

## **ПРОФЕСІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ ЯК ЗАПОРУКА ЙОГО НАДІЙНОЇ ЕКСПЛУАТАЦІЇ**

*Проаналізовано різні способи управління житловим фондом в Україні та зарубіжних країнах. Досліджено стан створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), приватних підприємств з утримання житлового фонду (ПП); управляючих організацій в Україні. Доведено, що професійне управління житловим фондом сприяє покращенню споживчих якостей багатоквартирних будинків, забезпечення комфортних умов проживання.*

*In the article it is analyzed the various ways of management of housing facilities in foreign countries and Ukraine. The conditions of formation and functioning of condominiums, private enterprises in the sphere of maintenance of the housing facilities, operating companies in Ukraine are investigated. It is proved that professional management of housing facilities promotes improvement of consumer qualities of apartment houses, provides comfortable conditions for living.*

*Постановка проблеми.* На сьогодні однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України є утримання наявного житлового фонду в належному стані. Технічний стан багатоквартирних житлових будинків в Україні, їх якість, особливо у сфері енергоефективності, а також з точки зору комфортності проживання, суттєво відстає від аналогів у розвинутих зарубіжних країнах. Головною причиною такого стану багатоквартирного житлового фонду – багаторічна відсутність належного технічного обслуговування і критичний рівень недоремонту. Застарілими є організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційними конторами (ЖЕКами) та відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері.

Без запровадження ефективної системи управління житловим фондом, навіть за наявності достатнього фінансування його утримання та ремонтів, ситуацію корінним чином виправити неможливо. Саме стратегічне управління покликане забезпечити належне планування необхідних заходів, визначення джерел їх фінансування, залучення інвестицій та ефективне використання наявних ресурсів.

У вітчизняній науці аналізуються законодавчі та фінансово-економічні основи створення і функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку [5], ТОВ “Інститут місцевого розвитку” аналізує організаційно-правові, фінансові-економічні аспекти діяльності управителів житлових будинків [6; 7]. Проте відсутні окремі дослідження щодо впливу професійного управління житловим фондом на його ефективне утримання. Крім того, на законодавчому рівні не визначено механізм застосування положень Закону України “Про житлово-комунальні послуги” від 24 червня 2004 р. № 1875 – IV щодо надання послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків, відсутня нормативно-правова база, яка регламентувала б діяльність з управління житлом і регулювала б правовідносини, що виникають у процесі надання цієї послуги.

Тому метою статті є аналіз ефективності впливу професійного управління житловим фондом для покращення споживчих якостей багатоквартирних будинків, забезпечення комфортних умов проживання.

До початку 1990-х рр. держава була власником більшої частини житлового фонду, який знаходився в управлінні муніципалітетів або держави. Державні організації і будували, і утримували житловий фонд. Розподіл квартир (житлових приміщень) між сім'ями-черговиками здійснювався також державними структурами. У період переходу до ринкової економіки в останнє десятиліття минулого століття країни Східної Європи і колишнього Радянського Союзу визначили правову основу перетворень відносин власності у житловій сфері, суттєвою частиною якої стала приватизація житлових приміщень державного і муніципального житлових фондів, в яких проживали громадяни. Метою приватизації в усіх країнах були: *зниження витрат державного бюджету на утримання багатоквартирного житлового фонду (при перекладенні тягаря витрат на нових власників); підвищення ефективності управління житловим фондом (шляхом передачі права прийняття рішення на “низовий рівень”); залучення коштів населення для покращення стану і умов проживання в багатоквартирних будинках (власники майна зацікавлені в покращенні його стану і підвищенні ринкової вартості); розвиток ринку житлових послуг (за рахунок демонополізації замовлення на послуги, оскільки замовниками стають власники кожного багатоквартирного будинку).*

Безплатна приватизація дала можливість стати власниками житла сім'ям з різним рівнем доходів. Унаслідок цього склалась значна соціальна неоднорідність серед власників квартир у житлових будинках, що створює проблеми у процесі управління житлом.

