

Глава 3

ЖИЛІ ПРИМІЩЕННЯ ТА ЖИТЛОВІ ФОНДИ

§ 1. Поняття жилого приміщення та його характеристика

В українському законодавстві не дається визначення загального поняття "житло", що викликає на практиці різні суперечки. Пленум Верховного Суду України в постанові від 25 грудня, 1992 р. № 12 "Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності" (п. 30) визначив житло як приміщення, яке призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, кімната в готелі, дача, садовий будинок тощо), а також ті його складові частини, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини (балкони, веранди, комори тощо).

Стаття 379 ЦК житлом фізичної особи визначає житловий будинок, квартиру, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Передбачене в Конституції право на житло реалізується шляхом отримання громадянами житлового приміщення у власність чи користування. Тому розкриття змісту такої категорії, як житлове приміщення, має важливе значення для житлового права і правильного застосування норм законодавства.

Поняття "житлове приміщення" ("житлова будівля") застосовується в законодавстві в різних значеннях: як родове поняття, що охоплює всі види житлових приміщень (квартири, житлові будинки тощо), які можуть бути об'єктом договору найму житлового приміщення; як частина житлового приміщення (квартира, кімната у багатоквартирному будинку); як облікова категорія поряд із житловим будинком.

Згідно зі ст. 4 ЖК житловий фонд утворюють житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території нашої держави.

Отже, до житлового фонду належать:

Житловий будинок — це будівля, призначена для проживання людей, яка відповідає будівельним, технічним, протипожежним, санітарно-гігієнічним вимогам. У деяких випадках термін "житловий будинок" застосовується в більш широкому значенні і охоплює також земельну ділянку, на якій знаходиться буди-

нок, підсобні господарські споруди, багатолітні зелені насадження. Стаття 380 ЦК житловим будинком визначає будівлю капітального типу, споруджену з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначену для постійного у ній проживання.

Слід звернути увагу на те, що власне житловим будинком будівля стає з того моменту, коли її будівництво завершено, вона прийнята в експлуатацію комісією і належним чином зареєстрована. Правова реєстрація житлового фонду проводиться з метою встановлення права власності (права оперативного управління) на житлові будинки та його обліку. Частина 4 ст. 334 ЦК передбачає, що якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, то право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Державному обліку підлягають житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, призначені для постійного проживання громадян, а також для використання їх як службових приміщень та гуртожитків. Реєстрацію проводить бюро технічної інвентаризації (БТІ).

Якщо в будівлі поряд з нежитловими приміщеннями (адміністративними, комунально-побутовими тощо) є також житлові, то останні належать до житлового фонду.

Квартира — це житлова площа, яка призначена і використовується для проживання і має підсобні приміщення та окремий вихід на вулицю, у двір, на сходову клітку чи в загальний коридор. Згідно з ч. 1 ст. 382 ЦК квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Відповідно до ч. 2 зазначеної статті власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Жила кімната — це відокремлена постійними стінами частина квартири, яка призначена і використовується для проживання.

У складі житлових приміщень виділяють також допоміжні та підсобні приміщення.

Допоміжними є приміщення житлового будинку, призначені для експлуатації та утримання будинку і для побутового обслуговування населення за місцем проживання (сходові клітки, міжквартирні коридори, підвали, горища, колясочні тощо).

Підсобними є приміщення коридорів, кухонь, ванних кімнат, туалетів, комор. Слід зазначити, що підсобні приміщення не можуть бути предметом договору найму

Крім того, окреме житлове приміщення має загальну та житлову площу. *Загальною* є площа всіх жилих кімнат квартири і підсобних приміщень, що в ній знаходяться (коридорів, кухні, ванної кімнати тощо).

Житловою є площа, яка включає лише площу жилих кімнат, у тому числі спалень і столових кімнат, кімнат для ігор, навчання і відпочинку тощо¹.

Житлові будинки і житлові приміщення призначені для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових приміщень і гуртожитків (ст. 6 ЖК). Отже, санітарні та технічні характеристики і вимоги, що пред'являються до житлового приміщення (житлового будинку), залежать від його призначення.

