

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

*Н. О. Байстрюченко, канд. екон. наук, доцент;
А. Р. Костенко, студент
Сумський державний університет,
вул. Римського-Корсакова, 2, м. Суми, 40007, Україна
E-mail: nataliya_sumy@mail.ru*

У статті розглянуті методологічні підходи до організації та створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. На основі проведеного аналізу організаційно-технічних та фінансово-економічних проблем при створенні ОСББ, запропоновані напрямки формування механізму мотивації створення ОСББ.

***Ключові слова:** об'єднання, багатоквартирний будинок, співвласник, реформа, проблема, алгоритм, мотивація.*

ВСТУП

Зважаючи на значне посилення урбанізації, житло для людини відіграє важливе значення. Разом з тим, важливим показником соціально-економічного розвитку будь-якої держави є забезпечення своїх громадян доступним і якісним житлом. Тим не менш, міжнародний досвід показує, що житлова проблема є однією з найскладніших для вирішення у зв'язку з необхідністю залучення значних фінансових ресурсів.

Метою даної статті є розробка пропозицій щодо імплементації основних положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)».

На основі поставленої мети, нами були вирішені наступні завдання:

- теоретичні підходи до створення та організації роботи ОСББ;
- аналіз організаційно-технічних та фінансово-економічних проблем при створенні ОСББ;
- проведений аналіз напрямків створення ОСББ в різних містах України;
- запропоновані напрямки формування механізму мотивації створення ОСББ.

Об'єктом дослідження є методичні принципи, методи і механізми створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Предметом дослідження є організаційно-економічні відносини, які виникають між власниками та органами самоврядування та іншими інститутами у процесі створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

В сучасних умовах, проблема власності на будинки, його зміст, забезпечення комунальних послуг та забезпечення оплати комунальних послуг є одними з життєво важливих питань, які суттєво впливають на розвиток економічних відносин в країні.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Одним з найбільш ефективних форм управління житловим фондом є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Організація

ОСББ в сучасних умовах є головним та основним напрямком здійснення реформи управління житловим фондом, у тому числі спільного житлового майна. Так домовласники самі беруть участь у прийнятті рішень, що стосуються управління і визначення їх фондів нерухомості для обслуговування будівель.

Створення ОСББ регулюються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III. Цей закон визначає правові та організаційні засади створення, діяльності, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захищаючи їх права та обов'язки для спільного обслуговування багатоквартирних будинків [6].

Проте, відсутність управителів на ринку комунальних послуг та низька якість надання послуг значно стримує розвиток ОСББ.

Асоціації співвласників багатоквартирного будинку існують двох основних типів: приватної індивідуальної та спільної власності. Існування спільної власності призводить до необхідності створення юридичної особи, уповноваженої на рішення про спільну власність.

Намір уряду перекласти відповідальність за управління житлових будівель та їх технічне обслуговування для більшості жителів практично ніхто заперечує. Тим не менше, існують відмінності в способах і строках подібного переходу. Приватизація квартир продемонстрували, що житло, про яке піклується реальний власник, знаходиться у більш задовільному стані, ніж інші нежитлові приміщення. Індивідуальне житлове виглядає набагато краще, ніж прибудинкові території.

Слід зазначити, що, всупереч широко поширеному переконанню, ОСББ не становить альтернативу ЖЕК. Об'єднання співвласників опікується обслуговуванням клієнтів, в той час як ЖЕК є виконавцем. Це означає, що з моменту створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку існують альтернативні способи управління будівлею - від себе, коли самостійно наймаються електрики, сантехніки, двірники тощо. З'являється можливість для визначення конкурентоспроможності послуг компанії (приватній структурі або ж ЖЕК) або укладання прямих договорів з регіональними газовими і електроенергетичними компаніями. Є також загальне переконання, що всі будинки, які не належать кондомініуми в комунальній власності. Насправді, всі будинки з нежитловими приміщеннями, які приватизованих квартир, знаходиться в спільному володінні власників цих квартир.

Нами проаналізовані та згруповані передумови організації ОСББ в Україні (рис. 1).

Створення асоціації співвласників багатоквартирного будинку в єдиний комплекс нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок і будинків, що на них знаходяться, також є ефективним засобом захисту прав власника майна і організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Метою асоціації співвласників багатоквартирного будинку є забезпечення і захист прав своїх членів і їх обов'язку дотримання, належного утримання та використання неподільного та загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для оплати всіх платежів, передбачених законом та статутом.

