

ОРГАНІЗАЦІЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЕКОНОМІКА В БУДІВНИЦТВІ

УДК 69.03

**РОЗВИТОК ОСББ – ОДИН З ПРІОРИТЕТНИХ КРОКІВ
ДО ІНТЕГРАЦІЇ В ЄС**

Т. Г. Ровенчак, В. В. Малярчук

Протягом багатьох років на державному рівні та в експертному середовищі триває розробка законодавчої бази для розвитку об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), які мають стати головним інструментом реалізації реформи у сфері житлово-комунального господарства.

Оскільки Україна практично немає власного досвіду в вирішенні проблем щодо діяльності ОСББ та управителів спільного майна багатоквартирних будинків, а саме визначення послуг з управління, вимог до діяльності управителів, механізмів надання послуги з управління житлом, доречно скористатися напрацьованим досвідом країн, де такі проблеми успішно вирішувалися з адаптацією такого досвіду до умов нашої держави.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), житлово-комунальне господарство, житловий фонд, кредиторська та дебіторська заборгованість, реформа, ЄС.

**РАЗВИТИЕ ОСМД - ОДИН ИЗ ПРИОРИТЕТНЫХ ШАГОВ
ДО ИНТЕГРАЦИИ В ЕС**

Т. Г. Ровенчак, В. В. Малярчук

В течение многих лет на государственном уровне и в экспертной среде продолжается разработка законодательной базы для развития объединений совладельцев многоквартирного дома (ОСМД), которые должны стать главным инструментом реализации реформы в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Поскольку Украина практически нет опыта в решении проблем по деятельности ОСМД и управляющих общего имущества многоквартирных домов, а именно определение услуг по управлению, требований к деятельности управляющих, механизмов предоставления услуги по управлению жильем, уместно воспользоваться наработанным опытом стран, где такие проблемы успешно решались с адаптацией такого опыта к условиям нашей страны.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД), жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, кредиторская и дебиторская задолженность, реформа, ЕС.

**DEVELOPMENT CONDOMINIUMS - ONE OF THE PRIORITY STEPS
INTEGRATION INTO EU**

T. Rovenchak, V. Maliarchuk

For many years at the state level and among experts continues to develop the legal framework for the development of condominiums (condominiums), which have become the main instrument for implementing the reform of housing and communal services. Since Ukraine is practically no personal experience in solving problems related to business condominiums and common property managers of apartment buildings, such as the definition of management services, requirements for business managers, mechanisms for providing housing management services, it is appropriate to use the experience in countries where such problems successfully solved with adaptation of such experience to the terms of our country.

Key words: association of joint owners of apartment buildings (condominiums), housing and communal services, housing, payables and receivables, the reform of the EU.

Вступ

Важливе місце в соціально-економічному розвитку будь-якої країни відводиться житлово-комунальній сфері, розвиток якої підпорядковується головній меті – найбільш повному задоволенню постійно зростаючих потреб членів суспільства.

Реформування житлово-комунального господарства країн Центральної Європи відбувалося завдяки розвитку економіки, за фінансової допомоги та за стандартами ЄС і досягло значних успіхів у результаті трансформації підприємств ЖКГ (реструктуризації, демонополізації, лібералізації ринку, приватизації), привнесення дієвих засобів управління (регулювання) та впровадження ринкових методів ціноутворення.

Процес реформування житлово-комунального господарства свого часу пережили всі розвинені країни світу. Шукаючи виходу із складної ситуації, уряди цих держав провадили політику, що мала б забезпечити державну підтримку підприємств житлово-комунальної сфери і водночас сприяти якомога ширшому залученню приватного сектору до надання послуг.

В Європі розроблено три моделі реформування та розвитку житлово-комунального господарства: англійська, французька, німецька.

Мета роботи. Визначення основних аспектів сучасного світового досвіду з реформування ЖКГ та реалізація політики для подальшого використання у вітчизняній практиці при створенні ОСББ в Україні.

Основна частина

Стан житлово-комунального господарства (ЖКГ) в Україні не задовольняє а ні мешканців, які отримують неякісні послуги, а ні державу, яка виплачує величезні дотації та субсидії. Зношеність основних фондів галузі подекуди сягнула критичної межі, що загрожує техногенними катастрофами, які вже час від часу трапляються.