Житлове приміщення (житловий будинок) може вважатися придатним для постійного проживання, якщо його житлові умови є *сприятливими* для здоров'я і житло конструктивно не призводить до виникнення чи розвитку захворювань (фізичних чи душевних), погіршення стану здоров'я осіб, що у ньому проживають. Придатність до постійного проживання дістає вияв в юридично визначених санітарних і технічних вимогах, які містяться у відповідних нормах.

Житлові приміщення (житлові будинки) спеціального призначення, наприклад службові житлові приміщення та гуртожитки, хоч і є місцем тимчасового розселення, оскільки їх використання пов'язане виключно з трудовими (службовими, членськими, навчальними) відносинами² та надзвичайними обставинами, однак також мають відповідати встановленим вимогам, будучи при цьому менш впорядкованими ніж житло, призначене для постійного проживання.

У деяких випадках житлове приміщення може бути визнане непридатним для проживання. Причиною цього може служити завершення строку його служби, неправильна експлуатація, стихійне лихо тощо. Зокрема, непридатними для постійного проживання вважаються аварійні будинки, житлові будинки у межах санітарно-захисних зон, пожежо- та вибухонебезпечних зон промислових підприємств. З метою виявлення непридатних для проживання житлових приміщень (житлових будинків) в установлені строки і у визначеному порядку проводиться обстеження стану житлових будинків (ст. 7 ЖК).

¹ Див.: Седугин П. И. Жилищное право: Учебник для вузов. — М., 1998. — С. 46—48.

² Див.: Гражданское право: Учебник / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — Т. 2. — М., 2001. — С. 220.

§ 2. Поняття житлового фонду. Класифікація житлових фондів

Дати визначення поняття "житловий фонд" намагалися ряд авторів.

Так, на думку Г. І. Коваленка, житловий фонд — це сукупність житлових будинків і житлових приміщень на всій території України, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян¹.

Ю. К. Толстой визначає житловий фонд як сукупність житлових приміщень, придатних для постійного проживання, розміщених в житлових чи інших будівлях; приміщень, які залежно від форми власності, характеру використання, інших чинників підлягають особливому правовому режиму та задовольняють потреби громадян в житлі постійно чи тимчасово².

Проект ЖК дає наступне визначення: житловий фонд — це сукупність всіх видів житла усіх форм власності.

Узагальнюючи зазначене можна визначити житловий фонд як сукупність житлових будинків і житлових приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян.

Житловий фонд України не є однорідним. Житлові приміщення за певними підставами (належність, правовий режим, форми використання тощо) можуть бути поділені на різні житлові фонди.

Відповідно до форм власності житловий фонд згідно з чинним ЖК поділяється на:

1. державний житловий фонд, який включає житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать державі;

2. громадський житловий фонд, який включає житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать юридичним особам, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям;

3. фонд ЖБК, який включає житлові будинки, що належать ЖБК;

4. приватний житловий фонд, який включає житлові будинки (частини будинків), квартири, які належать громадянам на праві приватної власності.

Не належать до житлового фонду України нежитлові приміщення в житлових будинках, тобто частини будинку з окреми-

¹ Див.: Литовкин В. Н. Жилищное законодательство. — М., 1988. — С. 7.

² Див.: Галантич М. К., Коваленко Г. І. Житлове право України: Курс лекцій. — К., 2002. — С. 67.

ми входами, призначені для торговельної, іншої не забороненої законом та не шкідливої для експлуатації будинку діяльності.

Наведена класифікація житлових фондів на сьогодні є застарілою. Відповідно, слід провести адаптацію чинного житлового законодавства до сучасних умов та розробити нові положення житлового права. Робота у цьому напрямі ведеться досить давно.

Так, п. 2 ст. 8 проекту ЖК за формою власності передбачає поділ житлового фонду України на:

1) **приватний житловий фонд** — це житло, що належить громадянам на праві приватної власності. Суб'єктами права приватної власності на житло можуть бути громадяни України, іноземці і особи без громадянства, юридичні особи, об'єднання громадян, релігійні, кооперативні організації, органи місцевого та регіонального самоврядування.