Ще одним важливим аспектом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є право на участь у господарській діяльності для власних потреб.

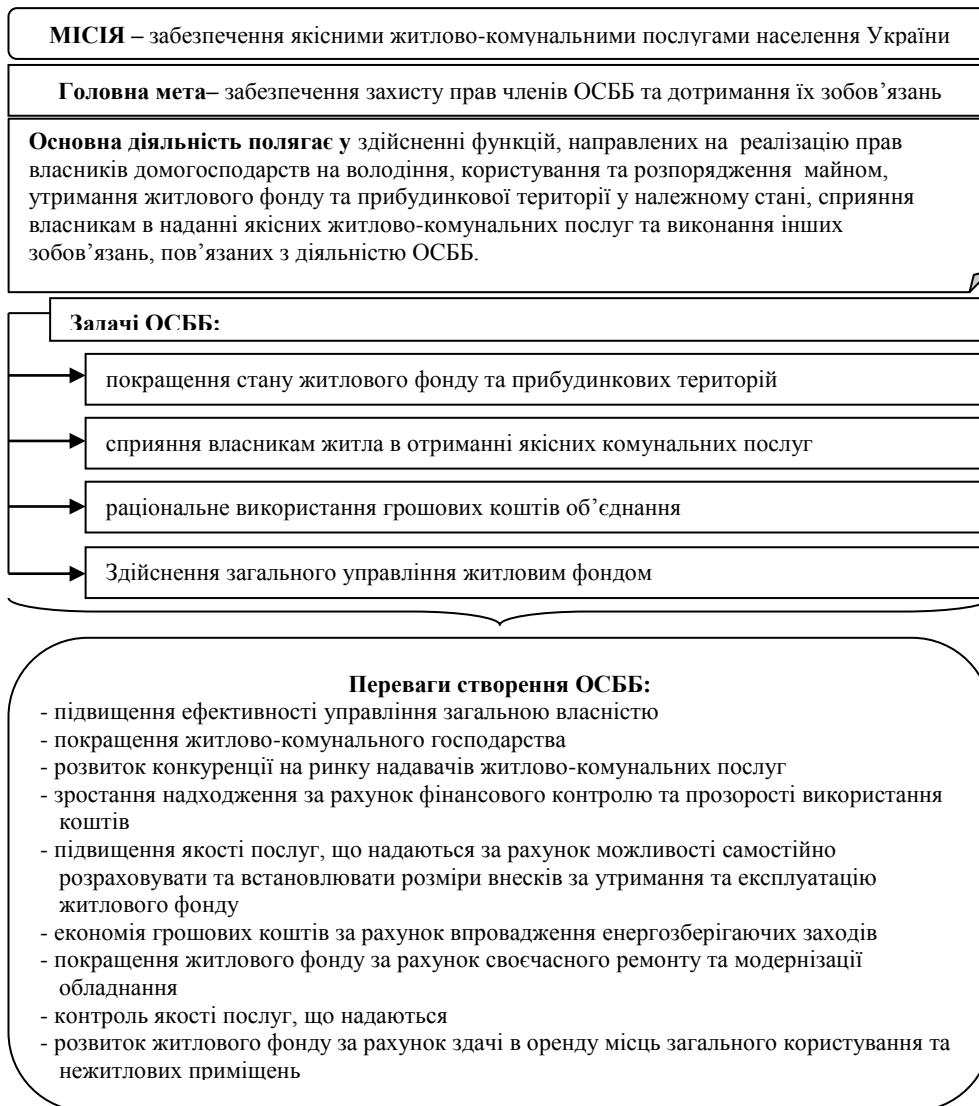


Рисунок 1 – Передумови створення ОСББ

Так, створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку буде сприяти не тільки покращенню якості надання житлових послуг, але й соціально-економічному розвитку території:

Перш за все, ОСББ сприятиме більш ефективному використанню грошових коштів громадян. Таким чином, ОСББ утворюють свій власний бюджет, визначають щомісячні внески в будівлі, вибираючи постачальників послуг, а, отже, і вартість послуг. Кожен член ОСББ зосереджений на тому, щоб зменшити витрати на надання послуг води, газу та електрики, особливо, коли обладнані апартаменти розрахунку пристроїв.