Житловий фонд України становить 6,74 млн будинків загальною площею 1086 млн кв. м з них індивідуальної забудови – 622 млн кв. м, та багатоквартирної – 464 млн кв. м, де проживають відповідно 23913 тис. чол. та 21719 тис. чол.

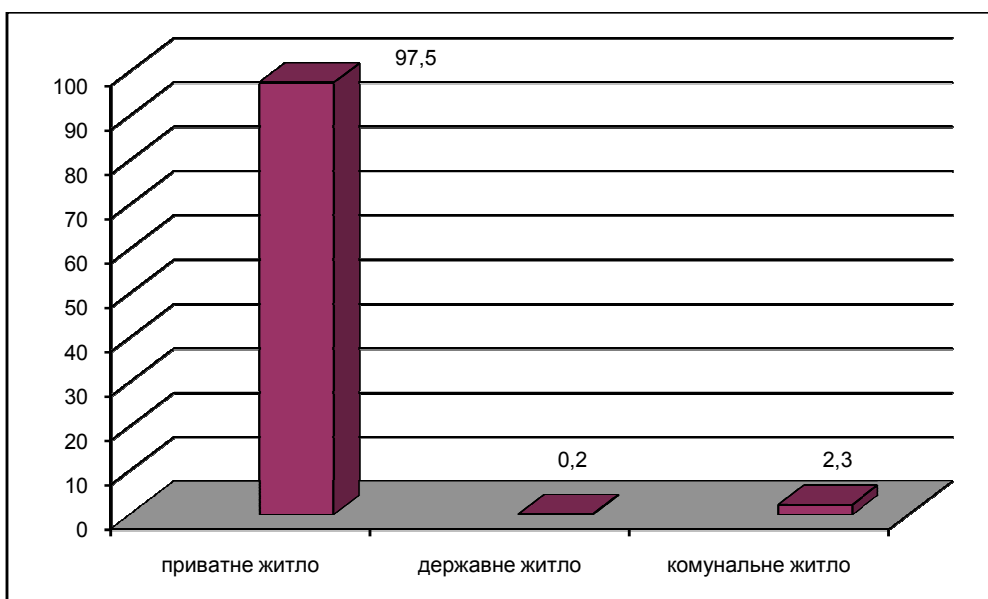


Рисунок 1 – Житловий фонд України (%) за правом власності станом на 01.01.2012 р.

Переважну більшість багатоквартирних будинків було побудовано 40-50 років тому і більше двох третин житлового фонду до 1970 року. Все це призводить до того, що зростає категорія ветхого та аварійного житла в Україні.

Згідно із даними державної статистики станом на 01.01.2012 р., до категорії старих (рис. 2) віднесено 46,9 тис. будинків (0,5 % від загальної кількості житлових будинків країни), загальною площею 3,9 млн кв.м., в яких мешкає 95,5 тис. мешканців.

аби вони покривали собівартість послуг, з одного боку, та забезпечували можливість капіталовкладень у реконструкцію житла та оновлення мереж і обладнання – з іншого. Такі технічні заходи є здебільшого необхідними [3]. Однак, вони в жодному разі не є достатніми. Навпаки, передумовою успішності таких заходів є глибоке реформування «правил гри» у всьому секторі, тобто інституційна реформа. Центральним питанням цієї реформи є майнові права на самі будинки та їхні окремі частини, на підприємства системи ЖКГ, на комунікації та на пов'язані з усім перерахованим земельні ділянки. Виходячи з цього, головна сутність реформи має полягати у створенні правових та інституційних умов для ефективного представництва власників квартир та нежилых приміщень у будинках, що могли б вирішувати питання управління спільною власністю та представляти інтереси споживачів у відносинах з постачальниками послуг. На сьогоднішній день таке представництво можливе лише в рамках статутної діяльності ОСББ.

ЖЕКи та подібні їм комунальні організації, які і до того були не зовсім ефективні, стали збитковими, тому якість послуг значно знизилася. Природні монополісти стали завищувати тарифи, користуючись відсутністю механізмів їх регулювання. Все це призвело до того, що за даними галузевої статистичної звітності станом на 1 квітня 2013 року фінансово-економічні показники роботи підприємств житлово-комунального господарства комунальної форми власності мають дебіторську заборгованість 14473,8 млн грн. та кредиторську заборгованість 21429,7 млн грн. [4].