Питома вага приватного житлового фонду швидко збільшується. До складу приватного житлового фонду входять приватизовані і придбані квартири і будинки, індивідуальні житлові будинки, квартири в будинках житлових і житлово-будівельних кооперативів з повністю виплаченим пайовим внеском, квартири та будинки, придбані у власність на інших передбачених законодавством підставах. Одним із напрямів державної житлової політики є сприяння громадянам, які бажають придбати чи побудувати житло за рахунок власних засобів. Серед заходів, що застосовуються державою з цією метою, слід виділити субсидії на будівництво чи придбання житла, житлові сертифікати, пільгові довгострокові кредити тощо;

2) **державний житловий фонд**, який складається з житлового фонду, що належить державним підприємствам, установам і організаціям на праві повного господарського відання або оперативного управління. Суб'єктом права власності на державний житловий фонд є держава. Нині державний житловий фонд посідає значне місце у складі житлового фонду країни. Однак він суттєво зменшився внаслідок приватизації.

Слід зазначити, що державний житловий фонд, що перебуває у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ та організацій, за їх бажанням може безоплатно передаватися у комунальну власність за місцем розташування будинків. Основні засади передачі об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад міст, селищ, сіл або у їх спільну власність, а також передачі об'єктів права комунальної власності у державну визначені у Законі України від 3 березня 1998 р. "Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності". Однак це питання ще не отримало належного нормативного врегулювання;

3) **комунальний житловий фонд** — це фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, ра-

йонів у містах. Суб'єктом права власності на комунальний житловий фонд відповідно є територіальні громади. Цей фонд призначений для задоволення житлових потреб населення конкретної території. Виходячи із цього, можна зазначити, що основним джерелом формування комунального житлового фонду є передача відповідним територіальним громадам об'єктів права державної власності. Зокрема, державний житловий фонд передається у комунальну власність місцевим органам самоврядування відповідно до ст. 60 Закону України від 21 травня 1997 р. "Про місцеве самоврядування в Україні";

4) *житлові будинки, житлові приміщення, що перебувають у спільній власності різних суб'єктів приватної, державної, комунальної власності.*

Чинне житлове законодавство не проводить поділу житлового фонду за призначенням, але це не означає, що таких видів житлового фонду не існує. Розгляньмо визначення, що використовуються в проекті ЖК (п. 4 ст. 8).

Житловий фонд України за призначенням він поділяє на:

1) *житловий фонд соціального призначення* — це житло, призначене для проживання відповідно до договору соціального найму житла громадян, які потребують соціального захисту, що може бути розміщене у житлових будинках незалежно від форм власності.

Необхідно зазначити, що виділення соціального житлового фонду на сьогодні має умовний характер: якогось особливого списку житлових будинків, квартир, кімнат, що належать до житлового фонду соціального призначення, не існує.

Житловий фонд соціального призначення формується шляхом:

будівництва нового житла;

реконструкції існуючих гуртожитків та житлових будинків;

переведення житла із фондів загального і спеціального призначення у цей фонд;

передачі у державну та комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень, добровільного дарування або визнаного у встановленому порядку безгосподарним;

придбання житла на ринку;

2) *житловий фонд спеціального призначення* — це житло, що надається в користування:

а) працівникам підприємств, установ і організацій та тим громадянам, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього (*службове житло*). Як правило, службове житло являє собою окремі квартири, розташовані на першому поверсі, і знаходиться в безпосередній близькості від місця роботи чи ділянки, що обслуговується;

б) працівникам, студентам, учням, а також іншим громадянам на відповідний строк (*гуртожитки*). Під гуртожитки виділяються спеціально побудовані чи переобладнані для цієї мети житлові будинки. Слід зазначити, що розміщення гуртожитків в підвалах і на цокольних поверхах, використання під гуртожитки приміщень в житлових будинках, призначених для постійного проживання громадян, не допускається;

в) інвалідам, ветеранам, самотнім громадянам похилого віку (*будинки-інтернати*). Будинки-інтернати є спеціальними соціально-медичними установами, призначеними для постійного проживання громадян похилого віку, ветеранів війни та праці, інвалідів, які потребують стороннього догляду, побутового і медичного обслуговування. Будинки-інтернати організуються в спеціально побудованих або пристосованих будівлях з необхідними приміщеннями, які повинні відповідати санітарно-гігієнічним та протипожежним вимогам, вимогам техніки безпеки та мати всі види комунального благоустрою для проживання громадян похилого віку та інвалідів.