Крім того, співвласники самостійно можуть визначати та розробляти заходи з енергозбереження на основі використання альтернативних джерел і багато іншого.

З метою поліпшення технічного стану будинку та умов життя власники (співвласники) можуть розглядати механізми отримання кредитів.

Для сприяння більш ефективному веденню господарства, можуть наймати голову офісу ОСББ, бухгалтерів і допоміжний персонал.

Також власники можуть сприяти покращенню прибудинкових територій.

Таким чином, відповідно до ст. 9 Закону України «Про житлово-комунальних послуг» центральних органів виконавчої влади та інших спеціально уповноважених органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування може залучити добровольців членів громадських організацій, і, отже, ОСББ.

Процедура створення ОСББ представлена на рисунку 2.

Після здійснення попередніх кроків, ОСББ може перейти до реєстрації своєї групи в органах державної влади. Державна реєстрація об'єднань здійснюється у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Реєстраційні документи включають: заповнену реєстраційну картку про державну реєстрацію юридичної особи, оригінал (копія, завірена копія) рішення для створення ОСББ і затвердження його статуту. Цей документ являє собою запис установчих зборів, два примірники Статуту ОСББ.

Відповідальність за точність інформації, що міститься в представлених документах, покладається на власників житлових (нежилих) приміщень та заявника.

У сучасних умовах спостерігається погіршення технічного стану житлових будинків. Основною причиною погіршення технічного стану багатоквартирних будинків є неналежне технічне обслуговування, старіння основних технологічних конструкцій і відсутність капітального або поточного ремонту.

Невиконання належним чином в повному обсязі поточного ремонту житлового фонду найчастіше веде до зростання кількості багатоквартирних будинків з пошкодженими водозливами, затопленими і засміченими підвальними приміщеннями, поламаними входними дверима, протікає дах, погіршується ситуація з безпечною експлуатацією ліфтів і т.д. Також спостерігається збільшення кількості ситуацій поломки і аварійних випадків з сантехнічним обладнанням та внутрішньобудинковими інженерними комунікаціями.

Існуюча система обслуговування будинків, де надавання послуг здійснюється організаціями для клієнтів-власників, а також наявні постачальники послуг для підтримки і утримання житлового фонду є неефективною і не може забезпечити вимоги орендарів щодо повноти та якості житлово-комунальних послуг.

Відповідно до Житлового кодексу основні витрати на належне утримання житлових будинків, у тому числі капітальний ремонт (модернізацію, реконструкцію), повинні нести власники приміщень в будівлі, в акції, відповідні акції у спільній власності на спільне майно в квартирі будівлю. Тим не менш, якщо технічне обслуговування та ремонт спільного майна багатоквартирних будинків сплачують власники приміщень, капітальний ремонт, як правило, фінансуються з бюджету. Тим не менш, виділені кошти недостатні не тільки для заходів з підвищення енергоефективності, а й для житлових будинків у хорошому технічному стані. Власники приміщень практично не беруть участь у вирішенні перебудувати будинок і не вкладати свої гроші в нього, і не контролювати якість ремонту, що знижує ефективність використання бюджетних коштів.

