиме 750 млн. злотих, що дозволить надавати кредити загальною вартістю 4,5 млрд. злотих.</p>
<p>Закон від 20 липня 2017 р. “Про національні ресурси нерухомості” (Dz.U.2017 poz. 1529)</p> <p>Національна житлова програма “Квартира Плюс”</p>	<p>Проект стає головною програмою в житловій сфері країни. Створюється Національний житловий фонд для будівництва соціального орендного і кооперативного житла. Оренда квартир передбачає також можливість подальшого викупу їх у власність. Програма також підтримує муніципальне будівництво, а також вводить стимули для житлових заощаджень у вигляді індивідуальних житлових рахунків. Також важливою новацією програми є можливість для муніципалітетів самостійно визначати групи першочергових осіб і категорії пільговиків на отримання орендних квартир в залежності від суми податків, сплачених в місцевий бюджет за певний час або робота за необхідною комуні спеціальністю.</p>

1	2
	<p>Програма присвячена полякам з низьким доходом та середньому класу, які не можуть дозволити собі придбати квартиру або орендувати її по ринкових цінах. За оцінками спеціалістів програми, у цій ситуації перебуває до 40% поляків. Головне зобов'язання по програмі - платити за оренду чи викуп квартири у власність вчасно. Згідно розрахунків по проекту, вартість будівництва орендованого житла не повинна перевищувати 2-3 тис злотих за 1 м<sup>2</sup>, що є дуже низькою порівняно з ринковою кон'юнктурою. На думку уряду, здійснення таких дешевих інвестицій можливо завдяки будівництву нерухомості лише на державних землях, переданих на пільгових умовах. У Варшаві, наприклад, за оренду 1 м<sup>2</sup> житла доводиться сплачувати до 50 злотих. Завдяки дешевому урядовому будівництву оренда стане більш доступною і складе від 10 до 20 злотих за 1 м<sup>2</sup>, залежно від місця розташування будинку. Крім того, орендареві також доведеться сплатити експлуатаційний внесок. У випадку, якщо учасник програми вирішить викупити у власність орендоване ним житло, він буде зобов'язаний сплачувати суму, яка на 20% вища від вартості оренди. Завдяки чому, через 25-30 років, він стане власником приміщення. Інший елемент програми - це акція стимулювання житлових заощаджень на спеціальних рахунках, куди будуть виплачуватися бонуси за заощадження. Це дозволить підвищити доступність житла, оскільки акція дозволяє накопичувати і використовувати бонуси для подальшого придбання іншого житла, або ремонту і модернізації існуючого. Програма збільшується за рахунок державної підтримки будівництва соціального житла. Місцеві органи влади зможуть подати заявку на співфінансування у сумі 35-55% від вартості будівництва муніципального житла. Місцеві органи публічної влади, муніципальні компанії та об'єднання соціального житла також зможуть подати заявку на отримання пільгових кредитів у банку "Gospodarstwa Krajowego" для</p>

1	2
	<p>будівництва квартир під соціальну оренду. Планується побудувати три мільйони квартир в найближчі десять років по всій країні, включаючи великі і маленькі міста. В ході реалізації програми планується використовувати для пришвидшення і здешевлення масштабного будівництва збірні будівельні елементи. Частина інвестицій в житлове будівництво вже ведеться в таких містах: Валбжіха, Гдиня, Ярочин, Прушков і Бяла Подляска. Ярочин буде першим містом, де здадуть в експлуатацію перші квартири навесні 2018 року. Експерти відзначають, що слабкість програми полягає в тому, що за низьким стандартом будівництва буде нижча якість житла, а також прогнозується відсутність інфраструктури навколо житлової зони.</p>

*\*Узагальнено авторами на основі [91 ; 92 ; 96 ; 98 ; 99 ; 233]*

Додаток І - Характеристика багаторічної програми управління житловими ресурсами м.Люблін на 2014-2018 рр.\*

