

УДК 332.871

## ОСББ ЯК ЧИННИК РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Сердюк Т.В., к.е.н.  
Кравчук Г.В.

*Вінницький національний технічний університет*

У статті розглянуто сучасний стан, проблеми та ефективність функціонування житлово-комунального господарства України, досвід реформування житлово-комунального господарства в інших державах, а також тенденції щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні та в інших країнах світу. Узагальнення основних тенденцій та напрямків реформування в розвитку житлово-комунального господарства цих країн дозволило визначити головні чинники реформування вітчизняного житлово-комунального господарства, зокрема в житловому секторі. Доведено, що на сьогодні ОСББ виявляються досить дієвою формою часткового та поетапного забезпечення модернізації житлового сектору за умови співпраці з органами місцевої влади та співфінансування.

**Ключові слова:** житлово-комунальне господарство, реформування, розвиток, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, приватизація, економія

The current status, problems and effectiveness of Ukrainian Housing and Communal Services, the experience of reforming housing and communal services in other states, as well as trends in the creation of associations of joint owners of apartment houses in Ukraine and in other countries are considered in the article. Generalization of major trends and directions in the reforming of housing and communal services of these countries has allowed to identify the main factors of reforming of domestic household, particularly in the residential sector. Today the association of joint owners of apartment houses is very effective form of partial and stage-by-stage providing of the housing sector modernization in terms of cooperation with local authorities and co-financing

**Keywords:** housing and Communal Services, reforming, development, association of joint owners of apartment houses, privatization, saving.

**Актуальність проблеми.** Житлово-комунальне господарство - це на сьогодні чи не єдина галузь народного господарства, якої майже не торкнулися ринкові перетворення. Несприятливі економічні та

© Сердюк Т.В., к.е.н., Кравчук Г.В., 2013

інституційні умови функціонування галузі житлово-комунального господарства (ЖКГ) України, адміністративне втручання у ціноутворення та відсутність сильної політичної волі проводити структурні реформи суттєво зменшують його ефективність і свідчать про необхідність реформування галузі. Зокрема це стосується і управління житловим сектором: на сьогодні ключовим інструментом його розвитку в Україні розглядається інститут об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

**Аналіз останніх наукових досліджень.** Значний науковий внесок у дослідження проблем функціонування ринків послуг, зокрема житлово-комунальних, зробили такі вітчизняні вчені: М.В. Вачевський, Н.О. Гура, Т.М. Качала, Н.С. Косар, О.В. Пащук, В.П. Полуянов.

На актуальність проблеми реформування житлово-комунального господарства та створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків вказують численні теоретичні дослідження й узагальнення науковців, зокрема: Б.І. Адамова, Л.В. Беззубко, Б.М. Борщевського, М.П. Бутка, Б.М. Данилишина, О.І. Дація, І.О. Драгана, В.І. Куценко, Г.І. Онищука, Д.М. Стеченка та ін. Проте питання реформування житлового комплексу України через створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків висвітлено недостатньо.

**Мета роботи.** Дослідження сучасного стану житлово-комунального господарства України та аналіз функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків як чинника реформування житлово-комунального господарства.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** Житлово-комунальне господарство - галузь, а вірніше, сукупність галузей, що забезпечують життя і роботу населення країни в нормальних умовах, а також постачання підприємств галузей економіки необхідними ресурсами води, газу, тепла й електроенергії.

Практично усі виробники комунальних послуг є монополістами, що спричиняє низьку якість послуг порівняно із їх цінами. Так, за даними 2011р. 20-40% проб води в системах централізованого водопостачання більшості міст України за санітарними та хімічними показниками не відповідали стандартам. Одним із напрямів використання муніципальної власності є забезпечення благоустрою населеного пункту. На сьогодні

втрати води в мережах становлять 50%, теплової енергії – близько 30%, природного газу – близько 5%, електроенергії в мережах – до 20% (для порівняння в США втрати електроенергії складають 4 %, Німеччині – 4,4 %, у Великобританії — 7,7%) [1].