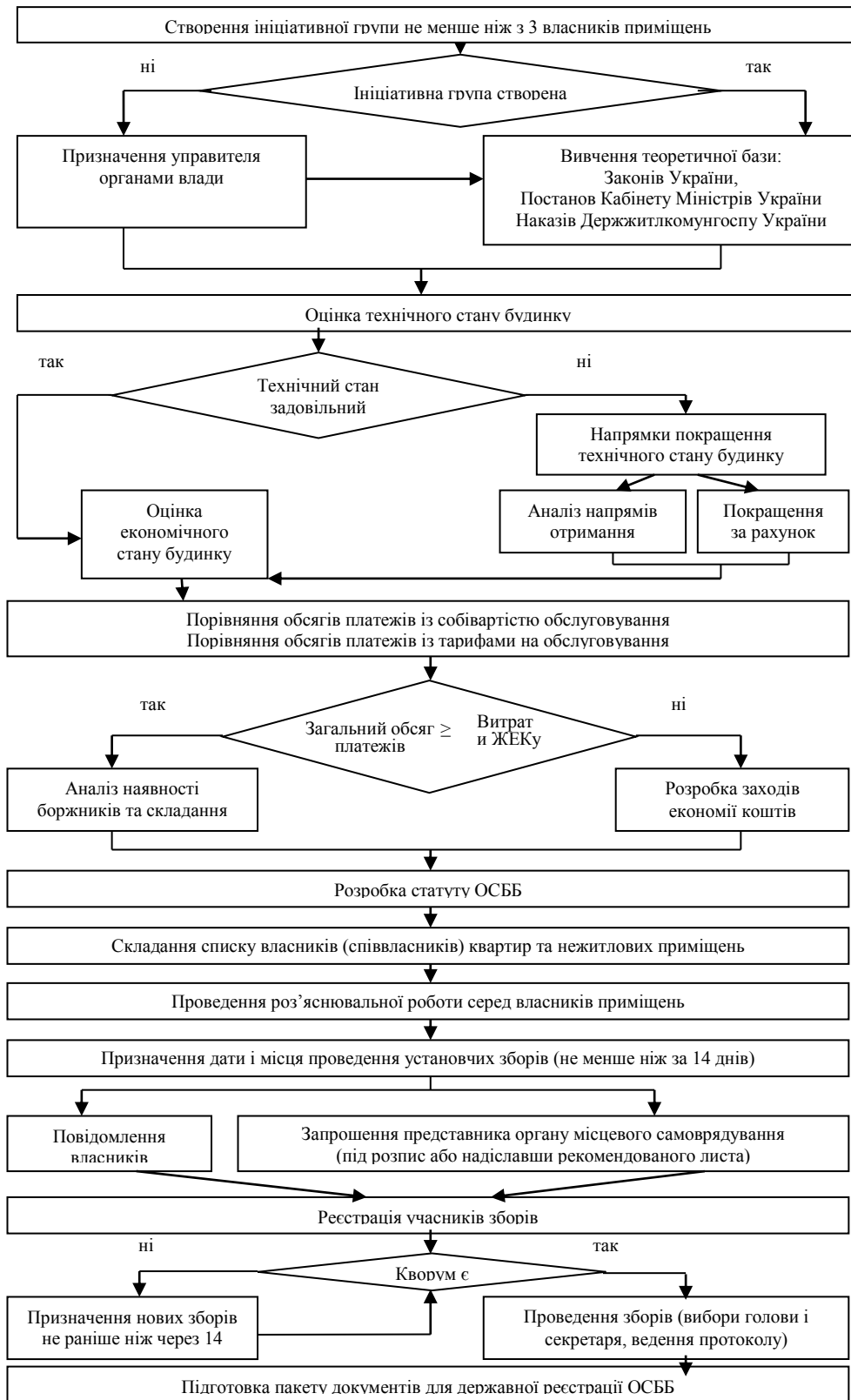


Рисунок 2 – Блок-схема основних етапів створення ОСББ

Недоліки існуючої системи управління житлово-комунальним господарством (невідповідність розмірів платежів за користування житлом фактичним витратам на його утримання, зношеність основних фондів, низький рівень інформатизації процесів управління житлово-комунальним господарством, відсутність механізмів залучення приватних структур і мешканців до управління заходами у сфері житлово-комунального господарства і т.д.) послужили основою і поштовхом для створення нових форм самоорганізації населення - об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Основними перевагами створення ОСББ є: самостійна участь у формуванні свого бюджету, визначення обсягів внесків на утримання будинку, вибір представників робочих спеціальностей, які будуть робити ремонтні роботи, підрядників (вивіз сміття, дезінфекція та ін.) і умови роботи з ними, вплив на якість надаваних ними послуг, самостійне визначення черговості робіт по поточному ремонту будинку.

При цьому, розширюються також джерело фінансування заходів з утримання багатоквартирних будинків. У даному випадку кошти спрямовуються не лише з державного бюджету, а й з'являються нові учасники ринку. Кошти можуть спрямовуватися їх місцевого бюджету міста, використання грантових схем, благодійних внесків, кредитних коштів, кошти мешканців ОСББ, кошти з інших джерел фінансування.

Разом з тим, невирішеними залишаються питання сучасного технічного стану об'єктів житлово-комунальної сфери, необхідності їх капітального ремонту перед передачею у використання ОСББ. Рішенням цього питання є активізація фінансово-кредитних організацій у наданні кредитних коштів на капітальний ремонт багатоквартирних будинків.