За видами споживачів дебіторська заборгованість розподіляється наступним чином:

- населення – 9639,9 млн грн. (або 67 % від загальної заборгованості, що на 8 %, або на 458,4 млн грн. більше, ніж на початку року);
- пільги та субсидії – 663,1 млн грн. (або 5 % від загальної заборгованості, що на 28 %, або на 146,0 млн грн. більше, ніж на початку року);
- державні бюджетні установи – 517,2 млн грн. (або 4 % від загальної заборгованості, що в 2 рази, або на 268,2 млн грн. більше, ніж на початку року);
- місцеві бюджетні установи – 1321,0 млн грн. (або 9 % від загальної заборгованості, що на 55 %, або на 470,4 млн грн. більше, ніж на початку року);
- інші споживачі – 2709,8 млн грн. (або 16 % від загальної заборгованості, що на 16 % або на 377,2 млн грн. менше ніж на початку року).

За видами споживачів кредиторська заборгованість розподіляється наступним чином:

- за енергоносії – 13,9 млрд грн. (або 65%), у тому числі за газ – 11,5 млрд грн., за електроенергію – 2,4 млрд гривень.

Разом з тим, за даними Держкомстату України, заборгованість населення за спожиті житлово-комунальні послуги по підприємствах усіх форм власності збільшилась у квітні 2013 року порівняно з березнем на 7,6 % і станом на 01.04.2013 становила 12,9 млрд гривень.

Враховуючи вище наведені статистичні дані демонополізація в сфері управління ЖКГ конче необхідна. Вона являє собою багаторівневе комплексне та складне завдання. На шляху його вирішення стає питання залежності постачальників послуг та виконавців робіт від розрахунків із споживачами (населенням), а не від фінансової підтримки з міського бюджету. Якщо взяти до уваги те, що велика чисельність малозабезпечених громадян не в змозі сплачувати комунальні послуги у повному обсязі, і фінансування робіт щодо утримання та поточного ремонту будинків, а також капітального ремонту, фінансується з міського бюджету, то можливо констатувати той факт, що отримати кошти за фактично спожиті послуги постачальниками цих послуг практично неможливо.

Одним із напрямків вирішення цієї проблеми є більш ефективне управління житловими будинками, яке передбачає передусім створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – ОСББ), запровадження інституту управляючих будинками, створення органів самоорганізації населення – будинкових, вуличних, квартальних комітетів тощо.

Визначення ефективного відповідального власника житла шляхом створення ОСББ передбачено Програмою економічних реформ на 2010-2014 роки та Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки.

Аналіз реформ в управлінні житловим господарством України вказує на несистемність і непослідовність їх проведення. В країні приватизовано 85 % квартир і лише близько 10 % мають створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Станом на 01.01.2013 р. в Україні налічується 15731 об'єднань, створених у 18089 багатоквартирних будинках (рис. 4).

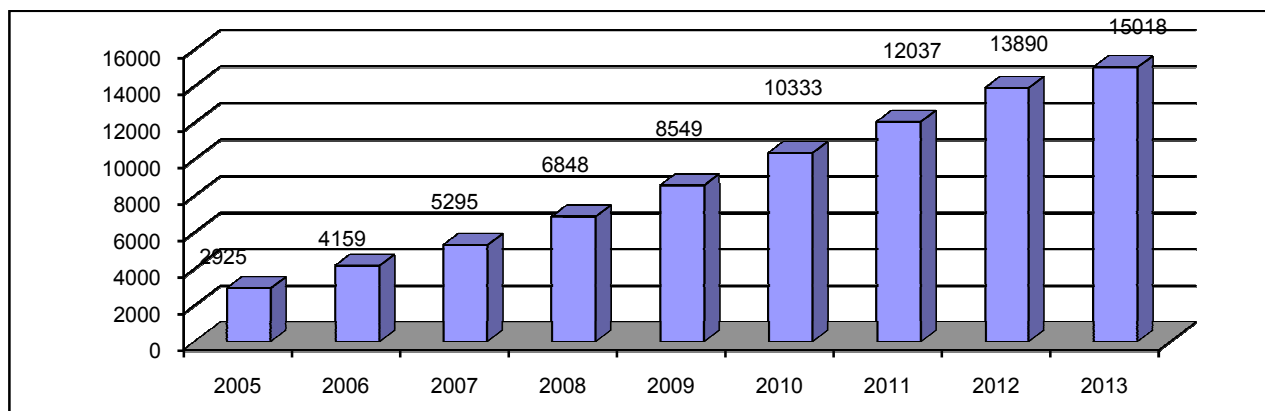


Рисунок 4 – Динаміка створення ОСББ в Україні

В Україні ОСББ засновувались повільно, причинами чого можна назвати відсутність дієвого механізму з контролю за фінансовими справами товариства, відсутність ініціативи самих жителів, брак інформації про переваги створення житлових товариств (рис.5) і найголовніше це те, що участь у створенні об'єднань добровільною.

