

## ФОРМУВАННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ КОШТІВ РЕМОНТНОГО ФОНДУ

У статті проведено комплексний аналіз технічного стану житлового фонду в Україні, та доведено, що сьогодні велика кількість житлових будинків перебувають у ветхому та аварійному стані. Проведено аналіз житлового фонду за роками забудови та визначено, що більшість житлових будинків потребують проведення капітального ремонту. У статті наведено пропозиції щодо формування ремонтного фонду в ОСББ.

The complex analysis of the technical condition of the housing stock in Ukraine was made, and it was proved that today's large number of residential buildings is in a dilapidated and dangerous condition. The analysis of housing development for years was made and was determined that the majority of residential buildings in need of a major overhaul. The paper proposes for the formation of the repair fund condominiums.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** За радянських часів основним суб'єктом правовідносин у сфері ЖКГ були державні органи влади. За державні кошти будувалось практично все житло, а також фінансувалось його утримання та ремонт. Однак, сьогодні ситуація суттєво змінилася – з'явився інститут власників житла (у приватній власності знаходиться 98% житла), а також бізнес-структури, що діють на ринку будівництва та експлуатації житла.

Система управління житловим фондом в Україні, яка існує сьогодні, показала себе неефективною та призвела до того, що кожен третій багатоквартирний будинок перебуває в незадовільному стані, на 40% зношені внутрішньобудинкові мережі, а багатоквартирні будинки споживають 30–45% від усіх енергоресурсів житлово-комунальної галузі.

**Аналіз досліджень і публікацій останніх років.** Дослідженню питань щодо визначення технічного стану житлового фонду присвячено роботи Л. Шутенка, Г. Оніщука, Н. Христенко [1, с.35–38; 2, с.4–7; 3, с.136–138], однак відкритим залишається питання визначення на державному рівні механізму фінансування ремонтних робіт, які необхідні для збереження житлового фонду у задовільному стані.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Проблема формування об'єднаннями власників житлової нерухомості коштів на утримання її у задовільному стані перебуває в центрі уваги представників публічного сектору, а також вітчизняних науковців, однак відкритим залишається питання визначення на державному рівні механізму фінансування ремонтних робіт, які необхідні для збереження житлового фонду у задовільному стані.

**Постановка завдання.** Метою статті є проведення комплексного аналізу технічного стану житлового фонду України та надання пропозицій щодо формування коштів ремонтного фонду ОСББ для проведення капітальних ремонтів у будинках.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до статті 4 Житлового кодексу Української РСР [4] житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території Української РСР, утворюють житловий фонд.

Сьогодні, за даними державної служби статистики станом на 01.01.2013 р. 97,5% є приватним житлом, 2,3% комунальним і 0,2% – житло державної форми власності.

Житловий фонд України згідно із даними державної статистики станом на 01.01.2012 становить 6,74 млн. будинків загальною площею 1086 млн. м<sup>2</sup>, у тому числі: – житловий фонд індивідуальної забудови – 6,5 млн. будинків загальною площею 622 млн. м<sup>2</sup>; житловий

фонд багатоквартирної забудови – 240 тис. будинків загальною площею – 464 млн. м<sup>2</sup> [5]. Також слід зазначити, що 23913 тис. чол. проживають в індивідуальних садибах, а 21719 тис. чол. у багатоквартирних будинках.

За матеріалами досліджень аналітичного центру асоціації міст України сьогодні в державі налічується 25,5 тисяч будинків, побудованих за проектами перших масових серій великопанельних, блочних та цегляних будинків, загальною площею 72 млн. м<sup>2</sup>, тобто 23% міського житлового фонду потребує відновлення шляхом реконструкції та модернізації. У багатьох регіонах експлуатується житло, вік якого становить понад півстоліття. Так, у Черкаській, Харківській, Запорізькій, Миколаївській областях близько 30% складають житлові будинки побудовані в 1950-х роках і раніше. 18-20% такого житла припадає на АР Крим, Закарпатську, Івано-Франківську області. У столиці на його частку припадає 13,5%.

