

УДК 332.024: 332.87

к.т.н., доцент Безлюбченко О.С.,

Olena.Bezliubchenko@kname.edu.ua, orcid.org/0000-0002-6360-2880,

Апатенко Т.М. ,

Tetiana.Apatenko@kname.edu.ua, orcid.org: 0000-0002-4145-3183,

Харківський національний університет
міського господарства імені О.М. Бекетова

УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Розглянуто зарубіжний і вітчизняний досвід управління розвитком забудованих територій. Виділено та описано характерні особливості для країн Європи, США та ін. Розкриваються недоліки управління процесом в нашій країні при порівнянні з досвідом зарубіжних країн. Метою дослідження є аналіз найкращих закордонних практик та визначення недоліків існуючої структури управління в Україні.

Ключові слова: управління житлових територій, закордонний досвід, прибудинкова територія, реконструкції будинків, асоціація, кондомініум, управитель, багатоквартирний будинок.

Вступ. Управління розвитком забудованих територій у великих містах являє собою особливий рівень управлінських завдань з боку органів місцевого самоврядування та комплексній взаємодії всіх його учасників з метою отримання максимального економічного ефекту.

Зарубіжний досвід. Для вирішення системних проблем у сфері надання житлово-комунальних послуг в Україні, корисно вивчати позитивний міжнародний досвід, перевірений десятиліттями. При цьому можлива побудова власної унікальної моделі управління багатоквартирними житловими будинками, яка ґрунтуватиметься на кращих зарубіжних аналогах, але при цьому враховувати специфіку та особливості вітчизняного житлово-комунального господарства.

В США та Канаді, велика частина житлового фонду знаходиться в приватній власності. Житлові будинки або повністю належать одному власнику, муніципалітету або приватній особі, або є кондомініумами. І там немає будинків, в яких були б одночасно муніципальні та приватні квартири. Відносини між домовласниками регулюються статутом асоціації, і кожен власник квартири чи нежитлового приміщення автоматично стає членом асоціації. Крім того, кожна асоціація на додаток до статуту приймає внутрішні правила, які визначають права і обов'язки домовласників.

У західноєвропейських країнах частка житлового фонду, що належить державі і муніципалітету, набагато вище, ніж в США. Значне місце в житловому секторі займають кооперативи. В основному це великі організації, які володіють численними житловими будинками. Кооперативи особливо широко поширені в скандинавських країнах та Німеччині. Однак в останнє десятиліття в Європі прокотилася хвиля перетворень кооперативів в кондомініуми. Право власності на квартиру дає мешканцеві більше переваг, ніж просто володіння паєм. Зареєструвавши будинок як кондомініум, мешканці стають власниками свого житла, і їхні квартири набувають нову, більш високу вартість [1].

Особливий інтерес представляє досвід Фінляндії, Швеції, Нідерландів, Франції та Англії – країн з високим рівнем соціального захисту населення й забезпеченості його комфортабельним житлом. У Фінляндії переважна частина будинків перебуває в приватному володінні. Кількість суспільних будинків і будинків у власності держави й муніципалітетів становить 13% від загального фонду нерухомості й займає близько 42 мільйонів квадратних метрів. У власності приватного сектора перебуває 87% від загальної кількості будинків. Найбільшими власниками будинків є банки й страхові компанії. 1,4 мільйона будинків у Фінляндії об'єднані в 70 тис. акціонерних товариств – власників житлової нерухомості. 50 тис. з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 тис. управляються самостійно. Оператор (керуюча компанія), насамперед, відповідає за щоденне управління відповідно і згідно з договором на управління, в якому обумовлюються умови і перелік послуг і розцінки. Оператор (керуюча компанія) вибирає експлуатуючу організацію, для невеликих об'єктів члени товариства вибирають її самі. Експлуатуюча організація надає житлово-комунальні послуги або самостійно, або за договором зі спеціалізованими компаніями (ремонтно-будівельні, прибирання території, снігу, охорона, вивіз сміття та ін.). Експлуатуюча організація щорічно звітує перед мешканцями про доходи та витрати, а також балансі товариства власників житла. У Швеції понад 40% житлового фонду являють собою будинки на одну або дві родини, що зазвичай займані приватними власниками, 40% житла здаються домовласниками в оренду, а від 15 до 18% належать кооперативам. Кооперативна власність має на увазі членство в некомерційній асоціації, завданням якої є забезпечення її членів житлом, зазвичай в багатоквартирному будинку. Члени кооперативу вкладають свої кошти в будівництво житла й залучають позикові. Згодом одні зобов'язані щомісяця проводити виплати на покриття позик, а асоціації несуть витрати по утриманню й технічному обслуговуванню свого житла [5]. У Швеції впроваджується метод розподілу управління й експлуатації будинку на декілька

