



ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ
ТА ВРЯДУВАННЯ

Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.

РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ МІСТА

ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК ДЛЯ ОМС

Швейцарсько-український проект •
Підтримка децентралізації в Україні

DESPRO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Швейцарська Конфедерація

skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO»

**Авторський колектив
Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.
За заг. ред. Бригілевича В.**

РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ МІСТА

Практичний посібник для ОМС

Київ – 2012

УДК 352:332.8](477)(076)
ББК 65.9(4Укр)441-2я7-5
Б48

Рекомендовано до друку Вченою радою Національної академії державного управління при Президентові України (протокол № 193/5 від 7 червня 2012 р.)

Уміщені у виданні інформація та матеріали є вільними для копіювання, перевидання й розповсюдження по всій території України всіма способами, якщо вони здійснюються безоплатно для кінцевого споживача та якщо при такому копіюванні, перевиданні й розповсюдженні є обов'язкове посилання на авторів і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.

Підготовлено за сприяння Центру політико-правових реформ.

Висловлені в цій роботі погляди належать авторам і можуть не відображати офіційну позицію Швейцарсько-українського проекту «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO».

Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.

Б48 Реформування системи управління житловою нерухомістю міста. Практичний посібник / [За заг. ред. Бригілевича В. // Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.]; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.

ISBN 978-617-7031-06-1

У посібнику широко представлено міжнародний досвід реформування управління житловою нерухомістю, а також українське законодавство нерухомості і управління житловим фондом. Подано практичні аспекти і технології реалізації реформи управління житловою нерухомістю. Представлено досвід міст України в реформуванні управління житловими будинками.

Для органів місцевого самоврядування, підрозділів із питань житлово-комунального господарства, громадських організацій, керівників ОСББ і Асоціацій ОСББ .

УДК 352:332.8](477)(076)
ББК 65.9(4Укр)441-2я7-5

ЗМІСТ

СЛОВО ДО ЧИТАЧА	4
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ: СТАН СПРАВ І ПРОБЛЕМИ ГАЛУЗІ	8
1.1. Система управління житлом за допомогою комунальних підприємств	12
1.2. Приватизація ЖЕКів і створення управляючих компаній	13
1.3. Створення ОСББ, управління житлом власними силами	14
1.4. Створення Асоціацій ОСББ	18
1.5. Проблема тарифів та тарифоутворення. Роль органу місцевого самоврядування	19
РОЗДІЛ 2. РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ: ДОСВІД ПОЛЬЩІ, ЛИТВИ, РОСІЇ, КАЗАХСТАНУ	24
2.1. Початок реформ у ЖКГ: приватизація житла і створення житлових товариств (об'єднань власників житла)	26
2.2. Реформування комунальних підприємств: приватизація ЖЕКів, створення управляючих компаній	31
2.3. Програми співфінансування проведення капітальних ремонтів і часткової модернізації багатоквартирних будинків	34
2.4. Порядок передачі прибудинкової території об'єднанням власників житла	39
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА СТОСОВНО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ	42
3.1. Правовий статус ОСББ	43
3.2. Правовий статус управителя	47
3.3. Аналіз правовідносин між суб'єктами галузі	51
3.4. Юридичні проблеми діяльності ОСББ	53
РОЗДІЛ 4. РЕАЛІЗАЦІЯ РЕФОРМ У ЖИЛОВОМУ СЕКТОРІ	58
4.1. Створення ОСББ – наріжний камінь української реформи управління житлом	60
4.2. Роль ОМС у розвитку системи ОСББ	61
4.2.1. Створення структурного підрозділу чи ресурсного центру з розвитку ОСББ	61
4.2.2. Дотації і кредитування модернізацій житлового фонду	67
4.3. Реформування ЖЕКів – необхідний крок для створення ринку управителів і ринку ЖКГ послуг	79
4.4. Навчання управителів і голів ОСББ – важливий крок реформи	73
РОЗДІЛ 5. ДОСВІД МІСТ УКРАЇНИ В РЕФОРМУВАННІ РИНКУ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ	76
5.1. Асоціації ОСББ як прототип управляючих компаній	79
5.2. Квартальні ОСББ – досвід Новограда-Волинського	84
5.3. Досвід діяльності управляючих компаній (м. Кременчук)	87
5.4. Досвід міст у приватизації ЖЕКів	90
РОЗДІЛ 6. ПІДСУМКИ І ПРОПОЗИЦІЇ	94
ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА	97

ШАНОВНИЙ ЧИТАЧУ!