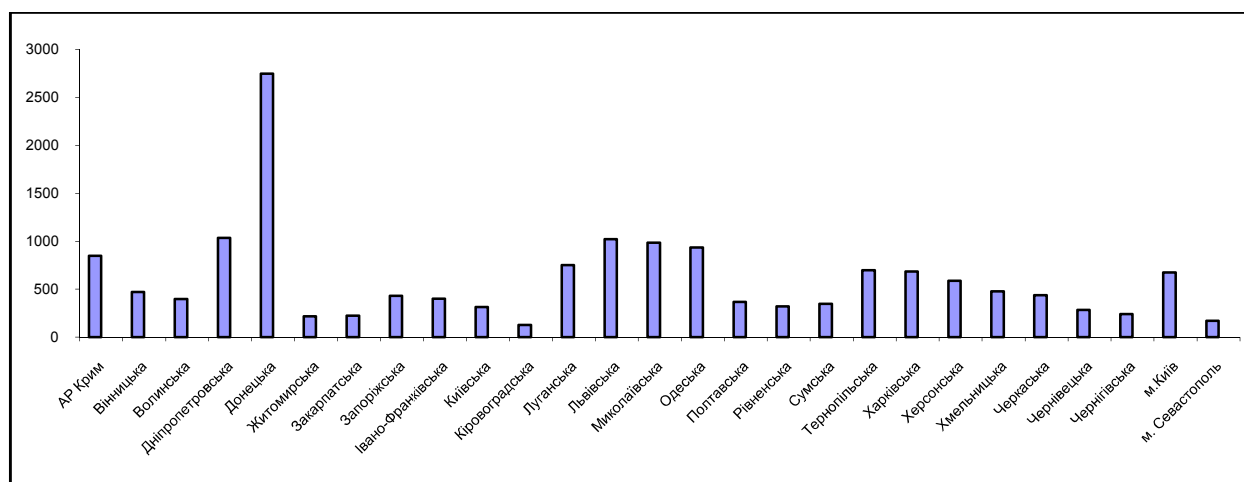


Рисунок 5 – Кількість ОСББ по областях України станом на 01.07.2013 р.

Причини незадовільних темпів створення ОСББ вбачаються у недосконалості чинного законодавства, що регулює діяльність об'єднань, а також відсутності фінансування заходів з проведення перших капітальних ремонтів у будинках, де створено об'єднання. Водночас діяльність створених ОСББ ускладнюється внаслідок нерозвинутості ринку послуг з управління багатоквартирними будинками та рівня свідомості мешканців будинків (рис. 6).

Україна немає власного досвіду в вирішенні проблем щодо діяльності ОСББ, а тому проаналізуємо закордонний досвід професійного управління спільним майном багатоквартирних будинків на прикладі країн з розвинутою економікою.

Зараз в Європі розроблено три основні моделі реорганізації житлово-комунального господарства: англійська, французька, німецька.

Перша – англійська, яка передбачає повну приватизацію житлово-комунальних об'єктів. Друга – німецька, яка передбачає акціонування підприємств та організацію галузі, але основний пакет акцій належить муніципалітету. Третя модель – французька, сполучення муніципальної власності на об'єкти ЖКГ та управління ними з боку приватного бізнесу на умовах довгострокових договорів оренди та сукупних інвестиційних угод.

