

УДК 332.1(477)

В. Г. Севка,

канд. екон. наук,
докторант,

Інститут економіки промисловості
НАН України, м. Донецьк

ЕФЕКТИВНІСТЬ РОБОТИ АЛЬТЕРНАТИВНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТ

Наведено організаційні механізми сприяння розвитку альтернативних форм обслуговування житлового фонду в Україні. Визначено проблеми й переваги від створення мешканцями об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Наведено функції, задачі та очікувані результати від запровадження в Донецькій області Базового регіонального методологічного центру діючих і нових об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житловий фонд міст, організаційні механізми, ефективність обслуговування.

Пошук альтернативних комунальній системі форм обслуговування багатоквартирних житлових будинків в Україні триває давно. Його необхідність, перш за все, пов'язана із незадовільністю технічного стану самих об'єктів обслуговування і незадоволеністю мешканців якістю житлово-комунальних послуг, які надаються. Започаткований у 2001 р. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» мав би дати старт реформі системи управління житловим фондом у містах, але протягом десятиріччя реформування здійснювалося доволі повільними темпами без чітко визначених стратегічних цілей і належного моніторингу результативності роботи суб'єктів господарювання в системі житлових відносин.

Метою статті є визначення напрямів підвищення ефективності роботи альтернативних організацій з обслуговування житлового фонду міст через вибір найбільш сприятливих організаційних і фінансових механізмів.

Питанням залучення до обслуговування житлового фонду міст присвячено праці Л. Литовченко, О. Тропіної [1], І. Чеховської [2], Н. Гури [3], Л. Беззубко [4] та інших. Але питання щодо пошуку шляхів підвищення ефективності їх роботи і взаємодії з іншими учасниками системи житлово-комунального господарства залишаються актуальними.

Переважна частина житлового фонду України сьогодні знаходиться в незадовільному технічному стані, зберігається тенденція передчасного старіння житлового фонду через нена-

лежне його утримання. В Україні до категорії ветхих і аварійних житлових будинків віднесено 55 тис. будинків загальною площею 48,5 тис. кв. м, в яких постійно проживає 167,4 тис. мешканців. Найгірші експлуатаційні характеристики має житловий фонд будинків першої масової забудови, який складає близько 72 млн кв. м, тобто фактично кожний четвертий міський житель мешкає в житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан і вичерпали свій експлуатаційний ресурс.

Ситуація зі станом житлового фонду майже не відрізняється по регіонах України, його технічні характеристики висвітлюють накопичені роками проблеми в системі житлового будівництва й житлово-комунального обслуговування. Варто зазначити, що в Україні лише 33 % житлового фонду знаходиться в задовільному стані, 39 % потребує ремонту, 27 % потребує негайного ремонту і 1 % знаходиться в аварійному стані.

Основною причиною незадовільного стану житлового фонду вважається неналежне фінансування заходів з поточного і капітального ремонту, але існує й інша думка, де причиною вважається нездатність до управління житловим фондом. У даному разі управління житловим фондом за мету повинне ставити не досягнення беззбитковості житлово-експлуатаційних підприємств, а зниження фізичного зносу будинку шляхом проведення ремонтно-відновлювальних робіт і підтримання будинку в належному стані. Виходить, що критерієм ефективності обслуговування житлового фонду в Україні варто

© В. Г. Севка, 2012

Позивати не розміри фінансування житлового господарства, а рівень зниження фізичного зносу житлових будинків, що перебувають на балансі в різних суб'єктів його обслуговування. Саме такий підхід мають обрати альтернативні комунальній системі суб'єкти господарювання і громадські організації.

В Україні сьогодні працюють такі альтернативні форми з обслуговування житлового фонду: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельні кооперативи, асоціації власників житлових будинків, управляючі компанії та приватний бізнес. Майже половина житлового фонду України (49 %) залишається в обслуговуванні в комунальних підприємств, 35 % житлового фонду обслуговують приватні підприємства і до обслуговування 16 % житлового фонду залучені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Первісною ланкою в системі реформування житлово-комунального господарства вважається саме ОСББ, але кількість проблем в організації їх поточної діяльності стримує створення їх у більшості регіонів України. Невпорядкованість відносин із виконавцями послуг, особливості у сфері водо-, тепло- та електропостачання,

складності із визначенням статусу ОСББ в системі господарських відносин, перепони в реєстраційних процедурах — це лише незначний перелік проблем, з якими зустрічаються мешканці у процесі створення ОСББ.