Структура житлового фонду України за роками забудови наведено на рис.1.

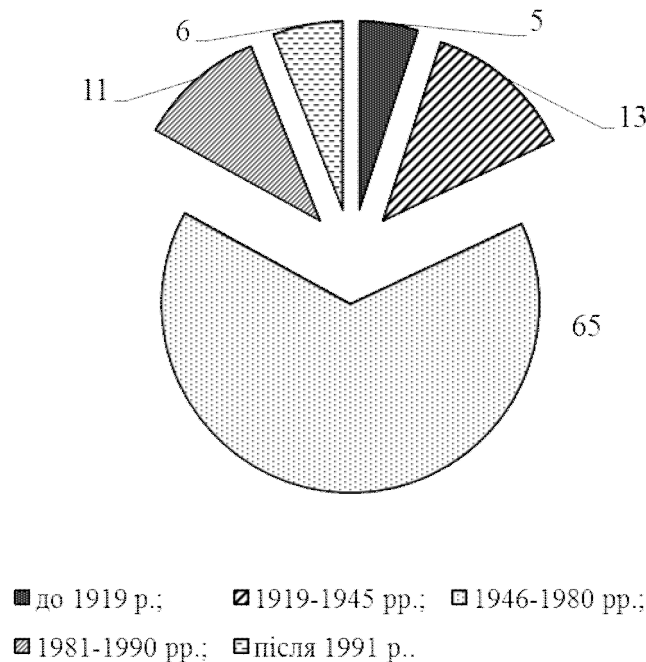


Рис. 1. Структура житлового фонду України за роками забудови

У процесі багаторічної експлуатації конструктивні елементи та інженерне устаткування під впливом фізико-механічних і хімічних факторів постійно зношуються; знижуються їх механічні, експлуатаційні якості, з'являються різні несправності. Все це приводить до втрати їхньої первісної вартості. Критерієм оцінки технічного стану будинку в цілому і його конструктивних елементів та інженерного устаткування є фізичний знос.

Під фізичним зносом конструкцій, технічних пристроїв і будівлі в цілому розуміють втрату ними техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності тощо) внаслідок дії природно-кліматичних, технологічних факторів та життєдіяльності людини [6].

Як показано на рис. 1, більшість житлового фонду України перейшло 50 річний рубіж, таким чином більше ніж 60% будинків потребують капітального ремонту. Більше третини котлів, що забезпечують теплом багатоквартирні будинки є застарілими і енергоємними, комунальна інфраструктура зношена більш ніж на 60%. П'ята частина теплових мереж перебуває в аварійному стані.

Найявний житловий фонд потребує проведення значних обсягів робіт щодо його ремонту та реконструкції. Взагалі більша частина житлового фонду України перебуває в незадовільному технічному стані через недостатнє фінансування заходів щодо його утримання, зберігається тенденція передчасного старіння житлового фонду.

До категорії ветхих та аварійних житлових будинків віднесено 55,2 тис. будинків загальною площею 4,84 млн. м<sup>2</sup>, в якому постійно проживають 167,4 тис. мешканців. Житловий фонд будинків першої масової забудови, який характеризується найгіршими експлуатаційними характеристиками, складає близько 72 млн. м<sup>2</sup>. Фактично кожен четвертий міський житель мешкає в житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан та вичерпали свій експлуатаційний ресурс [2, с.4–7]. Характеристика технічного стану житлового фонду за регіонами України наведено у табл.1.

Таблиця 1

Характеристика технічного стану житлового фонду за регіонами України (01.01.2013 р.)