Підтримку децентралізації та реформи місцевого самоврядування визнано одним із ключових пріоритетів стратегії співробітництва Швейцарії з Україною. Розпочатий 2007 року у партнерстві з Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO» сконцентровано на започаткуванні ефективної моделі управління та участі громадян у процесах ухвалення рішень як обов'язкової складової сталого розвитку держави та демократизації суспільства.

На сьогодні очевидно, що потреба у знаннях з децентралізації влади, протидії корупції, управління територіями та різних аспектів місцевого самоврядування є надзвичайно актуальною. Не менш важливим є те, що державні службовці, посадові особи місцевого самоврядування та депутати місцевих рад наголос роблять на прикладному характері знань, опануванні можливостями їх використання у повсякденній практиці. Це стало лейтмотивом започаткування DESPRO серії навчальних модулів «Децентралізація та врядування», яка налічує понад десяток книг – посібники, наукові видання, есе, рекомендації, які призначено для використання в системі підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців у галузі знань «Державне управління», їх самоосвіти, практики врядування та навчання тренерів.

Матеріали серії – це не книги для полиці, а інструменти для навчання ефективному врядуванню, які, у свою чергу, потребують розроблення стратегії їх використання, створення шаблонів навчальних продуктів стосовно стратегії; передбачення відповідних ресурсів. За умови відповідної підготовки викладачів і тренерів навчальні заклади, що здійснюють підготовку, перепідготовку та підвищення кваліфікації державних службовців, посадових осіб місцевого самоврядування та депутатів місцевих рад, можуть трансформувати навчальні модулі серії для використання у тренінгах, семінарах, круглих столах, ситуаційних вправах, ділових іграх, на стажуванні, лекціях, у проектах та формалізованих документах практики врядування. При цьому обов'язково потрібно враховувати потреби цільової групи, яка запрошується на навчання, психологічні, вікові, ментальні, гендерні та професійні особливості учасників.

Сподіваємось, що модулі серії «Децентралізація та врядування» знайдуть свого небайдужого, дієвого читача, спроможного адаптувати запропоновані знання в ефективні навчальні продукти та практику врядування.

Оксана ГАРНЕЦЬ

Керівник проекту DESPRO в Україні

Йорг КРІСТЕН

Директор проекту DESPRO

ВСТУП

Аналіз реформ в управлінні житловим господарством України вказує на несистемність і непослідовність їх проведення. В країні приватизовано 85% квартир і лише близько 10% мають створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 1992 р. передбачав створення об'єднань співвласників квартир (житлових і нежитлових приміщень) у будинках, проте перші такі об'єднання почали з'являтися лише наприкінці 90-х років XX століття. У 2001 році було прийнято Закон України «Про ОСББ», який створив кращі правові засади для появи об'єднань і власне стимулював їх створення. Проте найбільш необхідним кроком, який не було зроблено, було прийняття нормативних актів для зміни всієї системи управління житлово-комунальним господарством України. Якщо держава вже вирішила стати на шлях створення ОСББ, необхідно було створити підґрунтя для масового їх створення, зокрема, прописати обов'язковість або автоматичність створення ОСББ у багатоквартирних будинках. Натомість приватизація квартир без зміни системи управління житловим фондом залишила власників житла без реальних засобів та інструментів управління своїм житлом, без механізмів контролю за якістю управління, адже й надалі, через 10 років після прийняття закону про ОСББ, більшість житлового фонду країни управляється ЖЕКами та іншими комунальними установами.