Лідером у створенні ОСББ і підтримці їх розвитку протягом майже десятиріччя вважалася Донецька область. Якщо в Україні сьогодні працює більше 14 тис. ОСББ, то в Донецькій області 2444 (17 %), разом із тим, 3—4 роки тому їх було більше половини від створених в Україні. Найбільш активними сьогодні у створенні та підтримці ОСББ є Львівська, Харківська, Дніпропетровська області, які успішно поєднують роз'яснювальну роботу серед населення щодо створення ОСББ з відповідною їх фінансовою підтримкою.

Вивчення досвіду Донецької області свідчить про те, що активізація процесу створення ОСББ відбувалася на тлі погіршення стану житлового фонду і зниження обсягів фінансування житлового господарства. У 2011 р. у Донецькій області створено 260 ОСББ, із них чверть від загальної кількості створено в м. Макіївка. Активність у процесі заснування ОСББ також виявили міста Донецьк, Добропілля, Сніжне, Харцизьк (табл. 1).

Таблиця 1. Кількість створених ОСББ у Донецькій області

Міста	Роки													
	До 1996	1997	1998	1999	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Горлівка		5	8	9		2	5	1			31	37	40	41
Донецьк	4	1		1		1	15	9	18	13	216	247	284	318
Краматорськ			1		1	2	2	2	1		17	23	49	79
Макіївка	6	14	1	5	5	10	18	16	50	52	309	370	534	652
Маріуполь	1	2		3	3	2	3	3	1	5	39	47	50	60
Разом по області	11	22	24	25	25	45	65	78	250	387	1052	1427	1925	2385

Зростання кількості ОСББ за останнє десятиріччя в 77 разів свідчить про популяризацію цієї форми серед населення, але відбулося воно не через отримання економічних вигід, а через те, що іншого шляху до поліпшення власних житлових умов окрім «взяти справу у свої руки» у мешканців не було. Варто зазначити, що за цифрами лежить активна робота відділів реформування міських та обласного управління житлово-комунальним господарством.

З метою виявлення задоволеності роботою ОСББ Донбаською національною академією будівництва і архітектури при участі відділу реформування УЖКГ м. Макіївки було проведено анкетування мешканців у будинках, де вони створені. Результати моніторингу ефективності роботи ОСББ виявилися такими: 82,4 % мешканців відмітили позитивні зміни з часу створення ОСББ, 79 % відзначили підвищення рівня обізнаності щодо роботи ОСББ, посилення соціальної активності членів ОСББ відмітили 36,6 %, з 25-ти позицій переліку послуг, що надаються обслуговуючою житловий будинок організацією, стали виконуватися майже половина.

Систематизація результатів опитування й анкетування голів ОСББ дозволили визначити переваги й недоліки ОСББ як альтернативної форми управління житловим фондом.

До переваг щодо створення ОСББ у житловому будинку віднесені такі:

обґрунтованість тарифів та їх диференціація, швидкість процесу зміни та затвердження тарифів;

підвищення якості обслуговування житлового фонду, можливість вибору постачальника послуги;

зростання відповідальності за якість обслуговування й установлення вимог до бажаної якості самими мешканцями;

можливість залучення мешканців до проблем обслуговування будинку;

варіювання статтями витрат (більше на ремонт, менше на зарплату тощо);

поява реального власника, зацікавленого в покращенні стану житлового будинку;

поліпшення технічного стану житлового будинку і впорядкування прибудинкової території;

підвищення балансової і ринкової вартості житла через покращення його стану;

створення механізму управління сумісним майном і зростання зацікавленості мешканців у збереженні свого житла;

забезпечення надійності, комфортності й безпеки мешкання.

Серед проблем і недоліків, що супроводжують функціонування ОСББ, виділені такі:

небажання окремих мешканців створювати ОСББ та їх не активна участь у роботі;

неналежне виділення коштів на проведення першого капітального ремонту в межах законодавства;

нестача знань і кваліфікованих кадрів взагалі; наявність податкового навантаження в частині ПДВ;

відсутність чітких умов орендних відносин; слабка конкуренція серед виконавців послуг (відсутність можливості вибору);

невпорядкованість договірної роботи з поставальниками послуг — природними монополіями;

невизначеність зі створенням асоціацій;

непрозорість питань паспортизації будинків; відсутність реальних механізмів боротьби з неплатниками;

недосконалість законодавчої бази щодо регламентації діяльності ОСББ, його відносин з іншими суб'єктами на ринку житлово-комунальних послуг;

досягнення оптимального співвідношення витрат на оплату послуг;

проблеми з орендарями нежитлових приміщень;

питання узгодження розмірів і власності прибудинкових територій;

питання самовільного перепланування квартир, відшкодування витрат з установки приладів обліку та інші.