Регіон	Кількість житлових будинків усього, тис. од.	Загальна площа житлових прим., тис.м <sup>2</sup>	Ветхі та аварійні будинки	
			Загальна площа ветхого житлового фонду, тис.м <sup>2</sup>	Загальна площа аварійного житлового фонду, тис.м <sup>2</sup>
АР Крим	338,7519	40580,083	203	40,6
Вінницька область	562,193	44348,905	265,8	88,6
Волинська область	236,329	22637,413	113	22,6
Дніпропетровська область	608,945	79073,616	237,3	79,1
Донецька область	851,598	101949,805	235,2	100,8
Житомирська область	382,212	33585,344	235,2	33,6
Закарпатська область	319,992	29354,088	58,8	0
Запорізька область	350,241	41075,096	82,2	41,1
Івано-Франківська обл.	353,712	34064,806	102,3	34,1
Київська область	547,732	57034,391	285	57
Кіровоградська область	310,754	24728,920	123,5	0
Луганська область	515,476	55321,557	221,2	55,3
Львівська область	466,113	55847,080	111,6	55,8
Миколаївська область	261,111	25965,786	52	26
Одеська область	481,104	53411,176	427,2	106,8
Полтавська область	422,103	36810,639	184	36,8
Рівненська область	262,159	24902,841	149,4	24,9
Сумська область	325,566	27939,408	223,2	27,9
Тернопільська область	285,283	25911,466	77,7	51,8
Харківська область	495,912	64891,166	518,4	64,8
Херсонська область	285,07	25524,872	76,5	25,5
Хмельницька область	381,133	33861,596	169	33,8
Черкаська область	428,101	34244,397	239,4	68,4
Чернівецька область	252,146	21213,691	106	42,4
Чернігівська область	393,911	29982,766	119,6	29,9
м. Київ	35,654	61598,372	369,6	61,598
м. Севастополь	26,619	8349,215	24,9	16,6

Згідно із даними державної статистики станом на 01.01.2013, до категорії ветхих віднесено 46,9 тис. будинків (0,5% від загальної кількості житлових будинків країни), загальною площею 3,9 млн.м<sup>2</sup>, в яких мешкає 95,5 тис. мешканців. До категорії аварійних віднесено 13,2 тис. будинків (0,1% житлових будинків країни), загальною площею 1,2 млн. м<sup>2</sup>, в яких мешкає 23,1 тис. мешканців.

Сьогодні високий фізичний знос житлових будинків та об'єктів інженерної інфраструктури не може гарантувати безаварійне функціонування житлово-комунального господарства та забезпечити безпеку проживання.

Нереалізовані потреби у проведенні капітального ремонту в багатоквартирних житлових будинках вимагають конкретизації змісту планування ремонтів, адаптованих до ринкових умов на рівні місцевих органів управління, відпрацювання організаційних механізмів консолідації фінансових ресурсів за рахунок коштів бюджетів, залучення цільових коштів, коштів власників приміщень та інших інвестицій.

Аналіз результатів реформування житлово-комунального господарства в Україні показав, що є чимало дискусійних питань, які відображають недостатній ступінь вивчення порушеної проблеми.

Так, до сьогоденного часу при формуванні програм капітального ремонту недостатньо враховуються процеси трансформації форм власності в ЖКГ, вимагають уточнення перелік робіт щодо ремонтів, недостатньо опрацьовано моделі управління багатоквартирними будинками, що враховують пріоритет інтересів замовників і господарюючих суб'єктів, пов'язаних з ремонтними роботами.

Згідно «Порядку створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [7], рішення про створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку приймається загальними зборами об'єднання з визначенням очікуваних джерел фінансування цих фондів. Спеціальні фонди об'єднання створюються для виконання заходів, пов'язаних із значним витрачанням коштів, зокрема для обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, холодної та гарячої води, впровадження енергозберігаючих заходів, обладнання під'їздів місцями для охорони, проведення робіт щодо удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем, а також капітального ремонту будинку та інших заходів, визначених загальними зборами.

Джерелами формування спеціальних фондів об'єднання можуть бути щомісячні внески членів об'єднання, одноразові цільові внески членів об'єднання, цільове фінансування за рахунок місцевих бюджетів на обладнання під'їздів місцями для охорони, цільові внески юридичних осіб, які надають житлово-комунальні послуги, для здійснення заходів щодо удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем, добровільні внески юридичних та фізичних осіб, кошти, одержані об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень, інші не заборонені законодавством джерела фінансування. Кошти спеціальних фондів об'єднання зберігаються на рахунках об'єднання у банківських установах.