Необов'язковість створення ОСББ, обіцянка держави здійснити перший капітальний ремонт відіграли фатальну негативну роль у реформуванні ЖКГ. Не було належно проаналізовано і не знайдено жодного джерела фінансування таких капремонтів. Законодавчо не було закріплено відповідальність за утримання сумісної спільної власності будинків власником квартири, не було зроблено реальних і продуманих кроків щодо реформування ЖЕКів і створення ринку комунальних послуг і ринку управителів нерухомості. Створені ОСББ опинились у гіршій ситуації ніж до об'єднання. Відсутність професійного управління, ринку надавачів послуг, реальної допомоги і сприяння ОСББ на рівні органів місцевого самоврядування поставила всю реформу житлового господарства під загрозу. Критична маса ОСББ, що мала б утворитись і стимулювати розвиток ринку послуг і управління ніяк не може утворитись.

Чи залишились реальні стимули в Україні для завершення реформи управління житловим господарством? Необхідні спільні кроки центральної влади, органів самоврядування і громадськості із завершення житлової реформи. Оскільки держава не вживає заходів з відміни статті закону про ОСББ щодо першого капремонту і не виділяє коштів на це, необхідно змінити національне законодавство або місцеві нормативні акти про часткову участь держави і органів місцевого самоврядування у першому капремонті при створенні ОСББ. Нагальним і невідкладним етапом реформи є реформа ЖЕКів в управляючі компанії і фірми надавачів послуг, створюючи і стимулюючи при цьому конкурентний ринок комунальних послуг. Важливим елементом реформи залишається приватизація прибудинкових територій з будівельних (геодезичних) меж. Правильна приватизація прибудинкових ділянок може бути вагомим стимулом створення ОСББ і реформи системи управління житлом у цілому.

Пропонований посібник про реформування системи управління житловою нерухомістю складається з шести розділів. У першому розділі висвітлено сучасний стан справ у житлово-комунальному господарстві України, зокрема, основні тенденції в реформуванні галузі (створення ОСББ, асоціацій ОСББ, приватних управляючих компаній тощо), проана-

лізовано основні проблеми галузі (управління комунальними підприємствами, проблеми тарифоутворення).

Другий розділ присвячено аналізу зарубіжного досвіду в реформуванні житлово-комунального господарства. Для прикладу були обрані країни Східної Європи (Польща, Литва), а також Росія та Казахстан, що мали схожу з Україною систему організації ЖКГ та подібні проблеми галузі до її реформування.

У третьому розділі аналізуються чинне законодавство стосовно управління житловим фондом (зокрема йдеться про правовий статус ОСББ, управителя, а також проблеми у взаємовідносинах між суб'єктами галузі), нормативні акти про функціонування ЖКГ України, зокрема, про діяльність ОСББ та суміжних суб'єктів галузі.

У четвертому розділі подається технологія реалізації реформ – комплекс необхідних заходів, послідовність їх виконання з метою стимулювання проведення реформ та їх ефективності.

П'ятий розділ – про практичний досвід міст України у реформуванні системи управління житловим фондом, про недоліки та переваги різних підходів до реформування галузі на рівні міст.

У шостому розділі – узагальнені підсумки та пропозиції щодо реформування ЖКГ України.

Цей посібник призначений для представників ОМС і керівників підрозділів житлово-комунального господарства, громадських організацій, Асоціацій ОСББ і покликаний прояснити моделі та напрямки реформування системи управління житловою нерухомістю в містах і містечках України

Володимир БРИГІЛЕВИЧ

голова правління ЛГО

«Центр досліджень місцевого самоврядування»



РОЗДІЛ 1

УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ: СТАН СПРАВ І ПРОБЛЕМИ ГАЛУЗІ

Спроби реформування житлово-комунальної галузі України тривають вже від початку 90-х років ХХ ст. У 1992 році був прийнятий важливий для початку реформ Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Проте у наступні роки українські законотворці не зуміли підтримати необхідний темп здійснення реформ, у тому числі шляхом прийняття і деяких непопулярних нормативних актів (зокрема щодо підвищення тарифів на обслуговування до обґрунтованого рівня тощо). Проте коли країни Східної і Центральної Європи активно впроваджували нові нормативні акти, приймали практичні заходи, тобто реформували галузь ЖКГ і за двадцять років привели її до економічно й інвестиційно привабливого рівня, в Україні ж реформи практично призупинились.