Значна енергоємність вітчизняних підприємств порівняно із їх закордонними аналогами дісталася у спадок від колишнього СРСР, де енергія була дешевою. Водночас частка старих і аварійних каналізаційних мереж перевищує 34 %, водогонів – 38 %. Це свідчить про незадовільний стан функціонування вітчизняного комунального сектору.

Житловий фонд України на 1 січня 2013 становив 1094,2 млн.м<sup>2</sup> загальної площі, з якого 64,0% (700,7 млн.м<sup>2</sup>) - житловий фонд міських поселень. Частка приватного житлового фонду у загальному його обсязі становила 93,7%, комунального – 4,9%, державного – 1,4%. Загальна кількість квартир в Україні становила 19,4 млн., житлових будинків - 10179,9 тис., з них 9,6 тис. – гуртожитки. В експлуатації знаходиться 4,9 млн.м<sup>2</sup> ветхого та аварійного житлового фонду, або 0,4% від усього житлового фонду, в якому проживало 117,5 тис. осіб. [2]

Житловий фонд будинків перших масових серій (60-70-х років забудови) становить близько 72 млн. м<sup>2</sup> і потребує заміни або реконструкції. Фактично кожний четвертий міський житель проживає у житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан, низькі експлуатаційні якості та вичерпали свій експлуатаційний ресурс.

Сьогодні, незважаючи на суттєве зростання тарифів, якість житлово-комунальних послуг аж ніяк не покращується, водопостачання нерегулярне, опалення ненадійне, дахи протікають, частота і напруга в електричній мережі нестабільні, внутрішньобудинкові мережі зношені.

Житлово-комунальний комплекс України споживає до 14 млрд. куб. м природного газу, велику кількість вугілля, нафти та в цілому приблизно 30% усіх енергоносіїв, які споживаються в Україні. Це найбільш енергоємний сектор національної економіки. Нещодавно розпочаті спроби реформування у сфері місцевого самоврядування та житлово-комунального господарства в Україні зазнають невдачі значною мірою через неефективне використання енергії у будівлях.

Основною причиною цієї ситуації є висока енергоємність систем опалення і низька якість огорожувальних конструкцій будинків. Окрім

втрат тепла через огорожувальні конструкції, величезна кількість теплової енергії втрачається у зовнішніх мережах через застарілі системи трубопроводів і неефективну теплоізоляцію. Підвищення енергоефективності й енергозбереження є стратегічним напрямком розвитку економіки і житлового сектору в Україні на найближче майбутнє і у подальшій перспективі.