Будинки-інтернати є установами для тих категорій громадян, які потребують соціального захисту. Тому доцільно віднести установи, які їм цей захист гарантують, до фонду соціального призначення.

Стосовно осіб похилого віку, ветеранів та інвалідів, цікавою є практика створення спеціалізованих житлових будинків для таких громадян у м. Києві. Так, згідно з п. 1.1 Положення про спеціалізовані жилі будинки для громадян похилого віку та інвалідів м. Києва, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 1 березня 1999 р. № 277, таким громадянам надаються ізольовані квартири в спеціалізованих житлових будинках з комплексом приміщень для організації медичного, торговельного, побутового, культурного обслуговування та їдальнею, усіма видами комунального упорядкування за договором постійного користування. Вони належать до комунальної власності територіальної громади району в м. Києві, на території якого розташований будинок.

Пенсіонери та інваліди, які частково чи повністю втратили здатність до самообслуговування, за їх бажання приймаються в устанавленому порядку до будинку-інтернату для престарілих або пансіонату для подальшого проживання.

Досвід Київської міської державної адміністрації заслуговує на вивчення з метою широкого його застосування на території України, адже такий спосіб дасть можливість особам похилого віку, ветеранам та інвалідам вирішити не тільки житлову проблему, а й проблему соціального обслуговування.

Отже, можна рекомендувати віднести спеціальні установи, в тому числі будинки-інтернати, призначені для проживання гро-

мадян похилого віку, ветеранів війни та праці, інвалідів, які потребують стороннього догляду, побутового і медичного обслуговування, до житлового фонду соціального призначення;

г) переселеним громадянам — житло для тимчасового проживання (*маневрений житловий фонд*). Будинки маневреного житлового фонду призначені для проживання громадян на час капітального ремонту (ремонту, реконструкції) житлового будинку, якщо без їх відселення проведення робіт неможливе. Відповідно до ст. 101 ЖК житлове приміщення, що надається на час капітального ремонту, має знаходитись у межах даного населеного пункту і відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам;

д) біженцям, безпритульним і вимушеним переселенцям (*готелі-притулки*). Готелі-притулки призначені для тимчасового проживання громадян, які потерпіли від стихійного лиха або іншої екстремальної ситуації, а також для розміщення біженців.

Готелі-притулки створюються у разі виникнення надзвичайної ситуації в існуючих готелях, гуртожитках, на базах відпочинку, в пансіонатах та інших приміщеннях, що можуть бути пристосовані для тимчасового проживання громадян.

Відповідно до законодавства переселенці та біженці, як правило направляються до регіонального пункту тимчасового розміщення чи регіону тимчасового розселення, де вони забезпечуються житлом, придатним для проживання, на певний проміжок часу.

Житло у фонді спеціального призначення надається на відповідний строк або за певних умов, визначених договором.

Житловий фонд спеціального призначення формується шляхом спорудження нових і переобладнання існуючих будинків та квартир інших категорій житлового фонду, переобладнання нежитлових будинків і включення їх до житлового фонду, а також шляхом переведення одного житлового фонду до фонду іншого призначення.

3) *житловий фонд загального призначення* — це житло всіх форм власності, призначене для проживання громадян, за винятком житлових фондів соціального та спеціального призначення.

Отже, на нашу думку, наведена в проекті ЖК класифікація житлового фонду за призначенням заслуговує на увагу. Взагалі розробка проекту ЖК є важливою спробою об'єднати основні положення Конституції щодо житлових відносин з іншими законодавчими актами.

Однак поділ житлового фонду на житлові фонди загального, спеціального та соціального призначення видається недоцільним. Пропонуємо виділяти за призначенням житловий фонд *загального та спеціального призначення*. В свою чергу, у житлово-

му фонді спеціального призначення можна виділити два житлові фонди: професійного та надзвичайного призначення; соціального призначення.

