

ЖИТЛОВА СФЕРА УКРАЇНИ. СУЧАСНИЙ СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ

Лотоцький О.Б.

Заступник Голови Держжитлокомунгоспу України

Житлова сфера - це важлива складова соціуму, від стану якої у значній мірі залежить соціальна та політична ситуація в державі.

Якою вона є в Україні? Житловий фонд нашої держави складає близько 10 млн. будинків, загальною площею понад 1 млн. кв. м. За формами власності він розподіляється так:

- приватної власності-80%.
- комунальної власності -11%;
- колективної власності - 6%;
- державної власності - 3%

В середньому забезпеченість житлом в Україні складає 21 кв. м. загальної площі на одного жителя, тоді як у Європі – 38 кв. м.

До категорії ветхих та аварійних віднесено майже 50 тис. житлових будинків загальною площею 4.6 млн. кв. м., де постійно проживають більше 200 тис. мешканців. Для порівняння - це населення таких міст, як Суми, Івано-Франківськ, Алчевськ, Краматорськ. В комунальному житлі таких будинків більше 6%, або майже 30% всього ветхого житлового фонду України. Кожен третій будинок потребує капітального або поточного ремонту.

Найбільше ветхих та аварійних будинків у Дніпропетровській, Донецькій, Житомирській, Харківській, Одеській та Чернівецькій областях, що зумовлено постійним браком коштів на його капітальний ремонт.

З одного боку можна вважати позитивом те, що фінансування капітального ремонту житлового фонду у 2002 році зросло на 20% порівняно із попереднім роком і склало 227 млн. грн. але з іншого - це лише 10% від потреби. В цілому, капітальний ремонт комунального житла порівняно з 1991 роком скоротився в декілька разів.

Окремо слід наголосити на проблемі реконструкції п'ятиповерхових будинків перших масових серій. Існує державна програма, але через ті ж самі причини – відсутність коштів вона не виконується.

Серйозною для депресивних регіонів України, а це в першу чергу Донбас стає проблема покинутого житла – від окремих квартир до цілих будинків. Як їх утримувати і саме головне хто оплачуватиме це утримання.

Не можна обминути і таку проблему як ліфти. В житловому фонді України зареєстровано біля 96 тисяч пасажирських ліфтів, з яких більше 10 тис. відпрацювали 25 років і потребують заміни або модернізації, яка коштує коштують від 50 до 150 тис. грн. На це вже сьогодні необхідно 1 млрд. грн. І необхідно враховувати, що кількість таких ліфтів щорічно зростає на 800-1000 одиниць.

Найгірша ситуація з ліфтами в Луганській, Донецькій, Дніпропетровській, Харківській та Херсонській областях.

З ініціативи Комітету Віце – прем'єр-міністр України В.А.Гайдук підписав окреме доручення щодо вжиття заходів як на державному так і на регіональному

рівнях щодо поліпшення роботи ліфтового господарства та забезпечення надійної і безпечної експлуатації ліфтів у житловому фонді всіх форм власності.

Комітет контролюватиме це питання і доповідатиме Уряду про стан його виконання.

Щодо системи управління житловим господарством. Нажаль вона не зазнала суттєвих змін. На сьогоднішній день в Україні працюють 1785 комунальних житлово-експлуатаційних організацій і лише 187 приватних підприємств. Якщо в Сумській області, звертаю увагу, ефективно працює 41 таке підприємство, Донецькій - 39, Харківській - 17, то в Івано-Франківській та Чернівецькій жодного.

Що стосується переважної більшості комунальних житлових організацій, то тут діють дві схеми і обидві не влаштовують споживачів.

Перша – коли ЖЕКи виступають замовниками послуг з утримання та технічного обслуговування житлового фонду і одночасно їх виконавцями, укладають договори на надання послуг, контролюють якість виконаних робіт і збирають кошти з населення. При цьому не забезпечується відповідальність виконавців за надання і якість житлово-комунальних послуг, а найважливіше, зацікавленість мешканців в утриманні будинків в яких вони проживають.

Друга - коли мешканець укладає окремий договір з кожним надавачем послуг і залишається сам на сам з природним монополістом.

Не буду докладно зупинятися на інших проблемах, а лише окреслю їх. Це:

- 1) складний фінансовий стан житлово-експлуатаційних організацій;
- 2) низький рівень оснащення житла приладами обліку і регулювання споживання води та теплової енергії;
- 3) надзвичайно повільні темпи створення реального власника житла – об'єднань співвласників багатоквартирних будинків при 75 відсотках приватизованих квартир;
- 4) невизначеність із виконавцем послуг у житловому фонді;
- 5) нерегульованість процесу переходу окремих квартир на індивідуальні системи опалення та гарячого водопостачання.

Цей перелік кожен з нас може продовжити.