Комерційне фінансування модернізації багатоквартирних будинків здійснюється у всіх європейських країнах, США і Канаді. Дані проекти в цілому є досить успішними. У ряді країн Східної Європи і Балтії власникам житла надаються кошти за рахунок державного та / або муніципального бюджету для фінансування частини витрат на проведення капітального ремонту будинку. Бюджетні кошти надаються безоплатно і безповоротно у формі субсидії (гранту) для співфінансування витрат на капітальний ремонт (модернізацію) або у формі компенсації певної частини фактично вироблених власниками витрат [13].

Нами проведено аналіз зарубіжної практики використання кредитних коштів для фінансування заходів з модернізації об'єктів житлово-комунального господарства (ЖКГ).

Аналіз таблиці показує, що використання кредитних коштів керуючими ОСББ дає значні переваги в управлінні багатоквартирним будинком. Так, ОСББ повинно бути єдиним механізмом прийняття рішень в багатоквартирному будинку, створення ОСББ, відповідно до закону, - для забезпечення здійснення права спільної власності, участь в ОСББ - невід'ємна від права власності, ОСББ - колективний споживач житлово-комунальних послуг.

Разом з тим, приватне фінансування ще не досягло широких масштабів; це в першу чергу пов'язано з небажання банків брати на себе додаткові ризики. Найбільш ефективні програми фінансування поєднують у собі державні гарантії позик і приватний капітал.

В умовах створеного ОСББ полегшується процедура забезпечення комунікаційних зв'язків між власниками квартир та обслуговуючими

організаціями. Власники (співвласники) житла позбавлені необхідності самостійно звертатися до обслуговуючих організацій, в тому числі якщо є певні спірні питання пов'язані з платежами за житлові послуги. Питання з платежами в міськводоканал або теплоенерго або будь-яку іншу організацію вирішують управителі багатоквартирним будинком. Для власників квартир тепер з'являється представник своїх інтересів перед владою і перед комунальними та іншими організаціями.

Велике значення має відповідальність мешканців, що в умовах ОСББ суттєво збільшується. Тепер за повноту та якість надання послуг відповідають безпосередньо мешканці багатоквартирного будинку. А зацікавлені співвласники ефективніше управляють будинком для використання більш ефективно їх власних коштів..

В таблиці 3 проаналізований досвід створення ОСББ в різних містах України.

Таблиця 3.1 – Особливості створення ОСББ у містах України

Місто	Сутність	Особливості	ЖЕКи	ОСББ
Київ	Низька ступінь створення ОСББ. Поява Приватних ЖЕКів	Збільшення кількості скарг та невдоволеності населення щодо якості та ціни послуг	+	+
Івано-Франківськ	Низька ступінь створення ОСББ. Поява Приватних ЖЕКів	Ефективність функціонування приватних ЖЕКів задовольняє власників	+	-
Тернопіль	на ринку обслуговування житлового фонду працює 54 підприємства	Активне створення ОСББ. Планується створити центр сприяння діяльності ОСББ та громадську приймальню з питань якості надання житлово-комунальних послуг	+	+
Полтава	Низька ступінь створення ОСББ. У 70 багатоповерхівках Полтави співвласники вже створили ОСББ для спільного вирішення нагальних проблем	Полтавська обласна рада прийняла програму підтримки ОСББ, за якою відшкодовується частина відсотків за залученим кредитом – 10%. Міською радою прийнята програма, яка також відшкодовує 15% відсоткової ставки	-	+
Харків	За період 2011-2014 років загальна кількість створених в області ОСББ збільшилась у 1,5 рази	Існують особливості щодо створення ОСББ, до складу яких входять декілька будинків. Харківською облдержадміністрацією приділяється достатньо уваги питанню щодо створення конкурентного середовища на ринку послуг, використовуються різні форми і методи роботи	-	+
Луцьк	В цілому, у Луцьку створено 180 ОСББ, 36 з них входять до Асоціації ОСББ «Лучани»	Про позитивний досвід створення ОСББ у Луцьку свідчить розвиток окремих будинків і навіть цілих дворів. Окремі тому, що це лише перші кроки до об'єднання співвласників багатоквартирних будинків в обласному центрі Волині	-	+

Проведений аналіз дозволяє стверджувати, що ефективність та доречність створення ОСББ в Україні є беззаперечною. Разом з тим, люди все більше чинять опір в процесі створення ОСББ. Для вирішення цієї проблеми нами запропонований механізм мотивації власників до створення ОСББ.