У 2001 р. відбулось деяке поживавлення в процесі реформ ЖКГ, зокрема, було прийнято Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», який заклав підвалини передачі спільного майна будинку в управління власників житла. Але принципові помилки при здійсненні реформ – необов'язковість створення ОСББ у будинках із приватизованими квартирами, не зреформовані ЖЕКи і популістські зобов'язання про перший капітальний ремонт будинку при його передачі ОСББ – не призвели до очікуваного масового створення ОСББ, натомість обтяжили органи місцевого самоврядування непосильним тягарем здійснення перших капітальних ремонтів будинків, що передаються в управління ОСББ.

Однією з головних причин невдач українських реформ ЖКГ стало також те, що організатори не ставили собі за мету широке залучення до їх реалізації власників житла, тобто головної цільової групи всієї діяльності з реформування ЖКГ.

Реформування системи управління житловою нерухомістю базується на трьох основних напрямках:

- приватизація житла і створення житлових товариств;
- реформування застарілої системи управління житлом (ЖЕК, ЖКП);
- створення конкурентного ринку управителів і ринку якісних комунальних послуг.

Важливими елементами реформи залишається ремонт і відновлення житлового фонду міста, а також врегулювання проблем прибудинкової території житлового будинку.

Вибір моделі управління житловим фондом міста

Перед тим як стверджувати необхідність створення ОСББ в усьому багатоквартирному житловому фонді України і створення ринку управління чи приватизації комунальних ЖЕКів, важливо зрозуміти, яку систему управління житловою нерухомістю слід запроваджувати. Зарубіжний досвід управління житловим фондом спирається на дві основні системи:

1. Обов'язкове створення житлових товариств у будинках, де буде одна і більше приватизованих квартир. ЖЕКи реформуються в управляючі компанії і фірми з надання комунальних послуг з технічного обслуговування будинку (слюсарство, електрика, дрібний ремонт, прибирання територій і т. ін.). Визначальним суб'єктом є житлове товариство, що за договором наймає управляючу компанію, затверджує тарифи на утримання будинку і контролює якість надаваних послуг. Наймання обслуговуючих фірм, контроль за їх роботою і звітність перед житловим товариством – це відповідальність управителя. Змінити управителя або продовжити угоду на наступний рік – основне завдання зборів житлового товариства. Зокрема така модель характерна для Польщі.

2. Створення житлових товариств не є обов'язковим у будинках із приватизованим житлом. Управління житловою нерухомістю здійснюють реформовані в управляючі компанії ЖЕКи інтегрованого типу. Прийняття рішення про самоуправління чи наймання управляючої компанії здійснюється зборами житлового товариства, якщо воно створене в будинку. За відсутності житлового товариства управляючу компанію призначає орган місцевого самоврядування, а угоди підписуються управляючою компанією з кожним власником житла. Контроль за діяльністю управляючої структури здійснює кожний житель через підписання угоди і актів виконаних робіт. Змінити управляючу компанію можна рішенням більшості власників житла. Така модель характерна для прибалтійських країн: Литви, Естонії, а також для Росії.

Перша модель передбачає дієвий контроль житлового товариства за управителем чи управляючою компанією і в будь-який час може змінити його/її за ініціативою правління житлового товариства на загальних зборах більшістю голосів. Тарифи на обслуговування і управління будинком для управляючої компанії затверджуються на загальних зборах терміном на один рік до наступного фінансового і робочого звіту. Змінити тарифи управитель може лише один раз на рік, обґрунтувавши і затвердивши їх на загальних зборах. Така система є стійка і передбачає зворотний зв'язок між житловим товариством і управляючою компанією.

Друга модель є більш вразливою і має слабкий зворотний зв'язок між власником житла і управляючою компанією. При незадовільному виконанні послуг необхідна ініціатива більшості власників. Реально контролювати якість послуг управляючої компанії і надавачів послуг досить важко, враховуючи пасивність власників. Друга система є дієвою лише за умови законослухняних власників житла і управителів, а також відповідальних органів місцевого самоврядування.

Проаналізуємо ситуацію в Україні щодо сприятливих чинників та проблем упровадження ринкових відносин у ЖКГ і завершення реформи управління житлом. Найявні як позитивні, так і негативні аспекти проведення реформи управління.