Не можна стверджувати, що ці проблеми не знайшли своє відображення у вже прийнятих Указі Президента України “Про прискорення реформування житлово-комунального господарства” та схваленій Урядом Програмі реформування та розвитку житлово-комунального господарства, а тим більше у проекті загальнодержавної програми, яка затверджуватиметься законом України.

Всі вони у зазначених документах окреслені і головне визначені стратегічні напрями і заходи щодо їх вирішення.

Хочу наголосити – реформування житлової сфери і її розвиток визнані пріоритетними в загальному контексті житлово-комунальної реформи в Україні.

Головні стратегічні напрями.

Створення керуючих житловим фондом компаній-замовників житлово-комунальних послуг, стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, будинкових комітетів, запровадження інституту управляючих будинками тощо.

Це дозволить:

- звільнити місцеві виконавчі органи від непритаманних їм функцій господарської діяльності;
- сформувати конкурентне середовище, запровадити конкурсний відбір підрядних організацій на надання житлово-комунальних послуг;

- вирішити проблему укладення договорів між населенням і виконавцями послуг;
- підвищити відповідальність за надання послуг та їх якість;
- запровадити єдині платіжні документи на оплату житлово-комунальних послуг та спростити систему розрахунків;
- забезпечити прозорість фінансових потоків;
- спростити систему нарахування житлових субсидій.

У підсумку повинні бути створені всі умови для залучення усіх суб'єктів, які діють у житловій сфері і в першу чергу самих мешканців до участі в утриманні житла.

Що ми маємо на сьогодні? В 515 тисячах багатоквартирних житлових будинків створено тільки 2,5 тисячі об'єднань співвласників, що складає пів відсотка. Назву лише цифри – якщо в Луганській області їх 240, Миколаївській - 184, Донецькій - 183, місті Києві - 258, то у Вінницькій лише 19, Закарпатській – 10, м. Севастополі - 18 об'єднань.

Нажаль необхідно визнати, що і на державному і на місцевому рівнях недостатньо використовується такий важливий ресурс в популяризації житлово-комунальної реформи як засоби масової інформації, залучення населення для обговорення і прийняття рішень з питань житлово-комунального господарства, цінової політики та інших.

Шановні колеги, як бачите проблем накопичилося достатньо, але на їх загальному тлі вже є реальні позитивні приклади, які підтверджують - там де до проблем житлової сфери відносяться фахово і хочуть їх вирішувати вони вирішуються.

Наприклад лише за минулий рік кількість ОСББ зросла в Україні на 500 одиниць, а за п'ять місяців поточного року ще на – 250.

Влада міста Дніпропетровська надає ОСББ які створюються фінансову допомогу на проведення ремонту покрівлі, заміну внутрішньо будинкових мереж, ремонт під'їздів.

В м.Одесі створюються служби замовника, Краматорську вони вже діють, у м. Львові ці функції виконують поки що декілька реформованих колишніх ЖЕКів. В м.Комсомольську Полтавської області 5 з 6 ЖЕКів приватизовані. Ефективно працює приватна структура з утримання житла у м.Ніжині Чернігівської області.

Заслуговує на поширення досвід міста Луцька по введенню диференційованої квартирної плати по кожному багатоквартирному будинку.

Вже розробляються і втілюються в життя наші спільні з окремими регіонами і містами пілотні проекти з реформування житлової сфери:

- в м.Білгород-Дністровському Одеської області - “Створення та функціонування асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на базі діючої асоціації “Белый город-XXI век”;
- в м.Рені Одеської області - “Залучення приватного сектору у сферу утримання житлового фонду”;
- в м.Луцьку - “Комп'ютерна контрольно-управляюча система надання житлово-комунальних послуг населенню міста Луцька”.

Важливо щоб ці процеси розвивались з позитивною динамікою і були незворотними.

Для цього необхідне, поруч з іншими чинниками, відповідне законодавче і нормативне забезпечення реформи.

В Україні прийнято Закон "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", на виконання якого Урядом затверджені відповідні положення, що регулюють процес створення та діяльності ОСББ.

Але при цьому необхідно визнати що залишаються невирішеними такі питання, як виконання зобов'язань колишнього власника житлового будинку по проведенню першого капітального ремонту, передачі будинку на баланс об'єднання та інші. Отже потрібно буде вносити зміни і доповнення до цього закону.

Підтвердженням цього є звернення до Комітету голів кількох ОСББ міста Харкова.

Урядом вже внесено до Верховної Ради України проект нової редакції Житлового Кодексу.

Необхідність його прийняття викликана тим, що чинний Кодекс ще Української РСР, введений ще у 1984 році не адаптований до змін у суспільстві і містить морально застарілі правові норми, визначення та поняття.

Користуючись нагодою, хочу в певній мірі презентувати цей законопроект.