Суть альтернативного обслуговування житлового фонду полягає саме в залученні до обслуговування різних суб'єктів на конкурсній основі.

Головною метою є запровадження конкуренції за замовника, а не за виконавця послуг. Досягнення стабільного стану житлово-комунального господарства в умовах уповільнення його фінансування можливе за умов використання практичними робітниками цих галузей нових технологій і матеріалів, прийняття інноваційних рішень у процесі обслуговування, перенесення досягнень науки у практику на умовах ресурсо- та енергозбереження. Здійснювати реформи в системі житлово-комунального господарства мають лише фахівці з певною кваліфікацією, знаннями та навичками.

У Донецькій області з ініціативи голови обласної державної адміністрації діє програма підвищення кваліфікації голів ОСББ. З 2007 р. навчання пройшло 319 осіб. Навчальна програма розрахована на 1 місяць, задля економії часових і фінансових ресурсів семінари тривають у містах області з виїздом залучених фахівців і викладачів.

Програма навчання розрахована на стартовий рівень, основною метою є висвітлення переваг для мешканців, що виникають зі створенням ОСББ, і надання базових знань щодо управління житловим фондом. До складу навчальної програми внесені питання нормативного регулювання процесів створення та поточної діяльності ОСББ, організації роботи й управління, тарифоутворення, планування й обліку, роботи з мешканцями та окремо питання позовної роботи з неплатниками, взаємовідносин з виконавцями житлово-комунальних послуг.

Значна увага надається питанням технічної експлуатації житлового фонду й нормуванню обсягів і якості послуг. Базові технічні знання щодо стану та умов експлуатації житлового будинку дозволяють обирати найбільш вигідні умови обслуговування та найкращих виконавців послуг. Розглядаються питання енергозбереження в інженерних і електричних мережах, утеплення будинків і застосування нових будівельних матеріалів при проведенні ремонту, обладнання приладами обліку. Окремо вивчаються питання орендних відносин, землевпорядкування й використання прибудинкової території і нежитлових приміщень. Але найбільше значення в навчальній програмі має роз'яснення як прав, так і відповідальності голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків при виконанні покладених на них обов'язків з доведенням до кожного пріоритету думки мешканців і необхідності звітування перед ними.

Крім того, проведення такої навчальної програми дозволяє отримати додаткові знання

О питань охорони праці; електробезпеки, про-
йти відповідну атестацію й отримати посвід-
чення. Слухачі навчальної програми одержу-
ють інформаційний пакет для самопідготовки
та подальшої щоденної роботи.

На замовлення слухачів до основної про-
грами завжди додаються питання, що стосу-
ються умов роботи в кожному місті, зокрема,
Протягом останнього року були додані питання
землепорядкування, юридичної правомочнос-
ті землекористування і землеволодіння прибу-
динковою територією ОСББ, приклади вико-
ристання нових енергозберігаючих технологій,
взаємодії з управляючими компаніями, енерго-
ефективності та енергетичного аудиту та інші.

З метою стимулювання процесів створення
ОСББ в окремих містах Донецької області пра-
цює робоча група з числа викладачів, студентів,
лідерів громадських організацій, найбільш ак-
тивних мешканців, які здатні провести первіс-
не зібрання з мешканця будинку, де планується
створити ОСББ, і допомогти у його реєстрації.

Як спільну громадську ініціативу з 07.06.2011 р.
започатковано Базовий регіональний методологіч-

ний центр діючих і нових ОСББ. На основі дого-
вору між Донбаською національною академією бу-
дівництва і архітектури, громадською організацією
«Агенція розвитку бізнесу», Юридичною клінікою
Макіївського економіко-гуманітарного інституту
та зацікавленими органами місцевої і державної
влади визначено, що мета створення Центру поля-
гає в передачі територіальній громаді м. Макіївки й
іншим містам Донецької області та України кращих
практик і досвіду сучасних технологій з покращен-
ня якості послуг, що надаються, шляхом розвитку
ОСББ з урахуванням досвіду реалізації міжнарод-
ного проекту «Голос громадськості».