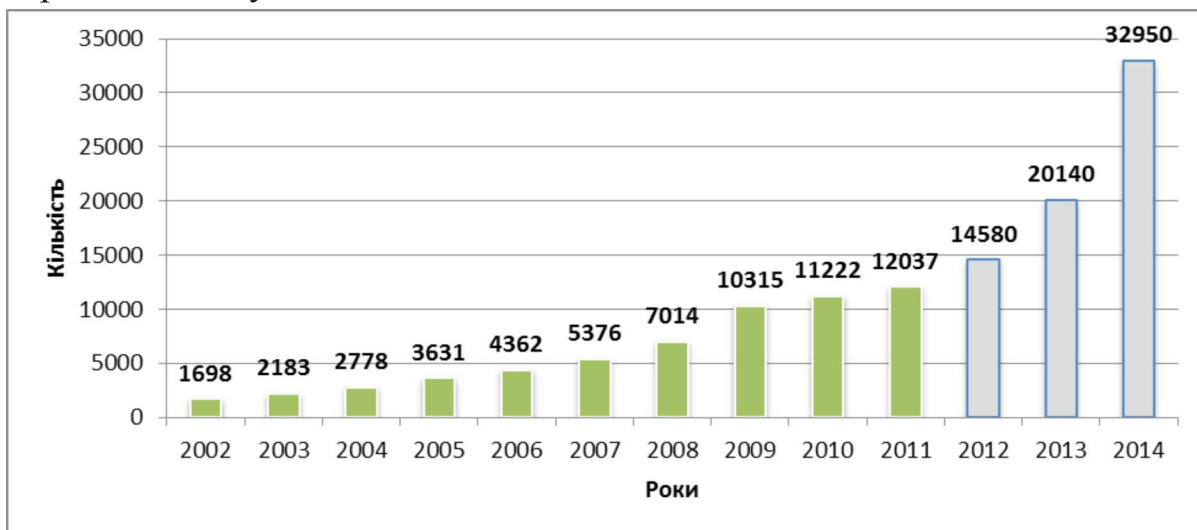
Недостатня комфортність, низька енергоефективність житлових будинків перших масових серій, їх значний фізичний і моральний знос потребують вирішення проблеми капітального ремонту (реконструкції) житла із застосуванням сучасних енергозберігаючих технологій, матеріалів та обладнання. Але держава самотужки не в змозі контролювати стан кожного будинку, тому цю задачу намагається перекласти на самих мешканців. Саме тому, починаючи з 90-х років в Україні почали створювати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Якщо в напрямку розвитку і модернізації комунальних підприємств в Україні майже нічого не відбувається, то стосовно житлового сектору законодавці визначили вектор розвитку: в Україні набуває поширення створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Перші кондомініуми почали з'являтися в Україні в 1992 р., коли розпочалася приватизація квартир. Кондомініум поєднує приватні квартири та загальне майно, що знаходиться у спільній власності мешканців. Частина загального майна знаходиться в загальнопайовій, а інша – у спільно-нерозподіленій власності. До останньої належать усі комунікації та інженерне обладнання будівель. Кондомініуми не є прибутковими організаціями, хоча можуть отримувати дохід від передачі активів в оренду. Проголошена в законодавстві мета створення ОСББ - забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Станом на 20.09.2012 р. кількість ОСББ досягла 14561 об'єднання [3]. Це трохи більше 10% від числа усіх багатоквартирних будинків в країні (рис. 1).

Як видно з рисунку, з кожним роком в Україні зростає кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Така тенденція є

свідченням того, що у нашій країні такий вид управління будинком стає дедалі популярнішим. Містами-лідерами по створенню об'єднань в Україні є Донецьк, Львів, Дніпропетровськ, Автономна Республіка Крим, Київ та Миколаїв. Міста-аутсайтери: Кіровоград, Ужгород, Чернівці та Чернігів. Суттєва різниця у кількості створених об'єднань в різних містах країни зумовлена не тільки різною кількістю жителів міста, а й різним ступенем сприяння цьому місцевої влади.



*Рис.1. Динаміка створення ОСББ в Україні, одиниць на початок року (2012-2014 – очікувані значення)*

В процесі реформування сфери житлово-комунального господарства дуже важливо враховувати досвід інших держав, щоб не допустити їх помилок і направити найбільші зусилля на зміни, які надали максимальний позитивний ефект в інших країнах.

Основними принципами управління багатоквартирними будинками в світовій практиці є пооб'єктність та орієнтованість на замовника.

В багатьох країнах створення об'єднання власників житла у багатоквартирному будинку за законодавством є обов'язковим – зокрема, у Норвегії, Данії, Німеччині, Нідерландах, Швейцарії, Польщі, Угорщині, Чехії, Казахстані. В постсоціалістичних країнах здебільшого передбачено об'єднання мешканців на добровільних засадах (Словаччина, Румунія, Болгарія, Естонія, Латвія, Литва, Білорусь, Молдова). В Україні також створення ОСББ в багатоквартирному будинку є добровільним; лише для новозбудованих будинків обов'язковим. [4]

В Україні на сьогодні майже не розвинуте законодавство стосовно підготовки управляючих, атестації, ліцензування та перевірки якості їх діяльності. Натомість, законодавство більшості країн світу доволі уважно



та повно врегулює економічні та юридичні аспекти взаємовідносин мешканців-членів ОСББ, управляючих та спеціалізованих управлінських компаній.