У колишніх соціалістичних країнах Східної Європи, як і в Радянському Союзі, житловий фонд раніше належав державі і його приватизація проходила таким же шляхом. Законодавство, яке регулювало питання управління об'єктами змішаної власності у країнах Східної Європи, формувалось практично одночасно з аналогічним законодавством у республіках колишнього Союзу. Найважливіше питання, яке країнам Східної Європи і СНД приходилося вирішувати під час приватизації квартир, – це створення механізмів управління будинками, які належать багатьом власникам. У деяких країнах Східної Європи законодавством приватизація квартир у будинку вирішувалась тільки за умови створення в ньому товариства власників квартир, яке брало на себе відповідальність за утримання багатоквартирного будинку [4]. Досвід країн Східної Європи, які в недавньому минулому мали подібну з Україною систему управління житловим фондом, а також подібні проблеми, пов'язані зі станом житлового фонду, нині їх успішно переборюють завдяки запровадженню ефективних реформ у житловому секторі, зокрема шляхом створення ефективного власника житла та здійснення професійної діяльності з управління багатоквартирними будинками. Тому в цих країнах відбувся більше, ніж у їх східних сусідів, розвиток професійного управління житловим фондом, яке здійснюється приватними компаніями, кількість яких постійно зростає.

У світовій практиці управління багатоквартирними будинками найчастіше застосовується підхід, за якого власники приймають управлінські рішення в рамках створеного ними об'єднання співвласників – юридичної особи, а виконання рішень доручається управляючій організації на основі договору. При залученні до управління управляючої організації (управителя) управлінські функції розподіляються між нею і об'єднанням багатоквартирного будинку (ОСББ) таким чином: ОСББ забезпечує участь власників приміщень в управлінні багатоквартирним будинком, відповідаючи за: погодження інтересів власників; прийняття загальних рішень по відношенню до цілей управління, розмірів загальних витрат; акумулювання коштів на утримання будинку на розрахунковому рахунку об'єднання – юридичної особи; вибір управляючої організації за принципом оптимального співвідношення ціна/якість; замовлення конкретного обсягу і якості послуги з управління / робіт з обслуговування, контролю за виконанням договорів з оплатою управляючому/виконавцям відповідно до “результату”; ефективний контроль за виконанням договору з управління (якості обслуговування) через постійно діючий орган управління об'єднання – правління. Залучення до управління спеціалізованої організації зазвичай знижує витрати об'єднання на управління порівняно з управлінням особистими силами, при цьому здійснюється грамотне управління будинком, тобто підвищується ефективність витрат коштів співвласників. Управляюча організація, володіючи необхідною для управління будинком кваліфікацією і досвідом, відповідає за професійне виконання таких функцій управління: оцінка технічного стану будинку і потреб (пріоритетів) у роботах, ремонтах/модернізації; поточне і перспективне планування робіт з обслуговування і ремонту, у тому числі капітального; підготовка пропозицій для власників: 1) за варіантами здійснення обслуговування і ремонтів з оцінкою фінансових затрат і їх ефективності/окупності; 2) за способами фінансування капітального ремонту (модернізації, ресурсозбереження), включаючи залучення кредитних ресурсів; організації виконання робіт, вибір підрядчиків і контроль за їх роботою; замовлення комунальних ресурсів, контроль за їх кількістю і якістю; робота із забезпечення збору платежів. Відповідно до того, як організовано виконання робіт з утримання і ремонту загального майна будинку, існують різні способи управління ним, а саме: обслуговування і ремонт здійснюються:

- найманим штатним персоналом об'єднання;
- штатним персоналом управляючої організації;
- підрядчиками (фізичними і юридичними особами) за договором з об'єднанням;
- підрядчиками (фізичними і юридичними особами) за договором з управляючою організацією.

Одним із завдань Закону України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004 – 2010 рр.” від 24 червня 2004 р. № 1869-IV було визначено вдосконалення управління та створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг. У сфері утримання житлового фонду реформа здійснювалась шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ); приватних підприємств з утримання житлового фонду (ПП); управляючих організацій.