Житловий фонд професійного та надзвичайного призначення складатимуть службове житло, гуртожитки, будинки маневреного житлового фонду, готелі-притулки та житлові будинки іншого особливого призначення.

Тобто фонд професійного та надзвичайного призначення буде використовуватись з однією метою — для тимчасового проживання громадян. Надання житла у ньому проводитиметься з різних підстав: у зв'язку з трудовими відносинами чи навчанням; у зв'язку з надзвичайними чи екстремальними ситуаціями, внаслідок яких особи залишились без житла взагалі тощо.

На нашу думку, особи, які отримали житло у житловому фонді професійного та надзвичайного призначення, повинні мати право на забезпечення в майбутньому житлом у фонді соціального призначення, якщо можливості самостійно поліпшити житлові умови у них не буде і вони будуть визнані соціально незахищеними.

Житловий фонд соціального призначення складатиме житло всіх форм власності, призначене для проживання соціально незахищених громадян та громадян, які потребують поліпшення умов проживання. Їх можна розділити на дві групи:

громадяни, які визнані соціально незахищеними і потребують поліпшення умов проживання;

громадяни, для яких згідно з законодавством і цільовими програмами передбачено пільгове забезпечення житлом і які не можуть самостійно вирішити свою житлову проблему.

Якщо рівень прибутків громадян зазначених категорій дозволить внести часткову оплату, вони матимуть право отримати житло за доступну плату за допомогою спеціальних державних програм, пільгових кредитів та субсидій, а громадяни, які самостійно не можуть вирішити житлову проблему, будуть забезпечуватись житлом безоплатно у фонді соціального призначення.

Доцільність запропонованої класифікації полягає в тому, що вона допоможе поєднати у одному фонді житлові приміщення зі схожим правовим режимом і упорядкує процес отримання житла громадянами залежно від підстав його надання.

§ 3. Управління житловим фондом

Житловий фонд в нашій країні є складовою житлово-комунального господарства. Житлово-комунальне господарство крім житлового фонду включає в себе санітарно-технічне, енергетичне, газове господарство тощо. Управління галуззю житлово-

комунального господарства основною метою має задоволення житлово-комунальних потреб населення.

Основні засади управління житловим фондом визначені у розділі II ЖК. Проблемою є те, що цей розділ передбачає компетенцію в житловій сфері ще органів колишнього СРСР. Тому при визначенні повноважень в управлінні житловим фондом слід керуватись узгодженими положеннями ЖК з прийнятими пізніше нормативними актами.

Повноваження по управлінню житловим фондом покладені, зокрема, на органи виконавчої влади місцевих рад, державні комітети і відомства, спеціально уповноважений орган, що здійснює державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду. Крім того, управління житловим фондом здійснюється власником чи уповноваженим ним органом. Участь в управлінні та забезпеченні схоронності житлового фонду беруть також громадські організації, профспілки, трудові колективи і громадяни.

Кожен з перерахованих органів здійснює державне управління житловим фондом в межах своєї компетенції¹. Наприклад, *виконавчі органи районних, міських, районних у містах рад.*

- здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду;
- управляють житловим господарством, забезпечують належний технічний стан, капітальний і поточний ремонт житлового фонду, що є у віданні ради;
- здійснюють управління житловим фондом місцевих рад;
- здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і контроль за станом цього обліку на підприємствах, в установах, організаціях, затверджують рішення про взяття громадян за місцем роботи на облік як таких, що потребують поліпшення житлових умов;
- приймають рішення про надання житлових приміщень у будинках житлового фонду місцевої ради, затверджують спільні рішення адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації про надання житлових приміщень у будинках відомчого житлового фонду;
- приймають рішення про включення житлових приміщень до числа службових;
- видають ордери та охоронні свідоцтва (броню) на житлові приміщення;
- здійснюють інші функції, передбачені законодавством.