Перш за все, слід зазначити, що в більшості зарубіжних країн - наприклад, в Угорщині, Польщі, Словаччині, Чехії, Франції, Нідерландах, Мексиці, США, Канаді, Сінгапурі, Малайзії - управління розглядається як окремий вид підприємницької діяльності, за яку управляюча організація отримує винагороду від власників приміщень, а відповідальність перед власниками за вміст будівлі несе об'єднання (асоціація, товариство) власників житла. При такому підході організація, що управляє, не відповідає перед власниками за надання комунальних послуг.

У деяких державах Східної Європи і Прибалтики (Словаччина, Естонія, Латвія) власники приміщень в багатоквартирному будинку мають право не створювати товариство - юридичну особу, а укласти на однакових для всіх власників в будинку умовах загальний договір з керівником (компанією, що управляє). Західні країни і США дають такі приклади розвинутого ринку житлових послуг, де діяльність організацій, що працюють у сфері утримання і ремонту житла, вузько спеціалізована, наприклад, обслуговування труб усередині удома здійснює одна фірма, обслуговування приладів обліку на системах теплопостачання - друга, і так далі. Відповідно, власникам необхідно мати керівника, який знає ринок підрядних робіт, переваги технологій, орієнтується в цінах і виступає як консультант власників по цих питаннях.

В Австрії будь-який багатоквартирний будинок експлуатується управляючою організацією мешканців, сформованою за принципом акціонерного товариства. Фактично, держава не займається експлуатацією будівель. Держава лише залишає за собою функцію контролю за станом будинку, у випадку невідповідності зовнішнього вигляду будинку існуючим вимогам вона може втрутитись. [5].

Позитивним кроком у реформуванні зазначеної галузі в Польщі є створення товариства співвласників багатоквартирного будинку з відповідними органами управління і функціями: від визначення плати за утримання житла до порядку реконструкції або капітального ремонту будинку. Для порівняння: станом на 01.11.2011 р. в Україні налічується 13 817 ОСББ, у Польщі –110 000 [6]. За кордоном ОСББ прижилися по-

різному. Так, у західній частині Німеччини ОСББ охоплюють тільки 4 % населення, східній – 17 %, у скандинавських країнах – не більше 20 % всіх домогосподарств, у США – не більше 7 % [7].

Модель, за якою реформувалося ЖКГ Чехії, передбачала, що мешканці можуть приватизувати лише власні квартири. В той же час вся будинкова інфраструктура продавалася окремому власнику – юридичній чи фізичній особі, який відповідає за підтримання будинку в належному стані. Цей власник надає мешканцям послуги з утримання будинку та прибудинкових територій, а також є представником їх інтересів у відносинах із постачальниками води, тепла, газу, електроенергії [8].

Інша модель – її на пострадянському просторі вдало запровадила Естонія – передбачала перехід у власність мешканців не тільки квартир. Вони стали співвласниками всього будинку з відповідними можливостями і обов'язками. Саме їм було потрібно утворити наглядові комітети та призначити управлінців, які займалися б усіма проблемами з утримання будинку та захистом їхніх інтересів у відносинах із зовнішніми постачальниками послуг.

Обидві моделі мають переваги і недоліки, але їх позитивом було те, що вони проведені цілеспрямовано, швидко, з відповідним законодавчим забезпеченням.

Зарубіжний досвід свідчить про неоднозначні наслідки приватизації комунального майна. Включення комунальної власності у систему ринкових відносин може привести до значних втрат споживачів, заради яких вона й була створена. Водночас це сигналізує про необхідність проведення реформування комунального господарства в Україні з врахування іноземного досвіду, системно та послідовно.