Аналізуючи практичний досвід функціонування ОСББ в Україні, можна виділити основні проблеми, які пов'язані з формуванням та використанням коштів ремонтного та резервного фондів, основні з яких вказано нижче.

По-перше, таких термінів і таких рахунків немає в сучасному бухгалтерському обліку. Щодо резервного капіталу, то створення його неприбутковою організацією викликає подив.

По-друге, ця вимога суперечить статті 7 цього ж Закону [8], згідно з якою порядок створення та використання фондів об'єднання визначається статутом об'єднання.

По-третє, в умовах інфляції створення таких фондів може призвести до знецінення накопичених коштів, що вже мало місце кілька років тому, а, отже, загальні збори можуть не затвердити цих додаткових витрат.

По-четверте, не врегульовано питання оподаткування таких зборів – деякі податкові органи вимагають сплати з цих надходжень ПДВ, не виключена вимога враховувати їх для сплати податку на прибуток за результатами І кварталу.

По-п'яте, субсидії та пільги відповідним категоріям громадян надаються без урахування додаткових зборів з населення. Тому, поки немає механізму введення в дію цього пункту Закону, рішення про створення ремонтного та резервного фондів приймають загальні збори ОСББ. Якщо таке рішення прийнято, то – як один із засобів боротьби з інфляцією – зібрані кошти рекомендується зберігати на окремому депозитному рахунку.

Враховуючи ці проблеми та суперечності законодавства в роботі, пропонується наступний механізм формування ремонтного фонду за рахунок внесків власників квартир.

Розмір щомісячного внеску власника квартири можна розрахувати за нижченаведеною формулою:

$$C_{\text{ввк}} = \frac{B_3}{N_p \cdot 12 \cdot P_{\text{зк}}} \cdot P_{\text{кв}} \quad (1)$$

де,  $C_{\text{ввк}}$  – сума щомісячного внеску власника квартири;

$B_3$  – загальна вартість покращеного або новоствореного майна;

$N_p$  – кількість років до наступного капітального ремонту майна;

$P_{\text{зк}}$  – загальна площа всіх квартир будинку;

$P_{\text{кв}}$  – площа квартири власника.

Облік коштів, внесених кожним власником квартири або приміщення у фонд капітального ремонту, рекомендується вести окремо за кожним власником.

Сума щомісячного внеску ( $C_{\text{ввк}_i}$ ) у розрахунку на 1 м<sup>2</sup> з урахуванням зміни цін на час формування ремонтного фонду може бути розрахована за формулою:

$$C_{\text{ввк}_i} = C_{\text{ввк}} \cdot I_{\text{деф}} \quad (2)$$

де,  $C_{\text{ввк}_i}$  – величина ануїтетного платежу за і-й рік формування фонду;

$I_{\text{деф}}$  – індекс дефлятор, що враховує зміни цін за період формування фондів.

Для запобігання впливу інфляційних процесів, кошти, які накопичують у ремонтному фонді (цільове призначення), краще зберігати в банківській установі на депозитному рахунку з правом поповнення, уклавши з банком депозитну угоду на 6 або 12 місяців. Депозитну угоду продовжують на наступний період (або укладають нову з цим же або іншим банком), приєднавши нараховані відсотки до основної суми вкладу. Кошти фонду капітального ремонту можна використати як заставу для відкриття банком кредитної лінії для тимчасового поповнення, у разі необхідності, обігових коштів організації громади.

Сума щомісячного внеску, яка розміщується на депозитному рахунку з можливістю поповнення можна визначити за формулою:

$$C_{\text{др}} = C_{\text{ввк}_i} \cdot P_{\text{б}} \quad (3)$$

де,  $P_{\text{б}}$  – загальна площа багатоквартирних будинків, що обслуговуються, м<sup>2</sup>

Величину приросту коштів за рахунок розміщення на депозитному рахунку у перший місяць складатиме:

$$\Delta P = C_{\text{др}} \cdot \left( 1 + \frac{\% \text{ банку}}{100 \cdot 12} \right) - C_{\text{др}} \quad (4)$$

де,  $\Delta P$  – приріст коштів за рахунок розміщення на банківському депозитному рахунку з можливістю щомісячного поповнення за перший місяць;

% банку – річна відсоткова ставка банку за депозитами з можливістю щомісячного поповнення.