Управління житловим фондом здійснює власник чи уповноважений ним орган в межах, визначених власником. Відповідно до проекту ЖК вони зобов'язані будуть забезпечити належ-

¹ Див.: Жилищное законодательство Украины. — Харьков, 2000. — С. 16—26.

не використання, утримання і ремонт житлового фонду, нежитлових приміщень, інженерного обладнання, прибудинкових територій, збирання всіх платежів (оплату житла і житлово-комунальних послуг тощо), розрахунок з підрядними організаціями і постачальниками послуг, а також іншу діяльність, спрямовану на створення необхідних умов для проживання громадян. У проекті ЖК робиться ряд пропозицій, наприклад, визначення організації, яка керуватиме державним і комунальним житловим фондом на конкурсних засадах, створення спеціального органу Державної інспекції України з нагляду і контролю за використанням та утриманням житлового фонду і об'єктів соціально-культурного призначення тощо.

Спеціально уповноваженим органом управління житлово-комунальним господарством, в тому числі житловим фондом, *Державний комітет України з будівництва та архітектури (Держбуд України)*, Положення про який затверджено Указом Президента України від 20 серпня 2002 р. № 725/2002.

Держбуд України є спеціально уповноваженим органом з питань будівництва, містобудування та архітектури, який відповідно до покладених на нього завдань:

- готує пропозиції щодо формування державної політики з питань, що належать до його компетенції, та забезпечує її реалізацію;

- бере участь у розробленні проектів Державного бюджету України, Державної програми економічного та соціального розвитку України, Програми діяльності Кабінету Міністрів України;

- забезпечує організацію робіт зі стандартизації у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів і містобудування відповідно до повноважень, делегованих Кабінетом Міністрів України, погоджує нормативно-правові акти з питань, що належать до його компетенції;

- здійснює відповідно до законодавства функції з технічного регулювання у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів, містобудування;

- забезпечує розроблення та затверджує державні будівельні норми і правила щодо планування, забудови та іншого використання територій, проектування і будівництва об'єктів містобудування, а також затверджує державні норми та правила щодо розроблення і затвердження проектної документації на виконання робіт з консервації, реабілітації, реставрації пам'яток архітектури і містобудування;

- аналізує стан планування територій, вживає заходів для формування повноцінного життєвого середовища, підвищення архітектурно-планувального та інженерно-технічного рівня забудови і благоустрою населених пунктів, розвитку їх інженерно-транспортної інфраструктури;

- здійснює відповідно до законодавства заходи щодо реалізації Генеральної схеми планування території України;

- здійснює нормативно-методичне забезпечення ведення містобудівного кадастру населених пунктів, бере участь у здійсненні державного контролю за плануванням, забудовою та іншим використанням територій, грошової оцінки земель населених пунктів;

- визначає методологію проектування житлово-цивільних та промислових об'єктів, інженерних споруд, систем інженерного обладнання будинків і споруд, а також реконструкції та пристосування об'єктів для інших цілей, установлює порядок розроблення і затвердження проектної документації на будівництво об'єктів містобудування;

- забезпечує створення нормативно-методичної бази для проектування, будівництва та експлуатації об'єктів у складних інженерно-геологічних умовах, а також розроблення нових та вдосконалення існуючих методів і засобів інженерного захисту територій, будівель та споруд від небезпечних техногенних та природних процесів тощо.

Функції управління в житловій сфері покладено і на місцеві державні адміністрації, які є місцевими органами виконавчої влади в областях, районах, районах Автономної Республіки Крим, у містах Києві та Севастополі.

Так, *управління житлового господарства Київської та Севастопольської міської державної адміністрації* є місцевим органом виконавчої влади, який здійснює керівництво у сфері житлового господарства міста. При цьому воно керується Типовим положенням про управління житлового господарства Київської та Севастопольської міської державної адміністрації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 червня 1996 р. № 707.