Не дивлячись на усі недоліки приватизації, у світі продовжують створювати ОСББ. Це зумовлено тим, що головною запорукою ефективного функціонування об'єднання у всіх країнах світу вважають досвідченого управителя будинком.

**Висновки.** У процесі реформування житлово-комунального господарства Україна наслідувала своїх найближчих сусідів та пішла шляхом приватизації майна, що з часом зумовило певні труднощі в управлінні житловим фондом, в фінансуванні його модернізації. Економічна політика реформування муніципальної власності повинна передбачати

перехід до економічно обґрунтованих тарифів, створення конкурентного середовища, стимулювання технологічної модернізації, підвищення ресурсо- і енергоефективності ЖКГ.

Першим кроком реформи було створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Такий вид самостійного управління домом практикується у всьому світі, але у кожній країні є свої певні особливості. В Україні ОСББ стають поступово досить популярними. Великою мірою активність цього в містах залежить від підтримки місцевою владою. На сьогодні держава визнала ОСББ найкращим альтернативним механізмом вирішення проблем житлового фонду в Україні.

Внаслідок взаємодії влади, мешканців та бізнесу можливе суттєве збільшення капітальних витрат у сферу житлової інфраструктури. Постійно зростає необхідність у відновленні ступеня довіри населення до влади та вітчизняної економічної політики з метою використання внутрішніх резервів коштів, а не через зростання залежності від іноземних фінансових структур.

Держава має велику зацікавленість у створенні ОСББ, тому що вирішуються питання управління будинком і його обслуговування, збільшується зацікавленість житлово-комунальних підприємств в якості своїх послуг, створюються додаткові робочі місця. Проте аналіз показав, що існуючі законодавчі норми часто неузгоджені одна з одною, не утворюють єдиної системи та не забезпечують належної законодавчої бази для громадськості, створюючи штучні перепони в розвитку ОСББ.

Однією з найбільш методологічно невизначених проблем є питання власності і майна об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Остаточного не вирішено питання документального оформлення прав ОСББ як власника багатоквартирного будинку.

Найбільш негативними проявами крапкового, а не комплексного вирішення проблем в сфері управління житлом можна назвати наявність значної кількості визначених законодавством учасників відносин зі споживачами, та відсутність меж відповідальності зазначених суб'єктів, обмеженими є і фінансові можливості кожного виконувати покладені на них обов'язки. Все це свідчить про те, що система забезпечення процесів проведення комплексних поліпшень в житлових будинках та інфраструктурному сегменті.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Єлісеєва Л.В. Муніципальна власність: економічний зміст та перспективи її трансформації в Україні в контексті світового досвіду. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=1317>.
2. Держкомстат України. Житловий фонд України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2007/zf/zf\\_u/2006\\_u.htm](http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm)
3. Мельник І.С. Офіційний сайт УНН. Новини політики. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unn.com.ua/uk/news/541528-osmd-deystvuyut-v-10-protsetah-vseh-mnogokvartirnyh-domov-v-ukraine>.
4. Логвиненко В.І. Житлово-комунальне господарство: закордонний і вітчизняний досвід його реформування та розвитку. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://vuzlib.com/content/view/2074/29/>
5. Білянський О.М. Організаційно-фінансовий механізм розвитку житлово-комунального господарства : дис. ... канд. економ. наук : 08.10.01 / О.М. Білянський. – Х., 2006. – 183с.
6. Кузьмин В.М. Удосконалення організаційних механізмів реформування сфери утримання житлового фонду – 2011. – Т. 7. – № 1.
7. Люта Г. Десять дискусійних аргументів реформування ЖКГ // Дзеркало тижня. – 2007. – №43. – С.1, 8.
8. Ненько С.С. Досвід зарубіжних країн у галузі житлових прав громадян, житлово-комунального господарства та благоустрою. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.nbu.gov.ua/.2/.LA212\\_49.pdf](http://www.nbu.gov.ua/.2/.LA212_49.pdf)