Осмилення результатів функціонування ЖЕКів в Україні, знане підвищення тарифів, низька якість послуг, а також прийняття Закону України «Про ОСББ» спонукають власників квартир переорієнтуватися на нові умови функціонування, що проявляється в нових поглядах, орієнтації, позиції, активності щодо створення ОСББ. Це відбувається в умовах формування та функціонування певних громадських організацій, діяльність яких направлена на зменшення опору в процесі організації ОСББ.

У ході забезпечення необхідних умов становлення та розвитку ОСББ, інтеграції в нові умови господарювання кожен власник починаючи з певного етапу, і цілеспрямовано організовується. Це відбувається також під впливом зовнішнього середовища. Причому ці процеси здійснюються індивідом в декількох різних напрямках одночасно, що справляє визначальний вплив на мотиваційні фактори.

Майже всі процеси мотивації створення і розвитку ОСББ відіграє все більш вирішальну роль. В даному випадку визначаються цілі та дії, які можуть призвести до радикальної трансформації громадської думки щодо ефективності створення та функціонування ОСББ. Крім того, мотивація щодо створення ОСББ, його орієнтації і активної взаємодії з навколишнім середовищем, яка направлена на покращення соціального розвитку, яке визначає складність формування і механізм створення універсальної моделі мотивації.

В якості ініціатора і ключового предмета, керівні принципи для розробки і створення цілей і завдань власник багатоквартирного будинку, як з суб'єктом і об'єктом формування.

Модель забезпечує механізм самоврядування власників та органів самоврядування, їх інтересів по створенню ОСББ.

ВИСНОВКИ

Основною причиною створення ОСББ є бажання людей отримувати якісні житлово-комунальні послуги за дешевшою ціною. Ціна є дешевшою, тому, що об'єднання співвласників - неприбуткова організація, що не сплачує податків. Це перший позитив. А другим позитивом є те, що люди можуть самі обирати виконавців послуг, навіть звертатися до майстрів-індивідуалів, укладаючи угоду за прийнятною для обох сторін оплатою послуг.

Після прийняття закону спостерігаються не значні зміни. Так, в деяких регіонах почали створюватися ОСББ, але, зазвичай, це спостерігається в містах, які вже мали позитивний досвід в створенні об'єднання. Однією з головних причин – це звичайна боязнь брати на себе велику відповідальність.

Аналізуючи ситуацію в Україні, варто зазначити, що соціологічні дослідження показують: молодь та мешканці середнього віку з освітою усвідомлюють необхідність і підтримують створення ОСББ у своєму будинку (65-70% мешканців). Проте є також противники розвитку ОСББ – це в основному працівники житлово-комунальної сфери, пенсіонери і

малоосвічені люди, які бояться змін і відповідальності за свої рішення (20-25% мешканців). Незначна частина мешканців байдужа до ідеї створення ОСББ і не прагне якихось змін у будинку (5-10%).

Спираюсь на зарубіжний досвід, можна сказати, що створення ОСББ могло б покращити рівень та ефективність багатоповерхівок для їх власників. Але в Україні не існує стимулів для людей створювати їх.

Як приклад, для мотивації власників приміщень в багатоквартирних будинках до створення ОСББ можна зробити ряд заходів:

- Проводити презентації про діяльність ОСББ та переваги їх створення для власників приміщень, бо мала хто взагалі знаю про механізм їх створення та можливості, тобто роз'яснюється «навіщо це взагалі потрібно»;

- Впроваджувати програми та акції з теплодернізації будинків, можливо залучення комерційних та державних банків по співфінансуванню утеплення, водопостачання, благоустрою будинків, державні або недержавні програми щодо фінансування та співфінансування в напрямку енергоефективності, тощо;

- Існують такі будинки, де ніхто не хоче проявляти ініціативу і будь-що міняти, адже є думка, що краще не буде. Тому потрібно створювати комунальні ефективні організації, які б склали гідну конкуренцію ЖЕКам, і можливо тоді люди побачили б різницю або державні ЖЕКи змінили програму своїх дій стосовно будинків, які знаходяться в них на балансі;

- На зборах співвласників будинків довести, що в разі створення ОСББ стають власниками і нежитлових приміщень, які можна буде використовувати у цілях будинку, можливо здавати в оренду та отримувати дохід, який в майбутньому можна використати у власних цілях (наприклад, ремонт будинку або утеплення, і т.д.);

- Показувати співвласникам наглядний приклад позитивного досвіду створення ОСББ в інших містах. Можливо організувати зустрічі голів ОСББ, де кожен може поділитися власним досвідом та проконсультувати тих, хто ще нічого не знаю, але прагне прогресу;

- Створювати більше шкіл, які б професійно навчали голів ОСББ правильно та якісно управляти ним, що робити в певних ситуаціях, куди звертатися, хто може допомогти;

- Створювати програми у засобах масової інформації, які б надавали великому колу людей корисної інформації про створення та реалізацію ОСББ.