Регламентация діяльності такого Центру
спрямована на розробку документів з питань
прийняття рішень на місцевому рівні за участю
громадськості в межах міжнародного проекту
«Громадянин і держава: розвиток партнерства
для ефективного управління в Україні», що реалі-
зується Британською Радою в Україні в парт-
нерстві з Лабораторією законодавчих ініціатив
і Асоціацією «Соціально-економічні Стратегії і
Партнерства». Партнерство в організації роботи
Центру представлено на рис. 1.

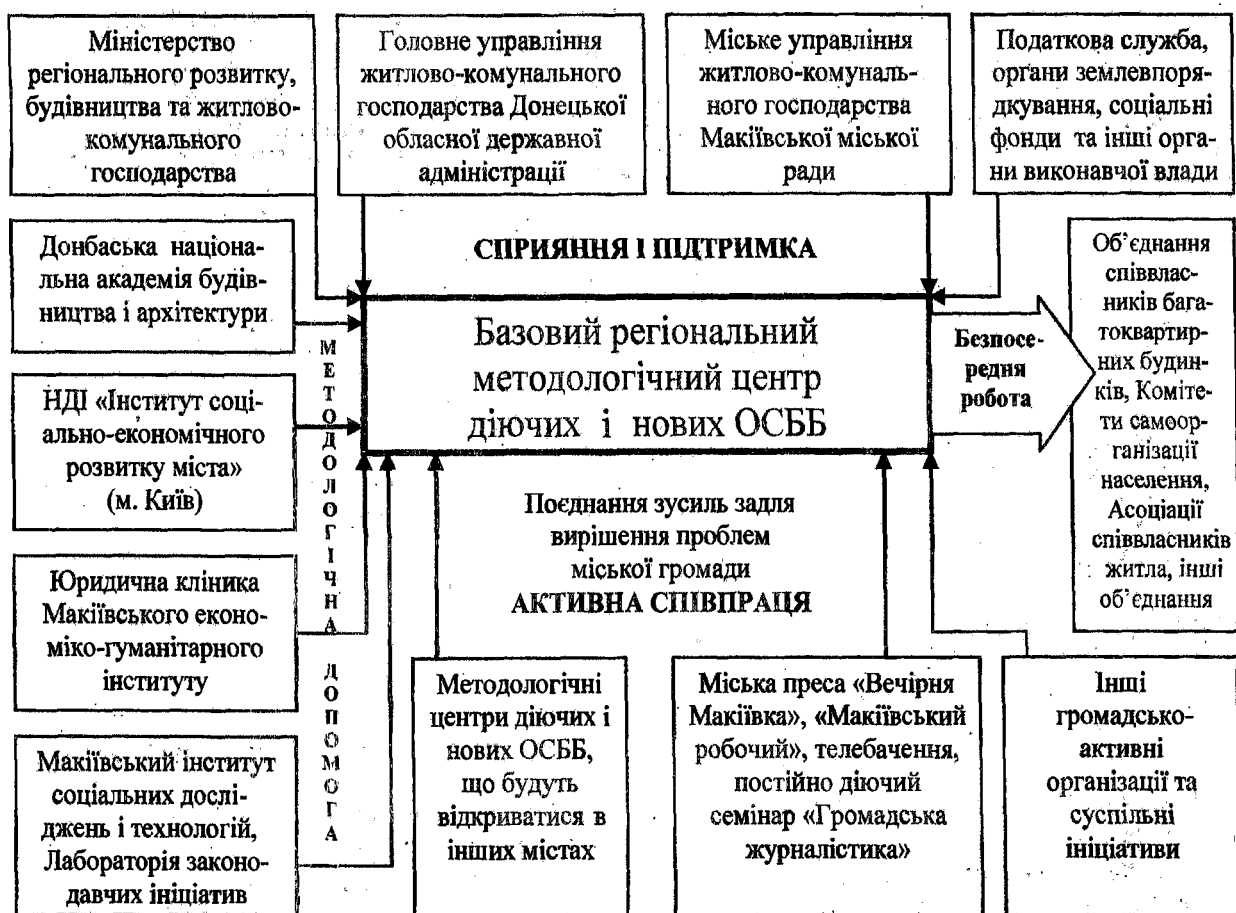


Рис. 1. Партнерство в роботі Базового регіонального методологічного центру діючих і нових ОСББ