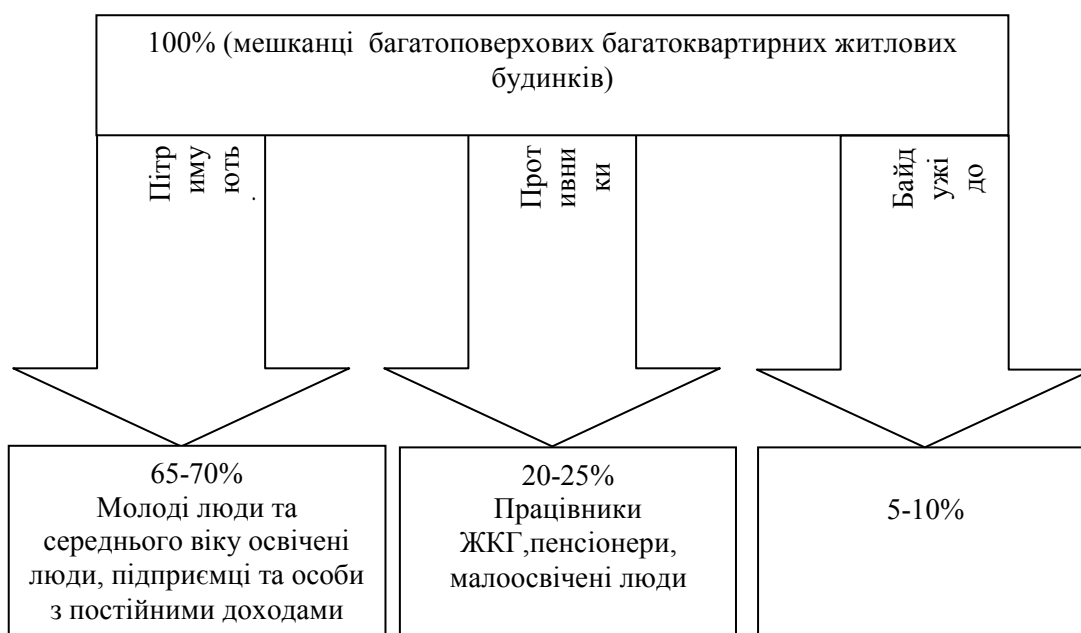


Рисунок 6 – Рівень свідомості мешканців багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків

Найбільш вдалим для нас досвідом реформування ЖКГ багато фахівців вважають досвід нашого найближчого сусіда Польщі та прибалтійських країн.

Основна реформа в Польщі пройшла протягом п'яти років. Її можна розділити на три складові:

1. Адміністративні зміни: були прийняті досить жорсткі закони про місцеве самоврядування та ліквідації ЖЕКів. Мешканці багатоквартирних будинків отримали право безпосередньо укладати договори з постачальниками послуг. Тарифна політика стала предметом договірних зобов'язань між постачальниками і споживачами послуг, в яку держава не втручалася. Підвищення тарифів стало не вигідним для постачальників, адже це призвело б до розриву договірних зобов'язань в односторонньому порядку і судовий розгляд, що загрожує природному монополісту правовими і фінансовими витратами.

2. Був законодавчо закріплений інститут керуючих компаній та визначено вимоги до житлових товариств (аналог ОСББ). Закон про власність на житло чітко регулював діяльність цих товариств. Товариства діяли як юридичні особи, стали замовниками послуг і ресурсів, внаслідок чого стали виникати ринкові відносини в сфері ЖКГ, що, в свою чергу, могло призвести до конфліктів через нерозвиненість ринку. З цієї причини в країні почали діяти громадські організації, що захищають права членів товариств.

3. На законодавчому рівні було введено сертифікацію керуючих компаній (КК). Ліцензію на діяльність КК видавала держава. І для компаній, що працюють на цьому ринку, позбавлення ліцензії загрозувало крахом. Тому вони були зацікавлені в наданні якісних послуг.

Як бачимо, створення ринку комунальних послуг стимулювала сама держава, тому що розуміли, що впоратися із зношеним житловим фондом та мережами за кошти держбюджету буде нелегко.

Незайвим буде відзначити, що викуп житла у держави супроводжувався в Польщі широкомасштабною приватизацією прибудинкових територій і землі під житловими будинками.

Після цього в країні різко збільшилася кількість житлових товариств. Сьогодні в Польщі в житлових товариствах перебуває приблизно 98 % багатоквартирних будинків, і про глобальні проблеми в сфері ЖКГ поступово забувають.

Розвитку реформи у взаєминах у ЖКГ сприяла не тільки законодавча діяльність держави. Існувала зацікавленість і з боку банків, які бачили свою вигоду і відчували підтримку з боку уряду країни. Комерційні і державні банки надавали кредити житловим товариствам для модернізації житлового фонду. Вони давали кредити з низьким відсотком (2-10 %) під гарантію повернення через тарифну політику. Крім того, товариство могло виграти грант, і отримати від держави фінансування на покриття відсотків по кредиту.

Найбільший досвід та успіх у розвитку ОСББ має Естонія, чия влада обрала самий радикальний спосіб реформування ЖКГ – повну його приватизацію, яка тривала 12 років.