На жаль, в Україні на початковій стадії перебуває процес запровадження інституту управителів багатоквартирного будинку або управляючих житловим фондом організацій. Триває процес реалізації проектів управління комунальним житловим фондом через утворення служб єдиного замовника (СЄЗ). Але позитивних зрушень у цьому напрямі не спостерігається. В Україні діє лише 64 служби єдиного замовника (СЄЗ).

Важливим напрямом реформи є створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг. Проте рівень розвитку конкурентного середовища та демонополізації на ринку послуг з утримання житлового фонду ще є недостатнім. У переважній більшості міст (селищ) зберігається монополія комунальних ЖЕКів. Власники житлових будинків не завжди мають можливість обирати серед виконавців зазначених послуг найкращого через недостатність пропозицій на цьому ринку. Станом на 1 січня 2009 р. до утримання житлового фонду в Україні залучено лише 417 приватних підприємств.

Із прийняттям 19 червня 1992 р. Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” громадяни України отримали можливість, як зазначено в преамбулі до нього, “вільного вибору способу задоволення потреб у житлі” тобто, вибору між подальшим проживанням у приміщеннях державного житлового фонду на умовах найму та прийняттям цих приміщень у свою приватну власність (приватизацією).

У 2001 р. було прийнято Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29 листопада 2001 р. № 2866-III, який визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об’єднань власників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов’язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Станом на 2009 р. близько 95 % мешканців квартир у багатоквартирних будинках скористалися своїм правом приватизувати займане ними житло. Однак громадяни набули права власності не лише на квартири, в яких вони проживали. Стаття 10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” визначає, що власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками допоміжних приміщень цього будинку, його технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою. Отже, у той момент, коли в будинку з’являється хоч би одна приватизована відповідно до закону квартира, у багатоквартирному будинку виникають відносини співвласності. Те ж стосується і випадків, коли квартира придбавається в попереднього одноосібного власника будинку (що набуває поширення в нинішніх умовах). Тож за таких обставин, коли в приватній власності є близько 95 % квартир багатоквартирних житлових будинків, можна говорити про практично повний перехід житлового фонду з монопольної власності держави чи територіальної громади до різних власників.

Отже, на сьогодні немає одноосібних власників багатоквартирних житлових будинків, а є їхні співвласники. Треба зауважити, що в ролі співвласників одного й того самого будинку можуть виступати і громадяни, і юридичні особи, і територіальна громада в особі органів місцевого самоврядування, і держава в особі відповідних підприємств, установ та організацій.

Станом на 1 липня 2009 р. в Україні було зареєстровано 9439 об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). На сьогодні при 95 % рівні приватизації житла лише 9 % житлових будинків країни, які мають п’ять і більше поверхів, управляються об’єднаннями співвласників багатоквартирних будинків. Незважаючи на труднощі, з якими стикаються ОСББ, практика їх створення дозволила покращити якість утримання та використання неподільного і загального майна, обслуговування будинків та прибудинкових територій, забезпечила своєчасне надходження коштів для сплати всіх платежів, посилила відповідальність мешканців за збереження та використання будинків за призначенням. Так, у м. Макіївці Донецької області активно впроваджується програма підтримки об’єднань співвласників багатоквартирних будинків, результатом якої стало збільшення кількості таких об’єднань з 50 у 2004 р. до більше 300 у 2007 р.; створено Асоціацію власників житлових будинків “Сузір’я”, до якої увійшло 24 об’єднання. За період з 2005 р. у житлових будинках, де створено об’єднання, виконувалися роботи щодо заміни внутрішньобудинкових мереж тепло-, водопостачання та водовідведення, що дало можливість покращити якість цих послуг; здійснювався ремонт покрівель, міжпанельних швів, сходових кліток, дверей тощо. Водночас за активної участі мешканців упорядковувалася прибудинкова територія. Усі ці роботи проводилися за рахунок тарифу, який на 22 коп. менший, ніж у комунальному житловому фонді. Мешканці житлових будинків беруть активну участь у формуванні кошторису та визначенні першочерговості робіт. Важливим є те, що частина платежу спрямовується до накопичувального фонду, який використовується на фінансування капітального ремонту житлових будинків [2]. У місті Макіївка вперше було розроблено положення про конкурсний відбір організацій з управління житловим фондом і проведено два конкурси, в результаті чого 20 % житлового фонду міста сьогодні обслуговується приватними управителями. Необхідність реформ у житловому секторі у м. Луцьку усвідомили досить давно. Місто Луцьк було першим в Україні, де були встановлені економічно обґрунтовані тарифи на комунальні послуги і проведено активну кампанію з інформування населення, яка дозволила збільшити рівень сплати послуг до 100 %. Суть реформи тут полягала у тому щоб кожен мешканець чітко знав, за що він платить, чому він стільки платить, які послуги повинен отримати і якої якості [1, с. 31]. Крім того запроваджується практика інформаційної підтримки та захисту інтересів ОСББ. У місті Вінниці створено центр інформаційної підтримки з питань об’єднань співвласників багатоквартирних будинків, а в м. Житомирі в листопаді минулого року створено Раду голів об’єднань співвласників, яку очолив керівник найбільш успішного ОСББ “Вікторія” [2]. Зазначений пілотний проект є ефективним і своєчасним та заслуговує на всебічну підтримку як на центральному, так і на місцевому рівнях. У місті Алчевську створено ефективний механізм громадського контролю за житлово-комунальними організаціями із залучення органів самоорганізації населення.