досить самотійних фаз: місцеві питання вирішуються самими мешканцями прямою участю в експлуатації, тоді як загальні питання мають обговорюватись між муніципальною житловою компанією та демократично вибраними представниками мешканців – квартиронаймачів. Основою організації колективних будинків є спеціальна угода між мешканцями й муніципальною експлуатуючою організацією про передачу мешканцям різних функцій з управління, утримання та ремонту свого будинку. Будинок при цьому залишається муніципальним, а його мешканці – квартиронаймачами [4].

Цікаво розглянути зарубіжний досвід щодо джерел фінансування та процесу організації використання і перетворення містобудівної структури. Метою розвитку забудованих територій є оновлення застарілого фонду, інженерної інфраструктури, благоустрій прилеглої території та забезпечення її об'єктами соціальної інфраструктури.

У Франції при проведенні реконструкції застосовуються засоби для збільшення площі кожної квартири будинку, як шляхом розширення самого фасаду, прибудов, так і скороченням загального числа квартир. Важливим елементом соціальної організації при проведенні реконструкції є взаємодія органів влади з населенням та узгодження з ними прийнятих рішень. Фінансування, дослідні, проектні роботи виконують юридичні особи. Підставою для нового будівництва є план землекористування, що є нормативним документом, побудованим на основі ордерного зонування, де вказується щільність забудови і вимоги до розвитку.

У Чехії при реконструкції будинків перших масових серій відходять від монофункціональності житлових будинків шляхом зміни об'ємно-планувального рішення, особливого підходу до функціонального призначення останніх і перших поверхів. Так, квартири першого поверху призначаються для інвалідів, де влаштовують окремі входи з вулиці.

У Німеччині реконструкція житлових будинків здійснюється в рамках комплексних містобудівних заходів по сануванню окремих муніципальних утворень, ґрунтуючись на законодавчій базі держави у галузі будівництва. Реконструкція здійснюється в три етапи.

I етап. Виконання підготовчих досліджень і затвердження Бундестагом кордонів території реконструкції.

II етап. Розробка соціального плану. На даному етапі проводиться обговорення майбутньої реконструкції з власниками, орендарями ділянок, жителями району та землекористувачами. Метою соціального плану є пом'якшення негативних наслідків реконструкції для населення.

III етап. Реалізація заходів здійснюється за допомогою реорганізації землеволодінь, включаючи відчуження, закупівлю, зміна меж ділянок, передачу

їх новим власникам, зацікавленим у проведенні реконструктивних заходів, шляхом здачі в оренду або продаж; організації переселення жителів і виведення підприємств за рахунок централізованих фондів міста; знос будівель і підготовка території до будівництва; організації нового будівництва та модернізація сформованої забудови за рахунок землевласників [6].

Як показує східноєвропейський досвід, на подальшу перспективу впроваджується управління самими власниками або професійними управителями, але: має бути створений ринок комунальних послуг, а місцева влада повинна стимулювати зміцнення ринку послуг і усунути від управління житловим майном.