При виникненні необхідності провести капітальний ремонт, власники квартир на загальних зборах приймають рішення про використання накопичених коштів відповідно до визначених завдань і статуту організації.

**Висновки і перспективи подальших розробок.** Загальні рекомендації щодо найбільш ефективної моделі фінансування капітальних ремонтів можна означити наступним чином:

- Створення системи державного стимулювання масштабного проведення капремонтів. Така система повинна діяти обмежений час, поширюватися тільки на певні групи будівель і включати :
  - гранти для ОСББ, які раніше всіх взяли кредити для здійснення капремонтів, а також для реалізації довгоочікуваних, але дуже енергоєфективних заходів;
  - субсидування відсоткових ставок по кредитах на капремонт;
  - можливості рефінансування кредитів, виданих комерційними банками на проведення капітального ремонту, за рахунок випуску акціонерним товариством за участю держави облігацій, гарантованих державою;
  - звільнення від оподаткування коштів, витрачених власниками на капремонт.
- Створення системи державної підтримки малозабезпечених верств населення при

фінансуванні капітального ремонту. Поряд з цим, для забезпечення більш масштабного здійснення капітального ремонту, дуже доцільно ввести постійно діючі заходи, а саме:

- видача (за запитом ОСББ) субсидій на початковий внесок для капремонту для пенсіонерів, молодих сімей, багатодітних сімей;
- видача (за запитом ОСББ) грантів для пенсіонерів, молодих сімей, багатодітних сімей для встановлення квартирних лічильників води, економічною водорозбірної арматури, нових вікон, заміни опалювальних приладів, а також оплати частини внесків на капітальний ремонт будинку.

3. Здійснення методичної та інформаційної підтримки ОСББ. Найбільш дієвими інструментами при цьому є:

- розробка стандартів для ОСББ за усіма аспектами підготовки та проведення капремонту, шаблонів та зразкових форм наданих і затверджуваних документів, договорів, примірних вартостей та розрахунків ефективності витрат, у тому числі для отримання кредитів банків;
- проведення масового навчання управителів та представників ОСББ.

4. Широке інформування населення про можливості та ефективність капремонту.

Обґрунтування методичних підходів до оцінки техніко-економічної ефективності проведення капітального ремонту багатоквартирних будинків має бути пов'язане з визначенням соціальної результативності капітального ремонту багатоквартирних будинків з урахуванням соціологічних опитувань жителів та їх думок про якість проведення ремонту і поліпшення житлових умов, комфортності проживання, розробкою пропозицій щодо забезпечення комплексності оцінки ефективності використання бюджетних коштів у процесі проведення капітального ремонту.

#### Список використаної літератури

1. Шутенко Л. М. Технологічні основи формування і оптимізації життєвого циклу міського житлового фонду: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук: спец.: 05.23.08 «Технологія та організація промислового та цивільного будівництва» / Л. М. Шутенко. – Х., 2002. – 43 с.
2. Оніщук Г. І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення / Г. І. Оніщук // Коммунальное хозяйство городов: Наук.-техн. зб. – 2005. – № 59. – С. 3–10.
3. Христинко Н. Фінансово-організаційні механізми поліпшення стану житлового фонду України / Н. Христенко // Галицький економічний вісник. – 2012. – № 1 (34). – С. 134–143.
4. Житловий кодекс Української РСР (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до N 28, ст. 573) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
5. Паспорт житлово-комунального господарства України 2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1215/Ukrein.pdf>.
6. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009. Житлові будинки. правила визначення фізичного зносу житлових будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/zhitlovi-budinki.-zbirnik-ukrupnenih-pokaznikiv-vartosti-vid-nor5653.html>.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>.
8. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» №2866-111 від 29.11.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

Стаття надійшла до редакції 25.04.2014.