Україні бракує надійної інституційної та законодавчої платформи, щоби ці успішні, але розпорошені місцеві ініціативи з покращання ефективного управління і ведення ефективної тарифної політики набули поширення і стало розвинути.

На нашу думку, без установлені законом обов'язкової вимоги щодо створення об'єднань власників житла, як це зроблено в зарубіжних країнах [4], цей процес неминуче буде повільним. Зазвичай будь-які добровільні інновації на початку впроваджуються поволі, і лише після того, як буде пройдено критичну межу і все більше людей зможуть побачити переваги від засвоєння нових технологій, настає період швидкого поширення. У Росії розвиток товариств власників житла також є не дуже активним, і це через те, що там також не спромоглися зробити створення таких товариств обов'язковим.

Гальмує процес створення ОСББ невирішеність питання щодо участі колишнього власника будинку в передбаченому законодавством фінансуванні капітальних ремонтів на етапі передачі житлового фонду на баланс об'єднань. Одним із шляхів вирішення питання капітального ремонту будинків, де створено ОСББ, має стати кредитування цих заходів.

Прикладом такої діяльності є продовження роботи з реалізації грантового проекту в містах Ніжин та Бердичів з опрацювання механізму отримання довгострокових безіпотечних позик на капітальний ремонт житлових будинків ОСББ у зазначених містах у рамках проекту “Стале самоуправління багатоквартирних будинків”, що фінансується Програмою соціальних перетворень у Центральній та Східній Європі (MATRA) Міністерства закордонних справ Королівства Нідерландів [3]. У місті *Бердянську*, створення об'єднань власників житла стимулюють, надаючи таким об'єднанням субсидії на капітальні ремонти (в 2005 р. з міського бюджету було виділено на ці цілі 2,2 млн грн.).