У міському самоврядуванні Італії, Великобританії, Норвегії добре зарекомендували себе методи участі населення в процесі планування. Крім центральних міських рад, прийнято мати ще місцеві виконавчі ради, члени яких входять і до міської ради. Рішення центральної ради передається до місцевої ради для публічного обговорення, і тільки після цього воно приймається до виконання. Така система 25 років забезпечує високу ефективність реалізації складних містобудівних програм.

Аналіз зарубіжного досвіду дозволяє прийти до наступних висновків. У процесі управління розвитком забудованих територій в нашій країні на рівні регіонів і муніципальних утворень надається недостатньо повноважень для ефективного ведення необхідних процедур. Крім того, процеси, пов'язані з оновленням забудованих територій за кордоном, практично повністю фінансуються державою.

Аналіз найкращих закордонних практик щодо модернізації житлового фонду показав:

- Найбільші масштаби капітального ремонту відбуваються у країнах, де вкрай жорстко законодавчо визначена відповідальність власника за створення спілки власників, за сплату поточних платежів та кредитів на капітальний ремонт.
- Чим більшою є державна підтримка в різних формах – тим більші масштаби ремонтів.
- Визначальну роль має державна підтримка малозабезпечених верств населення.
- Довгострокова державна політика на зниження залежності від імпорту енергоресурсів, яка забезпечена законодавчими, соціально-економічними та фінансовими механізмами підвищення енергоефективності, розвитку поновлюваних джерел енергії.

В Україні . У нашій країні більшою мірою фінансове навантаження лягає на плечі інвестора, що підвищує ризик припинення розвитку забудованої території на будь-якому етапі.

Також необхідно зазначити, що жодна з моделей, що реалізуються в цих країнах, в повному обсязі не може бути втіленою в Україні:

- Відсутній доступ до довгострокового фінансування за низькими ставками.
- Низькі доходи населення, неефективна система кредитування.
- Труднощі кредитування модернізації,
- Надмірне навантаження на державний та місцевий бюджети та ін..

Як бачимо, з перелічених вище країн (Таб.1) добровільне створення ОСББ практикується лише в Україні та Росії [2]. Тому слід зробити висновки, яка форма створення ОСББ працює ефективніше.

Таблиця 1:

Аналоги ОСББ у різних країнах світу

Країна	Назва об'єднання	Участь в об'єднанні
Польща	Спільнота мешканьова	обов'язкова
Канада	Кондомініум	обов'язкова
Румунія	Асоціація співвласників	обов'язкова
США	Кондомініум	обов'язкова
Латвія	Товариство власників квартир	обов'язкова
Естонія	Квартирне товариство	обов'язкова
Італія	Кондомініум	обов'язкова
Україна	ОСББ	добровільна
Росія	Товариство співвласників житла	добровільна

Процес гармонізації законодавства та стандартів ЄС і України В сферах, що стосуються життєвих інтересів: здоров'я и безпеки людей, захисту споживача та захисту навколишнього середовища, національні закони, приписи, стандарти, норми повинні бути приведені до єдиних загальних обов'язкових вимог.

За останні кілька років ОСББ, як форма управління спільною власністю, довели свою ефективність. На сьогодні розвиток ОСББ – це одна з найважливіших передумов реформування житлово-комунальної сфери країни.

Ключовою темою для України є питання енергозбереження. Станом на сьогодні українці споживають вдвічі більше енергоресурсів, ніж в середньому по Європі. Управління багатоквартирними будинками, яке здійснюється об'єднаннями власників будинків, характеризується високою продуктивністю своєї діяльності, зокрема і в сфері енергоменеджменту [7].

Велике значення має підготовка фахівців з управління житлом. На Заході багато політехнічних вузів, а також спеціальних коледжів дають базову освіту,

що дозволяє випускнику почати працювати управителем. Крім того, самі професійні спільноти керуючих пропонують різні освітні курси – як базові, так і призначені для підвищення кваліфікації працюючих керівників, які дають серйозні знання і практичні навички. Приміром, у Німеччині керуючий повинен мати вищу освіту та кваліфікацію економіста, інженера, юриста чи соціального працівника, а також володіти такими особистісними якостями, як комунікабельність, вміння вести переговори, вирішувати конфлікти.