З метою найбільш ґрунтовної роботи центру між учасниками укладений договір про розмежування функцій, зокрема: за отримання юридичних роз'яснень і консультацій відповідає Юридична клініка Макіївського економіко-гуманітарного інституту; організацію ОСББ і удосконалення поточної роботи, зв'язок із мас-медіа, громадське обговорення й опитування мешканців, консультації на робочих містах здійснює Агенція розвитку бізнесу; за навчання, семінари і тренінги, допомогу у формуванні тарифів, веденні звітності, розробку бізнес-планів та інвестиційних пропозицій, технічні

консультації, аудит стану будинку та мереж, роз'яснення земельних питань відповідає Донбаська національна академія будівництва та архітектури; роз'яснення особливостей взаємовідносин з органами місцевого самоврядування, розповсюдження досвіду серед інших міст і регіонів України, а також сприяння налагодженню цивілізованих партнерських відносин між постачальниками, виконавцями житлово-комунальних послуг і їх споживачами виконує Макіївська міська рада.

Організаційний механізм роботи Центру наведено на рис. 2.

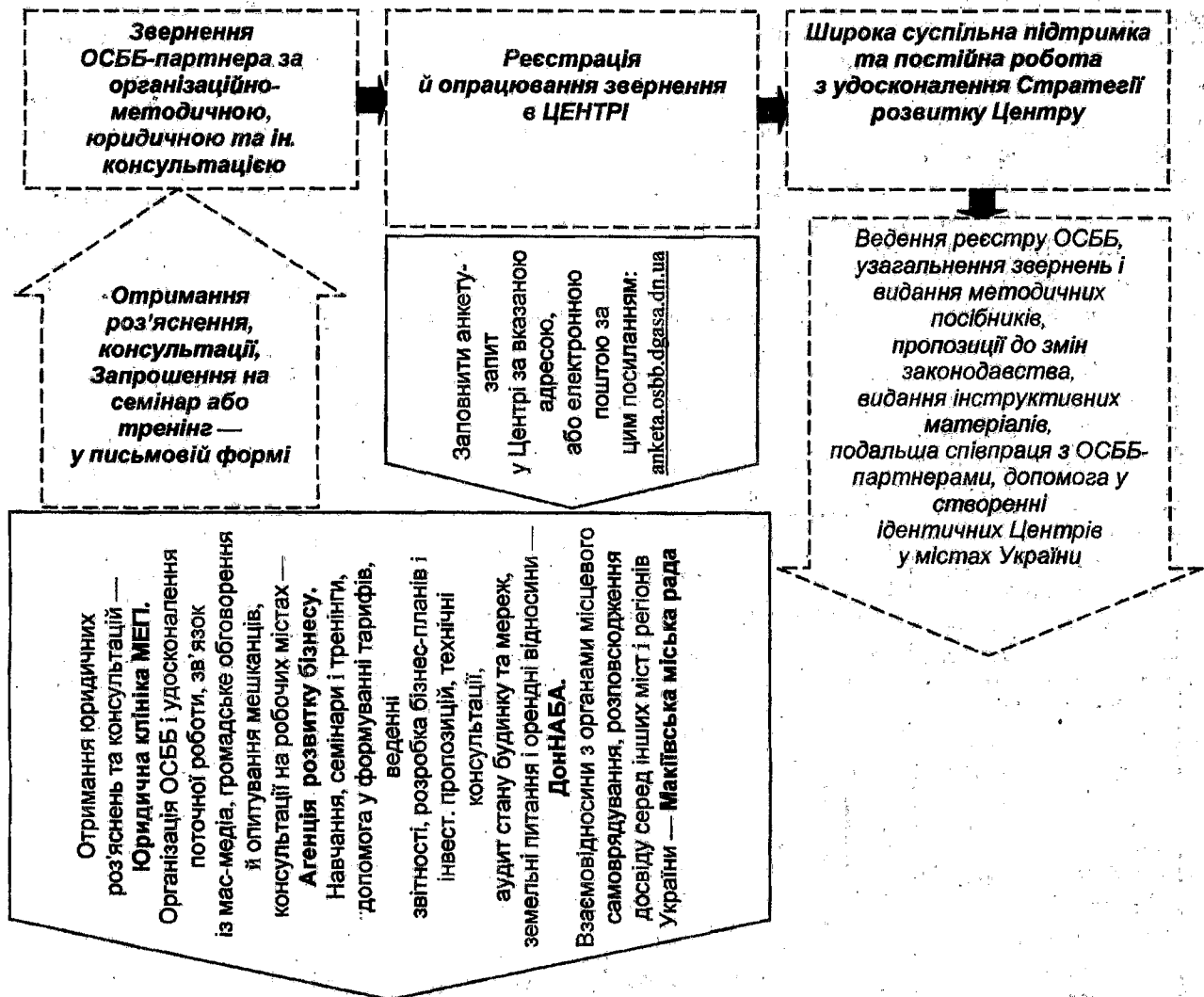


Рис. 2. Організаційний механізм роботи Базового регіонального методологічного центру діючих і нових ОСББ