Основні заходи програми	Характеристика заходів
1	2
1. Збільшення житлового фонду	Місто щорічно відновлює приблизно 150 вивільнених житлових приміщень і тим самим виконує зобов'язання по наданню житла малозабезпеченим родинам. З огляду на постійний дефіцит квартир, мерія активізує наступні види діяльності: будівництво соціальних приміщень; придбання будинків та їх адаптація до житлових цілей; придбання соціальних приміщень (шляхом перетворення) у будівлі з неповними технічними об'єктами; придбання житлових приміщень у власників житла на вторинному ринку або у житлових кооперативів; адаптація бізнес-приміщень в житлових цілях; відчуження нерухомості у боржників та їх використання в житлових цілях. Для найбільш нагальних потреб у відновленні муніципального соціального і орендного житлового фонду (протягом 2014-2018 рр.), необхідно забезпечити фінансування заходів на суму 92 млн злотих.
2. Управління муніципальним житловим фондом	У муніципальних будівлях житлового люблінського співтовариства станом на 31 грудня 2012 р. налічується 5 280 приміщень загальною площею понад 222 тис м <sup>2</sup> , в яких живе 24,6 тис осіб. Місто прагне створити умови, які заохочуватимуть мешканців таких будинків брати витрати на їх утримання за власний рахунок.

1	2
<p>3. Джерела фінансування житлової політики</p>	<p>Основним джерелом фінансування є доходи від орендної плати за житлові приміщення, що входять до муніципального житлового фонду, орендна плата за комерційне використання муніципальних приміщень; послуги з управління майном; плата за рекламу та вивіски.</p> <p>Додатковими джерелами фінансування є:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– кошти з фондів ЄС у рамках Європейського фонду регіонального розвитку на 2014-2020 рр. для реалізації різних проектів, в тому числі в області активізації діяльності районів міст шляхом ремонту історичних будівель та громадських середовищ навколо них. Наприклад, розширення теплової мережі Любліна співфінансується за рахунок коштів ЄС з кінця 2017 р. В рамках проекту буде виконано робіт загальною вартістю 48,9 млн злотих. Сума спільного фінансування становитиме 24,4 млн злотих. Люблін займає одне з перших місць серед польських населених пунктів по залученню протягом 2007-2015 рр. коштів ЄС для інвестицій в свою інфраструктуру;</li> <li>– кошти від пільгових кредитів, наданих на житло, комерційні кредити, випуск чергових облігацій місцевим будівельним підприємством “Новий Дім” для фінансування інвестицій в будівництво орендного житла, субсидії з міського бюджету для реконструкції муніципальних будівель соціального типу, кошти з міського бюджету на придбання акцій підприємства “Новий Дім” для реалізації нових проектів будівництва муніципального житла, кошти з міського бюджету на</li> </ul>

1	2
	створення та обслуговування квартир, призначених для сімейних дитячих будинків та прийомних сімей, інвалідів, бездомних, біженців.
4. Інвестиційні витрати	В Любліні функціонує Фонд субсидій (банк “Gosodarstwa Krajowego”) згідно положень Закону від 8 грудня 2006 р. (Dz.U. 2006 Nr 251 poz. 1844) “Про фінансову підтримку створення соціальних приміщень, охоронюваних квартир, нічліжних будинків, та будинків для безпритульних” для реалізації спільних проектів. У міському бюджеті виділяються кошти на будівництво нових муніципальних квартир. В даний час будується два житлових будинки (64 приміщення) завдяки вказаного Фонду субсидій, який виділив додатковий внесок в розмірі 30 % витрат. Перелік фінансових ресурсів для виконання вказаних інвестиції за минулі роки: 2012 р. – 1 млн злотих; 2013 р. – 4,8 млн злотих; 2014 р. – 2,8 млн злотих.
5. Заходи, спрямовані на покращення використання муніципального житла	Ремонт вакантних приміщень (так званий “вакантний простір”) з точки зору скорочення часу підготовки приміщень до поселення; продовження програми житлового обміну; модернізація соціального житла; створення багатомісних житлових приміщень малосімейного типу; прийняття політики перетворення житлових приміщень у соціальні приміщення; проведення заходів, спрямованих на отримання соціального житла в модульних та контейнерних будівлях.