Ключовими його нормами є:

- 1) запровадження в Україні інституту соціального житла;
- 2) збереження зобов'язань держави по відношенню до тих громадян, які перебувають на квартирній черзі;
- 3) введення норм "реприватизація житла" та "плата за житло", яка визначає складові плати за житло (плата за найм житла, плата за утримання будинків та прибудинкових територій, плата за комунальні послуги, відрахування на капітальний ремонт);
- 4) чітка регламентація засобів впливу на порушників житлового законодавства, неплатників житлово-комунальних послуг, а саме:
 - виселення із займаного житла за рішенням суду без надання іншого житла громадян, які систематично руйнують чи псують елементи будинку або об'єкти спільного користування чи використовують житло не за призначенням, а попереджувальні заходи виявилися безрезультатними;
 - виселення без надання іншого житла за рішенням суду осіб, позбавлених батьківських прав, якщо їх спільне проживання з дітьми, стосовно яких вони позбавлені батьківських прав, визнано неможливим;
 - виселення із займаного житла за рішенням суду осіб, які не вносять без поважних причин плату за найм житла і житлово-комунальні послуги понад шість місяців з наданням житлового приміщення, що відповідає санітарним і технічним вимогам за нормами гуртожитків;
 - за рішенням суду примусовий обмін займаного особами, які підлягають виселенню без надання іншого житла через неможливість спільного з ними проживання, житла на інше, запропоноване заінтересованою стороною;
 - за наявності вищезазначених умов за позовом об'єднання співвласників будинку та підприємств, що надають житлово-комунальні послуги, стягнення заборгованості з майна боржника, в тому числі шляхом примусового продажу належного йому житла та зарахування на його рахунок залишку після стягнення боргу та погашення судових витрат.

До проєкту Кодексу введено статті:

- 1) "Переведення житлових будинків, житлових приміщень у нежитлові", "Порядок використання нежитлових приміщень", "Повноваження місцевих державних адміністрацій";
- 2) "Право власності на житло", "Загальні права та обов'язки власників житла".

У розділі “Прикінцеві положення” передбачено поетапне введення окремих статей Кодексу, зокрема, виселення громадян із займаного житла без надання іншого житла не може застосовуватися до сімей, перед якими є заборгованість із заробітної плати, право на одержання кредитів для будівництва чи придбання житла буде здійснюватися тільки після прийняття відповідного законодавства, реєстрація прав власності на житло буде здійснюватися відповідно до Закону України “Про реєстрацію прав власності на нерухоме майно”, який має прийняти Верховна Рада України.

Кабінет Міністрів України протягом 6 місяців після прийняття Житлового кодексу повинен разом з місцевими органами влади забезпечити перегляд черги на житло.

Крім того:

у статтях “Реалізація прав громадян України на житло” уточнено порядок обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов з фонду соціального та загального призначення;

Відповідно до законодавства викладено статтю “Користування житлом” щодо складу сім’ї наймача – сім’ю наймача складають особи, що спільно проживають, пов’язані спільним побутом, мають взаємні права та обов’язки.

Підсумовуючи, можна сказати, що Житловий кодекс повинен стати базовим законодавчим актом у житловій галузі, який визначатиме стратегію відносин у житловій сфері України, дасть визначення соціально незахищеної категорії громадян, створить правове поле утримання та збереження житлового фонду, а також регулюватиме правовідносини, що виникають під час реалізації громадянами України своїх конституційних прав на житло.

Окремо хочу зупинитися на проблемі реконструкції житлових будинків перших масових серій. Відповідна Програма була затверджена Кабінетом Міністрів України ще у травні 1999 року. Обл/міськ/держадміністраціями затверджені свої регіональні програми.

Яких результатів “вдалося” досягти. Із передбаченої Програмами експериментальної реконструкції 50 житлових будинків фактично реконструйовано тільки 14, реконструкція ще 5 завершується.

У 2003 році на виконання завдань з реконструкції житлових будинків перших масових серій необхідно більше 700 млн. грн. Проте таких коштів немає ні в місцевих бюджетах ні у інвесторів.

Нажаль традиційні схеми фінансування які застосовуються у будівництві житла при його реконструкції не спрацьовують. Розробка інших – нетрадиційних невиправдано затягнулася.

Комітетом в даний час опрацьовується питання створення Консорціуму, основним завданням якого якраз і буде вирішення широкого спектру питань реконструкції житла.

Нами також активно ведеться пошук механізмів залучення коштів на заміну і модернізацію ліфтів у житловому фонді. Зокрема з містом Києвом відпрацьовуємо лізингову схему поставок ліфтів для заміни і комплектуючих для їх модернізації.

Завершуючи свій виступ хочу сказати, що вирішення як окреслених проблем і завдань так і тих про які я не сказав за браком часу повинно стати пріоритетом на найближчу перспективу в першу чергу для регіональних влад а також для центральних органів влади, від рішень яких залежать подальші зміни у житловій сфері.

Сподіваюся на широке і конструктивне обговорення проблем і головне перспектив житлової сфери. Усі висловлені пропозиції знайдуть своє відображення у Рекомендаціях нашого семінару, які стануть програмою дій на період до наступного його проведення – у цей же період наступного року.