

УДК 64.011.8

## ДО ПИТАННЯ ПРО РЕФОРМУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

**БОТАЛОВА Н. П.,**

**кандидат економічних наук, доцент, доцент  
Донецького державного університету управління  
ШУЛЬГА Л. О.,**

**кандидат економічних наук, доцент, доцент  
Донецького інституту підприємництва**

*У статті проведено аналіз наслідків впровадження в дію низки положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».*

**Ключові слова:** реформа; житлово-комунальний комплекс; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

*В статье проведен анализ последствий внедрения в действие ряда положений Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома»*

**Ключевые слова:** реформа; жилищно-коммунальный комплекс; объединение совладельцев многоквартирного дома.

*In the article it is carried out the analysis of the consequences of implementation of the Law of Ukraine Provisions "On Associations of Condominium Owners».*

**Key words:** reform, housing communal complex; association of condominium owners.

*Вступ.* Про недоліки діяльності підприємств житлово-комунального господарства в нашій країні говорять на всіх офіційних рівнях влади всі двадцять років існування нашої незалежної держави. Крім того, названа тема є постійним джерелом гостросюжетних статей, памфлетів, гуморесок і інших жанрів преси найрізноманітніших відтінків. Спроба вирішити цю актуальну для суспільства проблему шляхом створення товариств співвласників багатоквартирних будинків (далі за текстом ТСББ) хоч й дозволила трохи знизити напругу у комунальному господарстві, але водночас сприяла виникненню низки проблем. А той факт, що Антимонопольний комітет України зацікавився діяльністю ТСББ свідчить про їх серйозність та актуальність.

Пропозиції щодо вдосконалювання ряду положень закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» дозволять змінити діяльність підприємств житлово-комунального господарства. А це у свою чергу, приведе до реального поліпшення стану житлового фонду й роботи комунальних працівників по його обслуговуванню.

*Мета і завдання дослідження.* На підставі аналізу статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» надати пропозиції щодо підвищення ефективності механізму створення та дієспроможності ТСББ при впровадженні в реалії української економіки.

*Аналіз результатів дослідження проблеми.* Питання зміни якості й переліку робіт підприємств житлово-комунального господарства є животрепетними для чиновників усіх рівнів влади, практичних юристів, економістів-практиків, наукових співробітників. Але, як правило, це зводиться до обговорення в рамках газетних і журнальних статей. Найчастіше в цих статтях діляться практичним досвідом, який уже напрацьований у процесі реформування житлово-комунального господарства. Вагомих аргументів, конкретних і обґрунтованих розрахунками алгоритмів, які б з'явилися підставою для розробки заходів, здатних розв'язати найважливіші проблеми житлово-комунального господарства, майже не здійснюється.

Серед тих, хто серйозно працює над проблемами вдосконалювання діяльності комунальних підприємств, слід зазначити відомих в Києві адвоката й правозахисника громадян України Тетяну Монтян і Володимира Заманського (останній, як правило, публікує свої роботи в газеті «Вісті в Україні»). При цьому в їхніх публікаціях приділяється увага тим аспектам, які дозволяють захистити права людей, що постраждали від неякісної роботи підприємств житлово-комунальної сфери, яка в свою чергу є наслідком недосконалої законодавчої бази.

З нашого погляду, захист прав споживачів послуг підприємств житлово-комунального господарства є лише частиною проблем реформування житлово-комунального господарства України. Шульгой Л.О. у роботі [1] вже розглядалися деякі організаційно-фінансові аспекти закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», але існує необхідність серйозно й суттєво змінити й розширити цілий ряд положень даного закону.

*Виклад основного матеріалу.* У статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» говориться, що: «Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Скликання установчих зборів здійснюється власником будинку або ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлих приміщень.

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється власником будинку або ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі й вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце й час проведення, проект порядку денного.

Час й місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів» [2].

На наш погляд, виходячи із практичного досвіду, можна стверджувати, що в названій вище статті 6 закону України не передбачений реальний механізм скликання установчих зборів. Швидше за все, у законі, звичайно ж, теоретично проголошено механізм скликання установчих зборів, але він виявився мало ефективним і, більш того, практично не діє при впровадженні його в українську реальність. Саме розв'язанню цієї проблеми присвячена дана стаття.

Вищевикладені положення статті 6 свідчать про те, яким способом слід здійснювати створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Теоретично спосіб створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на законодавчому рівні продуманий і є обґрунтованим з погляду логіки.

Однак практика створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків показала, що не був врахований менталітет населення країни, що сформувався в колишньому Радянському Союзі. І в результаті цього створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на практиці просто неможливо. Наприклад, для скликання перших установчих зборів необхідна ініціатива трьох власників квартир або нежитлових приміщень. Пенсіонери, як правило, не прагнуть займатися скликанням перших установчих зборів (зважаючи на відповідність зі склавшимся менталітетом, що не варто «городити новий город»). Інакше кажучи, краще змусити працювати наявні старі структури, тобто ЖЕКі (або установи, що їх замінюють). Змусувати працювати старі житлово-комунальні установи, як вони вважають, повинні владні структури відповідного рівня. При цьому люди похилого віку не розуміють і не прагнуть зрозуміти, що на сучасному етапі розвитку української економіки адміністративно змусити працювати неможливо. Для ефективної роботи необхідно створити відповідні організаційно-фінансові умови, мотиваційний механізм, якого не було в колишньому Радянському Союзі. До того ж пенсіонери переконані, що займатися серйозною роботою їм не варто, у зв'язку з тим, що нарешті після постійної роботи на пенсії їм краще пожити спокійно, зайнятися лікуванням або присвятити свій час вихованню онуків.