*\*Узагальнено авторами на основі [95 ; 102]*



Додаток Й - Структура житлової сфери на сучасному етапі в США і розвинутих країнах Європи\*

Вид житлового фонду та форми його використання	Вартість і рівень доступності населенню житла та землі під житлову забудову	Цільова категорія населення - користувачів жила
1	2	3
власні індивідуальні житлові будинки садибного, замиського типу (мастки з особняками, вілли, таунхауси, котеджі)	дуже висока вартість і якість, престижність житла, придбання якого в основному передбачає викуп у власність заведеної земельної ділянки і прибудинкової території	житло доступне невеликим категоріям населення, яке веде осілий спосіб життя: – заможні особи з доходами вище середнього рівня – середній забезпечений клас
власні апартаменти в кондомініумах в багатоквартирних будинках	високі вартість і якість, престижність, доступні значним категоріям заміжного населення з урахуванням високого рівня життя. Земля під будинком і прибудинкова територія в основному належить членам кондомініуму	населення, яке веде осілий спосіб життя: – заможні особи (переважно старшого віку) з доходами вище середнього рівня – середній клас із стабільними доходами
власна нерухомість у житлових кооперативах, синдикатах, акціонерних товариствах в багатоквартирних будинках	середня вартість і гідна якість, доступні значним категоріям населення, стандарт гарного житлового забезпечення для більшості населення. Земля під будинком і прибудинкова територія, як правило, належить членам об'єднання	населення із стабільним доходом і постійною роботою, яке веде осілий спосіб життя
орендне приватне житло (таунхауси, котеджі, квартири в багатоквартирних будинках)	високі вартість і якість, доступні значним категоріям заміжного населення (громадяни та іноземці). Власник будинку володіє землею під будинком і прибудинковою територією	населення з числа кваліфікованих спеціалістів, середній клас із стабільними доходами. Мешканці такого житла орієнтовані на активну трудову трансграничну мобільність.

1	2	3
орендне муніципальне (державне) житло	вартість і якість нижче середнього рівня, доступна переважній більшості частини громадян та іноземців. Муніципалітет або держава, як власник будинку, частіше за все володіє землею під будинком і прибудинковою територією	мешканці такого житла можуть бути як маломобільними, так і орієнтованими на активну трудову трансграничну мобільність: – молоді одинокі люди, – молоді сім'ї, багатодітні родини, - інше населення з доходами нижче середнього (в т.ч. представники прекаріату) – наймані працівники потрібних місцевому суспільству професій і кваліфікацій з інших регіонів і країн
соціальне муніципальне (державне) житло в багатоквартирних будинках	в переважній більшості безкоштовне для окремих категорій громадян та іноземців (є випадки оплати за житлові і комунальні послуги). Власник будинку (муніципалітет або держава), як правило, володіє землею під будинком і прибудинковою територією	мешканці такого житла можуть бути як маломобільними, так і орієнтованими на активну трудову транскордонну мобільність: – населення з малими доходами – неблагополучні верстви населення – біженці

*\*Уточнено і доповнено авторами на основі [10 ; 12 ; 15 ; 66 ; 72 ; 73 ; 181 ; 212 ; 216]*