Ключові фактори, які повинно використовувати з іноземного досвіду:

- Наявність зацікавленості власників багатоквартирних будинків в енергоефективному ремонті.
- Наявність об'єднання власників із визначенням юридичної особи, що представляє багатоквартирні будинки.
- Наявність механізмів, що спонукають до прийняття рішення про організацію та фінансування ремонту.
 - Можливість фінансування стартових витрат для ремонту.
 - Наявність механізму гарантованої сплати поточних витрат і витрат на ремонті. Механізми стягнення боргів, розвинутий ринок житла, відповідна судова практика.
 - Наявність ефективної системи фінансування ремонту.
 - Наявність державного стимулювання енергоефективності та капремонтів.

Реформування галузі здійснюється шляхом формування відповідно до вимог світових стандартів ринку житла, запровадження недискримінаційних економічних відносин між суб'єктами ринку та державою з поступовим обмеженням функцій держави як суб'єкта господарювання та посилення її впливу на формування ринкової інфраструктури, що передбачає: реалізацію ефективної антимонопольної політики та здійснення інституційних перетворень на ринку житла і житлово-комунальних послуг, спрямованих на розвиток ринкових відносин та конкуренції [3].

Жодне місто в Україні не уникнуло зіткнень за прибудинкову територію. Постійно відбуваються конфлікти, в результаті яких забудовники намагаються побудувати багатоповерхівку, а мешканці сусідніх будинків скаржаться на порушення своїх прав, або загрозу руйнування свого житла. Причиною таких сутичок є нерозуміння, кому належить ця прибудинкова територія, хто має право нею розпоряджатися і користуватися. Земельна ділянка, в основному, продовжує перебувати у власності органів місцевого самоврядування. На сьогоднішній день оформити землю багатоквартирного будинку у власність за законом мають право тільки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). При цьому в разі передачі цієї ділянки у власність, земельна

ділянка прибудинкової території не стає власністю ОСББ, а є спільною сумісною власністю всіх співвласників [8].

На національному рівні не визначено процедури передачі прибудинкової території. Це питання віддано на вирішення місцевому самоврядуванню. У законодавчих актах саме право ОСББ прописано не зовсім чітко. На практиці правова невизначеність призводить до того, що більшість ОСББ та житлово-будівельних комплексів (ЖБК) не можуть юридично оформити свої права на землю.

Таким чином, управління житловою нерухомістю в Україні має наступні проблеми:

- незавершеність реформ у ЖКГ;
- відсутність концепції управління житловим фондом;
- управління будинком – регульована послуга. Необхідно передбачити відмову від державного регулювання тарифів на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій та впровадження договірних цін на послугу з управління багатоквартирним будинком;

- відсутність нормативно правових актів щодо діяльності управителів;
- відсутність концепції і системи професійної підготовки фахівців;
- відсутність ринку послуг професійних управителів.

Шляхи вирішення проблеми:

- широка промоція створення ОСББ;
- створення умов для ефективного функціонування ОСББ;
- запровадження інституту управителів, створення управлінських фірм;
- підтримка та розвиток ринку комунальних послуг.
- необхідно активізувати процес проведення громадських слухань та доведення інформації до населення про майбутні зміни у відношенні забудованих територій з метою обговорення та прийняття до уваги пропозицій, висунутих з їхнього боку, що забезпечить довірчі відносини громадян при проведенні подальших заходів.

Формалізація державної підтримки має бути здійснена через державну Програму модернізації житлового фонду в рамках нової, сучасної житлової політики України. В усіх країнах Східної Європи діють базові стратегічні документи щодо житлової політики.