До пріоритетів у роботі центру запропоновано віднести:

1. Передача кращого досвіду щодо сучасних технологій розвитку громади, інноваційних форм участі громади у прийнятті рішень на

місцевому рівні, покращення якості послуг, що надаються населенню, шляхом розвитку ОСББ.

2. Побудова системи управління якістю на основі міжнародного стандарту ISO 9001:2000 за підсумками реалізації проекту «Голос гро-

мадськості» та розповсюдження досвіду іншим містам.

3. Комплексне вивчення досвіду роботи з ОСББ для впровадження нових методів управління із залученням громадськості та задля покращення якості адміністративних послуг, що надаються населенню.

4. Забезпечення постійного моніторингу діяльності Центру й оцінка та коригування результатів.

У рамках визначених пріоритетів окреслено такі задачі Базового регіонального методологічного центру діючих і нових ОСББ:

вивчення і передача кращих практик щодо підтримки та функціонування ОСББ в інших регіонах України, інших форм обслуговування житлового фонду;

надання дієвої допомоги новим і діючим ОСББ міста Макіївка й інших міст і регіонів України шляхом відкриття в них Методологічних центрів за їх ініціативою і для обміну кращими практиками з урахуванням систем управління якістю ISO 9001:2000;

встановлення прямого зв'язку з ОСББ інших міст через їх центри;

участь центрів у вирішенні проблемних питань ОСББ у сфері управління житловими будинками, співпраця з органами місцевої і державної влади;

проведення семінарів з обміну кращими практиками в розвитку ОСББ;

надання кваліфікованої юридичної допомоги ОСББ;

допомога ОСББ у підготовці бізнес-проектів, інвестиційних пропозицій до цільових регіональних і державних програм;

розповсюдження інформації про роботу ОСББ у мережі;

надання методичної допомоги, видання періодичних інформаційних бюлетенів для ОСББ;

організація і проведення практики студентів в ОСББ, студентських конкурсів і конференцій з розробки проектів для них;

подання сумісних проектів для участі в міжнародних програмах;

інші функції, що визначаються Положенням про Базовий регіональний центр діючих і нових ОСББ.

В якості очікуваних результатів визначені такі:

1. Перехід Базового регіонального центру діючих і нових ОСББ на якісно новий рівень в результаті реалізації спільної ініціативи всіх учасників і створення Базового регіонального методологічного Центру діючих і нових ОСББ.

2. Визначення реально діючих механізмів і процедур щодо прийняття сумісних рішень органами місцевого самоврядування і громадськості міста з питань розвитку ОСББ, навчання їх фахівців, обмін досвідом щодо розвитку ОСББ.

3. Залучення прогресивного студентства до участі в консультаціях, семінарах, наданні допомоги при створенні й поточній роботі ОСББ, популяризація посад голови ОСББ серед студентів, а також сприяння їх працевлаштуванню.

Таким чином, організаційні механізми щодо стимулювання процесів створення ОСББ в Україні існують і можуть успішно використовуватися містами, але нормативного врегулювання потребують процеси поточної роботи ОСББ та інших форм обслуговування житлового фонду. Значні сподівання й очікування щодо прийняття нового Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єднань співвласників багатоквартирного будинку мають супроводжуватися й активною роботою місцевих відділів реформування системи житлово-комунального господарства.

Список використаної літератури

1. Литовченко Л. А. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як суб'єкт цивільних правовідносин / Л. А. Литовченко, О. М. Тропіна // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. Вип. 3. — 2010. — С. 131–139.
2. Чеховська І. В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: проблеми запровадження та шляхи їх вирішення / І. В. Чеховська // Вісник Запорізького юридичного інституту. — 2006. — № 2. — С. 35–44.
3. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. Гура // Економіка та право. — 2005. — № 4. — С. 74–78.
4. Беззубко Л. В. Проблеми взаємодії органів місцевого самоврядування і громади / Л. В. Беззубко, О. В. Скопеч // Економіка будівництва і міського господарства. — 2009. — № 1. — С. 31–39.

Стаття надійшла до редакції 09.02.2012 р.