У 2006 р. був ліквідований останній елемент державної системи ЖКГ – муніципальна служба замовника з управління житловими будинками. Саме управління, як і безпосереднє обслуговування житлового фонду, здійснюється приватним бізнесом вже декілька років до цього. А з 2006 р. функції замовника були повністю передані в приватні руки (у більшості будинків замовником стали самі мешканці або найняті ними фірми). Хоча держава ще володіє деякими стратегічними об'єктами (котельнями, ТЕЦ, тепловими мережами), але управляють ними все ж приватні підприємці. Таким чином, Естонія першою на території колишнього СРСР завершує повний демонтаж державної системи ЖКГ [7].

Житловий фонд в Естонії зараз практично повністю знаходиться в приватних руках (близько 98 % міських квартир належить приватним особам, кооперативам або фірмам, 2 % – державному соціальному житловому фонду). В абсолютній більшості будинків існують або квартирні товариства (КТ – об'єднують власників квартир, які є аналогом українських ОСББ), або житлові товариства (ЖТ – колишні житлові кооперативи, яким формально належать квартири; їх кількість не велика в 20 разів менше, ніж КТ). Ці товариства отримали будинки на баланс і управляють ними, тобто організують утримання і ремонт житлових будівель. Остання обставина принципово відрізняє Естонію від сусідів: у Латвії та Литві питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займається міська влада.

Досліджуючи досвід розвитку житлово-комунальних послуг Естонії, необхідно відмітити, що створення інституту квартирних товариств було єдино вірним рішенням для налагодження нормального управління будинками. Характерно, що відразу після появи квартирних товариств витрати з утримання та ремонту житлових будинків різко скоротилися у середньому не менш ніж на 30-35 %. Поява безлічі незалежних замовників (товариств) стимулювало створення багаточільового ринку послуг у сфері житлового господарства, породило сильну конкуренцію на ринку будівельних і ремонтних послуг, де сьогодні діють уже десятки малих, середніх і великих фірм.

Таким чином, можна зробити висновок, що сучасна система ЖКГ Естонії стала можливою завдяки двом обставинам: масового об'єднання мешканців у квартирні товариства (ОСББ) і догляду держави за сферою ЖКГ.

У Литві ринок професійного управління нерухомим майном розвивався в дещо іншому напрямку порівняно з Польщею. Так, через повільне заснування житлових товариств і пасивність мешканців щодо управління спільним майном будинку, місцеві влади перебрали на себе суттєві повноваження з управління багатоквартирними будинками, та переважно самі вони призначають управителів – управляючі компанії, комунальної чи приватної форми власності.

Українці звикли, що вони платять за комунальні послуги копійки, і за ці копійки держава повинна забезпечувати їх усім необхідним. Це зручно, але сьогодні, на жаль, неможливо. У ЖКГ України роль держави стає менше, а ринкових механізмів – все більше. Ми повільно, але вірно йдемо по шляху більш спритних країн-сусідів. Тому, як би важко це не було, зрештою, доведеться прийняти ринкове правило, яке говорить, що вартість будь-якого товару повинна бути обґрунтована, а той, хто не платить – нічого не отримує.

Можливо, настав час придивитися до досвіду країн-сусідів (таблиця 1), і перейти, нарешті, до конструктивного діалогу між всіма членами суспільства та всіх заходів, які будуть проведені по покращенню умов проживання мешканців багатоквартирних будинків в свою чергу дасть можливість відчувати себе справжнім європейцем.

Проаналізувавши зарубіжний досвід розвитку ОСББ, переважно у країнах Східної Європи, можна відмітити, що спільним для всіх цих країн велика роль об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які представляють собою некомерційну споживчу організацію, що об'єднує власників об'єктів нерухомого майна чи пайовиків, створювану з метою управління комплексом нерухомого майна, забезпечення експлуатації цього комплексу, володіння, користування і розпорядження майном. Головний результат реалізації концепції ОСББ в Україні, створення і функціонування об'єднань власників полягає в поліпшенні якості життя мешканців будинку.