SUMMARY

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC BACKGROUND FOR THE APARTMENT BUILDING MANAGEMENT IMPROVEMENT

N. O. Baistriuchenko, Ph. D., Assistant Professor;

A. R. Kostenko, student

Sumy State University

2, Rymyskogo-Korsakova St., Sumy, 40007, Ukraine

In the article, methodological approaches to creating and organizing condominium associations are considered. Based on the analysis of organizational, technical, financial and economic problems in the creation of condominium associations, the authors propose the areas of the formation mechanism for motivation of condominiums creation.

Keywords: *association, apartment house, co-owner, reform, problem, algorithm, motivation.*

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста. Практичний посібник / В. Бригілевич, Г. Когут, В. Швець, В. Шипко, О. Щодра // Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO: [заг. ред. В. Бригілевич]. – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.
2. Вешневська А. В. Зарубіжний досвід розвитку ОСББ як новітньої форми діяльності ЖКГ / А. В. Вешневська // Економіка будівництва і міського господарства. – 2012. – Т. 8, № 3. – С. 191–198.
3. Дацій О. І. Наукові принципи розвитку житлово-комунального господарства та побудова цільових комплексних програм / О. І. Дацій // Держава та регіони. – 2006. – № 4. – С. 46–50.
4. Досвід створення та підтримки діяльності ОСББ у Харківській області [Електронний ресурс] : стаття. – 2015. – Режим доступу : <http://proosbb.info/2015/03-27/18:08/dosvid-stvorennya-ta-pidtrimki-diyal1100nosti-osbb-u-kharkivs1100kiy-oblasti.html>.
5. Комунальна безвихідь. Новий закон про ОСББ вішає на мешканців всі проблеми [Електронний ресурс] // Кореспондент. – № 20 від 22 травня 2015 року: стаття. – Режим доступу : <http://ua.korrespondent.net/ukraine/events/3519517-komunalna-bezvykhid-novyi-zakon-pro-osbb-vishaie-na-meshkantsiv-vsi-problemy>.
6. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-14 від 01.07.2015. Відомості Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/page>.
7. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» №417-19 від 14.05.2015. Відомості Верховної Ради України. – № 29. – Ст. 262 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
8. Запара С. І. Зарубіжний досвід управління багатоквартирними будинками / С. І. Запара, Р. О. Матвеев [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://repo.sau.sumy.ua/bitstream/>.
9. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Практичний посібник / М. В. Кальтагейсер, Н.Ф. Лисенко, В. В. Погорелова та ін. // Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.
10. Кусаїнова А. К. Кондоминимум по законодательству Республики Казахстан / А. К. Кусаїнова. – Алматы : Нур-пресс, 2008. - 172 с.
11. Соколюк Г. І. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - ефективна форма управління житловим фондом / Г. І. Соколюк // Економіка: проблеми теорії та практики. – 2005. – Виш. 201, Т. 4. – С. 1005-1014.
12. Трегубова О. Створення ОСББ: крок за кроком до реєстрації юридичної особи : стаття [Електронний ресурс] / О. Трегубова. – Київ, 2015. – Режим доступу : <http://www.osbb-inform.com.ua/2015/10/06/52/>.
13. Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: практичні поради : практичний посібник [Електронний ресурс] / І. П. Фогел, М. М. Зуб, А. С. Пундор та ін. – Львів, 2011. – Режим доступу : http://www.urban-project.lviv.ua/ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf.
14. Яковлева Н. Створення ОСББ покращує умови проживання і економить кошти мешканців: досвід із Полтави : стаття [Електронний ресурс] / Н. Яковлева. – Полтава, 2015. – Режим доступу : <http://ecotown.com.ua/news/Stvorennya-OSBB-pokrashchuye-umovy-prozhyvannya-i-ekonomyt-koshy-meshkantsiv-dosvid-iz-Poltavy/>.

Надійшла до редакції 16 листопада 2016 р.