Як уже було сказано вище, для скликання перших установчих організаційних зборів необхідна ініціатива трьох власників квартир або нежитлових приміщень. Якщо розглянути питання з погляду людей працездатного віку, то це також складне завдання із двох причин. Перша причина та ж що й у пенсіонерів: краще змусити працювати наявні старі структури, тобто ЖЕКі (або установи, що їх замінюють). Друга причина полягає в тому, що в людей працездатного віку, як правило, просто немає часу – вони зайняті роботою, вихованням дітей та іншими сімейними, виробничими і суспільними проблемами.

Далі в статті 6 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» говориться, що повідомлення про проведення перших зборів направляється жителям будинку членами ініціативної групи не менш ніж за 14 днів до дати проведення перших установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі й вручається кожному власнику квартири або нежитлового приміщення під розписку або шляхом поштового повідомлення рекомендованим листом [2].

Вручити повідомлення кожному власникові досить складно тому, що застати дома всіх мешканців будинку за короткий період часу просто неможливо: хтось у відпустці, хтось у відрядженні, а хто зовсім живе в іншому місті, а квартира його закрита ( тобто не здається квартирантам). В останньому випадку навіть невідомо коли хазяїн може повернутися й коли ж його решта решт можна застати. Крім того, навіть якщо представник ініціативної групи застане власника квартири, та, як вже вказувалося вище, через свій менталітет власник квартири може не прийняти повідомлення й навіть із цікавості не прийде на перші установчі збори. А навіть якщо, не прийнявши від представника ініціативної групи повідомлення, все-таки із цікавості прийде на перші установчі збори, то внаслідок наявного в нього менталітету буде виступати проти створення суспільства співвласників багатоквартирних будинків. При цьому він з погляду неглибокої логіки буде затверджувати, що:

- ця справа нова й тому ризикувати не варто ( варто почекати, при цьому не говориться про строки очікування й що взагалі дає очікування, наскільки воно раціонально);
- власникам об'єднання співвласників багатоквартирних будинків у випадку яких-небудь несплат по рахунках комунальних підприємств загрожує реальна небезпека втратити квартири;
- земля, на якій розташовується будинок (будинки), мешканці якого (яких) прагнуть створити суспільство співвласників багатоквартирних будинків, згідно існуючого законодавства не може належати суспільству співвласників багатоквартирних будинків;
- державна земля, що перебуває під будинком (будинками) - небезпечний фактор для суспільства співвласників багатоквартирних будинків, у зв'язку з тим, що земельне законодавство є недосконалим, що дозволяє владним структурам розпоряджатися землею у відповідності зі своїми планами, які передбачають у тому числі й варіант, зв'язаний зі зносом дома (будинків) і переселенням жителів будинку (будинків) у рівнозначні квартири в різних та віддалених районах даного населеного пункту.

Як вже вказувалося вище, повідомлення може направлятися й шляхом поштового відправлення рекомендованим листом. Як правило, представники ініціативної групи по створенню суспільства співвласників багатоквартирних будинків не прагнуть (або не мають матеріальної можливості) витратити свої особисті кошти на рекомендовані листи, які треба розіслати власникам квартир багатоквартирного будинку.

Ще одним значущим фактором, що негативно впливає на процес створення суспільств багатоквартирних будинків, є втручання працівників ЖЕКа, у складі яких даний будинок (або будинки) значаться.

Досвід роботи по створенню суспільств багатоквартирних будинків показав, що таке втручання викликане тим, що працівники ЖЕКів бояться залишитися без роботи. Адже чим менш будинків обслуговує кожний ЖЕК, тим менш буде штат ЖЕКа, тобто штату ЖЕКів при створенні суспільств багатоквартирних будинків загрожує реальне скорочення. Крім того, як правило, після створення суспільств співвласників багатоквартирних будинків ці суспільства не прагнуть заключати договір на обслуговування будинку (будинків) з ЖЕКами, шукають такі комунальні організації, які б обслуговували їх якісно.

Власно кажучи, неякісне обслуговування ЖЕКами житлового фонду пояснюється відсутністю коштів у місцевих бюджетах на поточну діяльність і перспективний розвиток комунальних підприємств, у тому числі й ЖЕКів. Саме це й з'явилося чи не головною підставою створення суспільств багатоквартирних будинків і виходу їх з-під опіки ЖЕКів.