Незважаючи на кращі практики реформування житлового сектора, констатуємо, що повільно формується інститут власників житла, а професійний бізнес ще не став “локомотивом” створення ринку послуг з управління і утримання житлового фонду. Крім того, необхідно вдосконалити законодавчу базу, що забезпечить чітку і узгоджену правову основу для створення та діяльності об'єднань власників житла, запровадження професійного управління житловим фондом. Так, у низці випадків не узгоджується між собою термінологія і визначення Законів України “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, Цивільного кодексу України. Законодавство практично не захищає інтересів співвласників багатоквартирного будинку в питаннях отримання у власність земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок. За чинним законодавством, у будинках, де не створено ОСББ, надзвичайно складним є прийняття будь-яких спільних рішень (з усіх питань вимагається 100 % згода усіх співвласників). При цьому діють принципи добровільності створення ОСББ і членства в ньому – у той час як в інших розвинених країнах світу виникнення об'єднання і участь у ньому є невід'ємними від виникнення права власності на квартиру в будинку. Самі ОСББ закон в Україні дозволяє створювати лише зі статусом юридичної особи – хоча для органів самоорганізації населення і громадських організацій відповідні закони передбачають можливість роботи без такого статусу, що значно спрощує їх створення. Держава і територіальні громади формально позбавлені права бути членами ОСББ. Вступають у протиріччя між собою норми законів України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” та “Про оподаткування прибутку підприємств” щодо неприбуткового статусу ОСББ і порядку ліквідації об'єднань. Не до кінця врегульованими є питання голосування на загальних зборах ОСББ, об'єднання в одному ОСББ співвласників кількох багатоквартирних будинків. Цей перелік недоліків чинного законодавства є далеко не повним. Основною законодавчою ініціативою є прийняття проекту Житлового кодексу, який замінить чинний Житловий кодекс.

Таким чином, можна зробити такі висновки. У житловому секторі повинен працювати ринок в повному обсязі, відповідно до притаманних йому властивостей. Власники окремих приміщень кожного будинку або групи будинків мають самі обирати спосіб управління житлом та форми і вартість його утримання. Завдання держави – законодавчо створити ринкові умови господарювання однакові для підприємств і підприємців різних форм власності, забезпечити інформаційну та навчальну підтримку суб'єктів господарювання у цій сфері, забезпечити контроль за дотримання вимог чинних законодавчих і нормативно-правових документів щодо розвитку житлової сфери та надавати допомогу малозабезпеченим верствам населення в отриманні якісних послуг. Упровадження ефективної системи управління житловим фондом потребує демонополізації ринків попиту і пропозиції на ці послуги, належної системи договірних відносин та підготовки і залучення професіоналів у цю сферу.

Перед державою стоїть завдання протягом деякого перехідного періоду допомогти власникам житла привести багатоквартирні будинки у стан, що відповідає сучасним вимогам, у тому числі по ощадливому споживанню ресурсів, шляхом консолідації фінансових коштів власників і коштів бюджетів різного рівня, а також передачі всіх прав замовлення і контролю над виконанням капітального ремонту власникам приміщень у багатоквартирних будинках. Здійснювані заходи державної підтримки повинні сприяти формуванню системи, при якій власники житла надалі будуть самостійно вирішувати проблеми утримання, ремонту, модернізації й реконструкції належного їм майна.

У цьому зв'язку перспективи подальших досліджень полягають у дослідженні ролі держави у формуванні конкурентного середовища функціонування житлового фонду в Україні

Література:

1. Енергозбереження у житловому фонді: проблеми, практика, перспективи : [довідник] / “НДІпроектреконструкція”, Deutsche Energie. – Agentur GmbH (dena)? Instituts Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), 2006. – 144 с.
2. Інформаційно-аналітичні матеріали до засідання колегії Міністерства з питань житлово-комунального господарства України “Про підсумки роботи житлово-комунального господарства за 2008 рік”. – Режим доступу : [http: www.minjkg.gov.ua](http://www.minjkg.gov.ua)
3. Модель залучення кредитних ресурсів на оновлення будинку / МГО “Центр сприяння житловим та муніципальним реформам”. – К, 2008. – 80 с.
4. Олійник Н. І. Досвід прибалтійських країн у проведенні модернізації житлового фонду / Н. І. Олійник / Вісник НАДУ. – 2009. – № 2. – С. 95–104.
5. Створення та діяльність об’єднання співвласників багатоквартирного будинку : [практич. посіб.] / Ін-т місцевого розвитку. – К., 2007. – 288 с.
6. Управління житловим будинком : [практич. посіб.] / Ін-т місцевого розвитку. – К., 2007. – 160 с.
7. Управління житловим фондом : [навч. посіб.] / В. А. Руденко ; Асоц. міст України та громад. – К. ; Гнозіс, 2008. – 174 с.

*Надійшла до редколегії 27.04.2010 р.*