Незважаючи на істотні відмінності європейського та вітчизняного споживачів (за рівнем правових і технічних знань в житлово-комунальній сфері, по відношенню до чистоти та екології, рівнем менталітету), з наявного світового досвіду можна виділити для подальшої реалізації на українському секторі житлових послуг наступні ідеї: розвиток інститутів асоціацій (об'єднань власників житла), а також асоціацій організацій, які забезпечують житлово-

комунальними послугами; формування правових основ створення та діяльності наглядових рад на локальних міських територіях з метою конструктивної взаємодії з організацією, що управляє багатоквартирними будинками на даній території; проведення занять з мешканцями з метою виховання почуття відповідальності у сфері споживання житлово-комунальних послуг.

Необхідно позбавлятися від монополізму в сфері житлово-комунальних послуг; допускати до управління в сфері ЖКГ тільки тих осіб, які пройшли спеціальну підготовку, усувати корупцію в житлово-комунальній сфері за рахунок контролю з боку законодавства.

Список використаних джерел:

1. Димченко О.В. Особливості управління експлуатацією житлового фонду на сучасному етапі розвитку житлово - комунального господарства / О.В. Димченко, М.А. Ольховська // Комунальне господарство міст: Наук.-техн. зб. Вип. 115. Серія: Економічні науки. – Харків: ТОВ СУНП «Бруксафоль – Курсор Фолієн», 2014. – С. 43–46.
2. Динаміка створення ОСББ в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://minregion.gov.ua/attachments/files/zhkh/OSBB/Dunami_ka_stvorennyu-OSBB.
3. Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII, (введення в дію відбудеться 10.06.2018) «Про житлово-комунальні послуги» Верховна Рада України; Закон. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>
4. Кайлюк Є.М. Дослідження досвіду управління житловим фондом в різних країнах світу / Є.М. Кайлюк, М.А. Браташ // Економіка та упр. п-вами машинобуд. галузі: пробл. теорії та практики. – 2013. – № 3. – С. 67–81.
5. Файзрахманова Я.И., Иваненко Л.В. Создание организационной системы управления развитием застроенной территории. Вестник университета. Теоретический и научно-методический журнал. М.: Издательский дом ГУУ. ФГБОУ ВПО «Государственный университет управления», 2013 Вып.12. С. 137–147.
6. Храбров Е.А. Зарубежный опыт стратегического планирования развития отдельных территорий // Актуальные вопросы современной науки. 2010. №16. Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-strategicheskogo-planirovaniya-razvitiya-otdelnyh-territoriy>.
7. Презентаційні матеріали 5 Всеукраїнського Форуму ОСББ . [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.city-institute.org/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1

8. Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: практичні поради. Практичний посібник Львів, 2011. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.urban-project.lviv.ua/php_uploads/data/articles/ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf

к.т.н., доцент Безлюбченко Е.С., Апатенко Т.Н.,
Харьковский национальный университет
городского хозяйства имени А.Н. Бекетова

УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В статье рассмотрен зарубежный и отечественный опыт управления развитием жилых территорий. Выделены и описаны характерные особенности для США и ряда европейских стран. Раскрываются недостатки в процессе управления в нашей стране в сравнении с опытом зарубежных государств.

Целью исследования является анализ наилучших практик и определение недостатков существующей структуры управления в Украине.

Ключевые слова: управление жилыми территориями, зарубежный опыт, придомовая территория, реконструкции зданий, ассоциация, кондоминиум, управляющий, многоквартирный дом.

Ph. D. Bezlyubchenko Olena, Apatenko Tetiana,
Kharkov Beketov's National University of Urban Economy

MANAGING DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL AREAS

In the present article foreign and domestic experience in the relation of management of the development of the built-up territories is considered. Features are outlined and described for countries in Europe, the USA, etc. Discloses a process for management deficiencies in our country are revealed compared with the experience of foreign countries.

The research objective is to study the experience of foreign countries for the detection of features of management of the development of the built-up territories inherent in them and to define the shortcomings of the existing structure of management in Ukraine.

Key words: management of residential territories, international experience, reconstruction of buildings, association, condominium, manager, apartment building.