## Додаток К - Патент на корисну модель



(11) 144301

(19) UA

(51) МПК (2020.01)  
A61B 5/00

(21) Номер заявки:	u 2020 01178	(72) Винахідники:	Деміхов Олексій Ігорович, UA, Орловський Віктор Феліксович, UA, Деміхова Надія Володимирівна, UA, Черкашина Лідія Володимирівна, UA, Барчан Ганна Сергіївна, UA, Шкляр Антон Сергійович, UA
(22) Дата подання заявки:	24.02.2020	(73) Володілець:	СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ, вул. Римського-Корсакова, 2, м. Суми, 40007, UA
(24) Дата, з якої є чинними права інтелектуальної власності:	26.09.2020		
(46) Дата публікації відомостей про державну реєстрацію та номер Бюлетеня:	25.09.2020, Бюл. № 18		

(54) Назва корисної моделі:

СПОСІБ ПОПУЛЯЦІЙНОЇ СТРАТИФІКАЦІЇ НАСЕЛЕННЯ РЕГІОНУ З ВИКОРИСТАННЯМ ІНТЕГРАЛЬНОГО ПОКАЗНИКА ЯКОСТІ ДОВКІЛЛЯ

(57) Формула корисної моделі:

Спосіб популяційної стратифікації населення регіону з використанням інтегрального показника якості довкілля, що включає визначення рівня забруднення довкілля з наступним визначенням інтегрального індексу показника якості довкілля, який відрізняється тим, що попередньо аналізують в реальному часі радіометром виміри фонських значень потужності дози  $\gamma$ -випромінювання ( $X_1$ ), газаналізатором - вимір виходів в атмосферне повітря забруднюючих речовин ( $X_2$ , тонні/км<sup>3</sup>), за допомогою радіометра вимірюють забруднення території  $Ca^{2+}$  ( $X_3$ ), забруднення приземного прошарку атмосфери зі стаціонарних джерел ( $X_4$ ) - вимірюють газаналізатором, за допомогою вимірювача параметрів ґрунтів вимірюють щільність накопичених токсичних відходів промислового виробництва I-III класу небезпечні ( $X_5$ ), після чого для кожної особи або однорідної онтогенетичної групи населення відповідного району розраховують показник відносної ентропії по кожному із перелічених інформативних факторів за формулою:

$$h_i = k \cdot \log_2 k$$

де  $k$  - індекс відношення районного інформативного показника  $^R X_i$  до  $^R X_i$  - відповідного регіонального інформативного показника,

$n=5$  - кількість врахованих факторів довкілля,

а стратифікацію виконують за екологічними кластерами регіону (ЕКР) з використанням інтегрального показника якості довкілля, що розраховують за формулою:

$$EQ_i = h_1 + h_2 + h_3 + \dots + h_n / X_i$$

де

$h$  - показник відносної ентропії;

$X_i$  - інформативний показник забруднення,

$i$ , коли значення показника  $EQ_i$  знаходиться у межах 1,0-0,7, визначають належність особи чи однорідної онтогенетичної групи осіб до ЕКР<sub>1</sub> - з високим рівнем якості довкілля, 0,69-0,31 - ЕКР<sub>2</sub> - з середнім рівнем якості довкілля, 0,30 і менше - ЕКР<sub>3</sub> - з низьким рівнем якості довкілля.

(11) 144301

<p>Державне підприємство «Український інститут інтелектуальної власності» (Укрпатент)</p>	
<p>Цей паперовий документ ідентичний за документарною інформацією та реквізитами електронному документу з електронним підписом уповноваженої особи Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України.</p> <p>Паперовий документ містить 2 арк., які пронумеровані та прошиті металевими люверсами.</p> <p>Для доступу до електронного примірника цього документа з ідентифікатором 1895240920 необхідно:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Перейти за посиланням <a href="https://sis.ukrpatent.org">https://sis.ukrpatent.org</a>.</li><li>2. Обрати пункт меню Сервіси – Отримати оригінал документу.</li><li>3. Вказати ідентифікатор електронного примірника цього документа та натиснути «Завантажити».</li></ol>	
<p>Уповноважена особа Укрпатенту</p> <p>26.09.2020</p> 	<p>І.С. Матусевич</p>