Таблиця 1 – Основні характеристики аналогів ОСББ у деяких країнах світу

Країна	Назва згідно з законодавством	Основні особливості від українських ОСББ	Наслідки
Естонія	Коллективне товариство (КТ)	– розмір квартирної плати встановлюють самі мешканці на загальних зборах КТ; – практично відсутність можливостей для зловживань правління КТ та забезпечення прозорості фінансової діяльності КТ.	– активна модернізація житлового фонду Естонії; – стимулювання мешканців до економії через будинкове самоврядування; – скорочення витрат з утримання та ремонту житлових будинків.
Польща	Житлове товариство (ЖТ)	– наявність державної програми надання кредитів ЖТ, у т.ч. пільгових; – наявність у ЖТ техніки, устаткування, виробничих потужностей; – обов'язковість створення ЖТ.	– така форма власності стала представницькою в масштабі усього житлового фонду Польщі, що підтверджує її ефективність та дієвість.
Литва	Житлове товариство (ЖТ)	– добровільність створення ЖТ; – відсутність дієвого державного механізму з контролю над створенням ЖТ	– повільне заснування ЖТ; – місцева вдала самостійно призначає управителів (управляючих компаній).

Висновки

Зроблено багато схожого з європейськими країнами: давно передали житло і природні монополії в приватну власність, розробили масу законів, у тому числі і про ОСББ і т.д., але є ще ряд причин, що гальмують реформування ЖКГ та створення більш прогресивних форм управління житловим фондом та наданням послуг.

Перша причина – адміністративна. Довгий час ми тупцювали на місці: проблеми ЖКГ були лише підмогою для популістських заяв чиновників, що обіцяють виборцям комфортне життя. Ефективної роботи комунальної сфери не можна очікувати від неефективної держави. Тому реформа ЖКГ неможлива без адміністративної реформи, яка, як відомо, у нас теж затягнулася.

Друга причина – недосконалість законодавчої бази та ставлення українців до чинного законодавства. У нас не завжди дотримуються навіть найжорсткіших законів. Та й контроль над їх виконанням залишає бажати кращого. Суди тягнуться роками і часто закінчуються не на користь потерпілого. Звідси й невіра людей в обіцяну законом «благодать», відсутність бажання розуміти суть і вигоди створення ОСББ та залучення керуючих компаній.

Третя причина – це менталітет жителів багатоквартирних будинків, соціалістична психологія яких ніяк не зміниться. Інертність жителів, небажання цікавитися тим, куди витрачаються їхні гроші, бажання жити по-європейськи, але небажання для цього щось робити – ось що значно гальмує реформу відносин у ЖКГ. Позиція «моя хата скраю» згубна для будь-яких ініціатив.

Використана література

1. Актуальні проблеми реформування житлово - комунального господарства України та основні шляхи їх вирішення [Текст]: Мат. 6-ої міжнародної науково-практичної конференції професорсько-викладацького складу, аспірантів та науковців / Під ред. М. В. Макаренко, Н. С. Брайковської. – К. : ДАЖКГ, 2008. – 243 с.
2. Концепція державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 року N 254/95-ВР. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
3. [Електронний ресурс] <http://texty.org.ua/> Єдиний спосіб уникнути краху комунальної

- інфраструктури - масове створення ОСББ.
4. [Електронний ресурс] <http://minregion.gov.ua/> Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
 5. Димченко О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління [Текст]: монографія / О. В. Димченко; Харк. нац. акад. міськ. господарства. – Х. : ХНАМГ, 2009. – 356 с. ISBN 789666951512.
 6. Ігнатов В. Г. Зарубіжний досвід місцевого самоврядування і його реформування [Текст] / В. Г. Ігнатов, В. І. Бутов. – Д. : Вид-во СКАГС, 2009. – 144 с.
 7. [Електронний ресурс] <http://donnasa.edu.ua/> А. В. Вишневська Зарубіжний досвід розвитку ОСББ як новітньої форми діяльності ЖКГ.
 8. [Електронний ресурс] <http://jkg-portal.com.ua/> Євген Рідош, спеціально для ІА «Україна Комунальна».

Ровенчак Тетяна Гаврилівна – асистент, кафедри менеджменту будівництва та цивільної оборони Вінницького національного технічного університету.

Малярчук Вікторія Вікторівна – студентка Вінницького національного технічного університету.

Ровенчак Тат'яна Гаврилошна – асистент, кафедри менеджмента строительства и гражданской обороны Винницкого национального технического университета.

Малярчук Вікторія Вікторівна – студентка Винницкого национального технического университета.

Rovenchak Tatiana – assistant, departments of management of building and civil defensive of the Vinnytsya national technical university.

Maliarchuk Viktoriya – student of the Vinnytsya national technical university.