Управління відповідно до покладених на нього завдань:

- готує пропозиції щодо комплексного розвитку житлово-комунального господарства міста з метою задоволення потреб населення і народного господарства в усіх видах житлових і комунальних послуг;

- розробляє систему заходів для забезпечення сталої роботи житлового господарства міста в умовах стихійного лиха, аварій, катастроф і подолання їх наслідків;

- розглядає пропозиції щодо удосконалення структури управління житловим господарством міста, розміщення, спеціалізації та розвитку підприємств, організацій і об'єктів житлового господарства незалежно від форм власності, перевіряє хід виконання рішень органів державної виконавчої влади з цих питань;

- здійснює в межах своєї компетенції контроль за станом експлуатації, утримання та використання житлового фонду незалежно від форм власності;

- вживає заходів до оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії згідно з державними і міськими програмами;

- подає на розгляд міської державної адміністрації пропозиції щодо проведення економічної реформи;

- проводить єдину цінову політику в житловому господарстві міста, аналізує рівень цін і тарифів на продукцію (роботи, послуги) житлового господарства та у разі потреби готує пропозиції щодо їх зміни тощо.

Управління комунального господарства Київської та Севастопольської міської державної адміністрації є місцевим органом виконавчої влади, що здійснює керівництво у сфері комунального господарства міста згідно з Типовим положенням про управління комунального господарства Київської та Севастопольської міської державної адміністрації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 червня 1996 р. № 707.

Управління відповідно до покладених на нього завдань:

- готує пропозиції щодо комплексного розвитку комунального господарства міста з метою найповнішого задоволення потреб населення і народного господарства в усіх видах комунальних послуг;

- розглядає пропозиції щодо удосконалення структури управління комунальним господарством міста, розміщення, спеціалізації та розвитку підприємств, організацій і об'єктів комунального господарства незалежно від форм власності, перевіряє хід виконання рішень органів державної виконавчої влади з цих питань;

- здійснює в межах своєї компетенції контроль за станом експлуатації та утримання об'єктів комунального господарства незалежно від форм власності;

- вживає заходів до оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії згідно з державними і міськими програмами;

- аналізує рівень цін і тарифів на продукцію (роботи, послуги) комунального господарства та у разі потреби готує пропозиції щодо їх зміни;

- здійснює контроль за виконанням підприємствами, установами та організаціями незалежно від форм власності, а також громадянами нормативних актів з питань утримання, ремонту та експлуатації об'єктів благоустрою території міста;

- проводить організаційну і методичну роботу, спрямовану на реалізацію державної політики у питаннях праці і заробітної плати, соціального захисту працівників комунального господарства;

- готує пропозиції щодо удосконалення системи соціального захисту населення, порядку надання субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг тощо.

Для забезпечення належної експлуатації житлових будинків функціонують *спеціалізовані житлово-експлуатаційні організації*. Їх діяльність спрямована на забезпечення схоронності житлового фонду, належне його використання, високий рівень обслуговування громадян і на контроль за дотриманням громадянами правил користування житловими приміщеннями і прибудинковими територіями.

Відповідно до законодавства України та до статутів (положень) громадських організацій *професійні спілки, інші громадські організації та трудові колективи, а також громадяни* також беруть участь в управлінні житловим фондом та в забезпеченні його схоронності (ст. 21 ЖК).

Так, трудові колективи підприємств та організацій можуть передбачити у колективних договорах пільгові підстави для визнання працівників, які мають право на першочергове одержання житлових приміщень, та висококваліфікованих спеціалістів такими, що потребують поліпшення житлових умов, при забезпеченні житловою площею за місцем роботи. Крім того, вони можуть самостійно визначати кількість житлової площі, що виділяється для цієї мети.

Громадські організації беруть участь у поліпшенні експлуатації житлового фонду. Вони мають право здійснювати контроль за якістю і строками виконання ремонту житлових будинків, а також здійснювати ряд інших заходів з управління житловим фондом та забезпечення його схоронності.

Що стосується громадян, то вони також можуть самостійно сприяти поліпшенню використання і забезпеченню схоронності житлового фонду, вносити державним органам, підприємствам, установам та організаціям пропозиції з питань експлуатації та схоронності житлового фонду. Крім того, вони можуть вступати в об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку відповідно до Закону України від 29 листопада 2001 р. "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" чи створювати органи самоорганізації населення і тим самим забезпечувати належне утримання будинку та прибудинкової території.