У проблемі реформування житлово-комунального господарства України, на думку авторів, слід приділити увагу питанню вибору голови правління суспільств багатоквартирних будинків. Відповідно до закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачається після створення суспільства для його подальшої діяльності вибір у числі інших органів ( зі своїх жителів або по найманню) голови правління.

Вибір голови правління суспільств багатоквартирних будинків на практиці є складним завданням. Справа в тому, що вмілого організатора, який би мав економічні і правові знання, серед жителів будинку (будинків) як правило, немає, а якщо й є, то такі люди мають гарну роботу й не мають бажання й матеріальної можливості поміняти своє робоче місце на посаду голови правління. З іншого боку, на посаду голови правління немає ніякого сенсу вибирати людину, яка не має по складу свого характеру лідерських і організаторських здібностей, та й певних мінімальних знань для виконання посади голови.

Знайти, таким чином, компетентного голову правління досить важко. Досвід показує, що претендент на посаду голови правління:

- по-перше, повинен мати певний рівень організаторських здібностей;
- по-друге, повинен вміти знаходити спільну мову з великою групою різнохарактерних і різного рівня інтелекту людей, що зовсім непросто. Недарма одна із французьких приказок стверджує, що найбільша розкіш - людське спілкування, але далеко не всі можуть користуватися цією розкішшю;

- по-третє, повинен мати бажання зайняти цю посаду;

- по-четверте, повинен мати можливість зайняти цю посаду.

Останнє, слід пояснити. Можливо, що претендент на посаду голови правління має усі вищеперераховані якості. Можливо, що він навіть має бажання зайняти цю посаду, але не може цього зробити, наприклад, тому що він є єдиним годувальником у родині і працює там, де вищий зарібок.

Проблема відсутності кваліфікованих кадрів в системі управління житловою нерухомістю визвала зацікавленість у Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України. Вони впевнені, що саме це сприяє зберіганню монополії ЖЕКів. Завдяки діяльності Міністерства, в національний класифікатор професій України з першого вересня 2012 року було внесено професію менеджера по управлінню житловими будинками, якої почали навчати у дванадцяти вузах України. Цей факт безумовно свідчить про те, що Уряд України серйозно націлений на реформування економіки, що сприяє покращенню життя кожного громадянина.

Слід зазначити, що на підготовку документів для реєстрації ТСББ у всіх інстанціях займає, як показує практика вже працюючих ТСББ, не менш трьох місяців. У цей досить тривалий строк активісти створеного ТСББ працюють тільки на власному ентузіазмі, що досить складно:

- треба зареєструвати ТСББ як суб'єкт діяльності;
- оформити поділ ТСББ із обслуговуючою будинок житлово-комунальною конторою;
- укласти угоди на обслуговування будинку (або будинків) з підприємствами тепломережі, водоканалу, енергопостачання, з банком, з кожним мешканцем ( незважаючи на те, чи є він членом ТСББ або ні) та інше.

На вирішення всіх проблем при створенні ТСББ впливає психологічний аспект: існуючий менталітет виробив стійку звичку мислити так, що всі подібні проблеми вирішуються тільки державними органами. Крім того, мешканці будинку (або будинків) не можуть знайти спільну мову. Справа в тому, що людей, які живуть в одному будинку, важко організувати щоб прийняти якийсь рішення.

Авторами даного дослідження пропонується на законодавчому рівні передбачити систему, аналогічну тієї, що вже давно діє при організації ПАТ.

*Висновки.* Робота підприємств житлово-комунальної сфери сприяє підвищенню рівня обслуговування існуючого житлового фонду. А це є обов'язковою умовою підвищення рівня життя українців і побудови ринкового господарства в цілому в нашій країні. Даному напрямку діяльності Верховної Ради, Кабінету міністрів України й цілого ряду владних органів приділяється велика увага. Але на жаль прийнятий у 2001 році закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і наступні доповнення до нього не дозволяють вирішувати повною мірою більшої частини проблем житлово-комунального комплексу. Потрібна переробка й доповнення ряду положень закону й існуючих нормативних документів кабінету міністрів України, місцевих органів влади, узгодження їх з деякими іншими законами й нормативними актами, відповідно до яких здійснюється діяльність ТСББ.

*Список використаних джерел*

1. С.С. Степанчук, Л.А. Шульга. Законодательно-организационные аспекты развития коммунального хозяйства Украины / Збірник наукових праць «Розвиток фінансових методів державного управління національною економікою» Донецьк: ДонДУУ, 2011 – Т. XII – (серія «Економіка»), вип. 184 с. 284 – 292.
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року №2866-III.
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 року, №2269-ХІІ.
4. Владимир Заманский «Платить за квартиру? Ни в коем случае!» газета «Громадська правда» № 3(45), 19 январа 2007 г.
5. [http://infocorn.org.ua/materials/articles/Tatyana\\_Montyan\\_Kak\\_zashchishchatsya\\_potrebiteleyam\\_uslug\\_ZhKH\\_ONLAYN-KONFERENTsIYa/51187](http://infocorn.org.ua/materials/articles/Tatyana_Montyan_Kak_zashchishchatsya_potrebiteleyam_uslug_ZhKH_ONLAYN-KONFERENTsIYa/51187)