Позитивні аспекти:

- здійснено приватизацію житлового фонду (85% по Україні);
- впроваджено закон про ОСББ й інші профільні підзаконні нормативні акти;
- передбачено можливість існування управителя (зокрема подекуди вже діють приватні компанії з управління житлом);
- частково демонополізовано ринок комунальних послуг (вивіз сміття, теплопостачання) та послуг з утримання житла.

Негативні аспекти:

- значні помилки при здійсненні приватизації: не визначений статус спільної власності, не є обов'язковим створення ОСББ;
- не було прийнято рішень про ліквідацію ЖЕКів (та припинення їх дотування за рахунок місцевих бюджетів);
- фінансово неможливо дотриматись норми про перший капітальний ремонт за рахунок попереднього власника (держави, органу місцевого самоврядування);
- не обрано єдиний підхід до долі ОСББ у майбутньому;
- проблема тарифоутворення та захисту пільговиків не вирішена, що тягне за собою дотаційність галузі загалом;

- слабкий рівень впровадження енергозберігаючих технологій у підприємствах ЖКГ та житловому фонді. Як наслідок – постійно зростаюча собівартість послуг при стабільній неплатоспроможності основної частини населення.

Незавершеність реформ в управлінні житловим фондом міст виникає з таких причин:

- відсутня державна концепція управління житловим фондом;
- управління будинком – регульована послуга;
- відсутні нормативно-правові акти щодо діяльності управителів;
- відсутні нормативно-правові акти щодо визначення вартості послуг управителів;
- відсутня концепція та система професійної підготовки управителів і спеціалістів;
- відсутній ринок послуг професійних управителів.

В Україні поки що немає цілісного спеціального законодавства, що містило б норми щодо таких аспектів управління будинком, як:

- визначення послуги з управління багатоквартирним будинком як цілісним житловим комплексом та окремими його складовими як виду зобов'язання;
- визначення плати за послугу з управління і поширення на неї дії житлових субсидій та пільг;
- правила діяльності управителя.

Аналізуючи сучасну систему управління житлом в Україні, виділимо чотири основні тенденції:

1. Незреформована система комунальних ЖЕКів.
2. Впровадження приватних структур на ринок обслуговування житла (приватизація комунальних ЖЕКів і створення управляючих компаній).
3. Розвиток системи ОСББ і самоуправління цими будинками.
4. Створення Асоціацій ОСББ і залучення їх до управління житловим фондом.

Перші дві тенденції є найбільш поширеними, використовуються в основному органами місцевого самоврядування і складають лівову частку ринку. ОСББ сьогодні охоплюють незначну частину житлового фонду. Ще скромніші результати у Асоціацій ОСББ, що перебувають на зародковому етапі розвитку.

За останні декілька років ситуація в ЖКГ України проявляє стійку тенденцію до змін, передусім, постійно, хоч і досить повільно, зростає кількість ОСББ. При правильному функціонуванні ОСББ зможуть контролювати навіть ЖЕКи і ефективніше використовувати діючу систему утримання житлового фонду. Проте таких – близько десяти відсотків. З іншого боку, приблизно 20% житлового фонду, здебільшого у великих містах, де багато новобудов, обслуговують дочірні компанії забудовника або запрошені компанії-управителі житла. ЖЕКів чи інших комунальних підприємств тут від початку не було взагалі. Особливих проблем нема – будинки нові, комунікації та обладнання теж, досить часто є окремі об'єкти тепло- чи водопостачання. Власники, як правило, заможні – відповідно обслуговувати такий житловий фонд вигідно. Затрати відносно малі, а прибутки стабільні і мають перспективу у майбутньому. Проте більше 70% житла – це зношений житловий фонд, що досі перебуває в управлінні ЖЕКів, які не в змозі ефективно ним управляти і обслуговувати, не кажучи вже про модернізацію такого житлового фонду.

1.1. СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ ЗА ДОПОМОГОЮ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Застаріла система управління житлом залишається нереформованою від початку 90-х років минулого століття, незважаючи на проголошення і впровадження ринкових відносин у інших галузях економіки. Тобто маємо класичний радянський спадок – ОМС контролює ЖЕКи, котрі хоч і не мають територіально закріпленого житлового фонду, проте за інерцією управляють житловим фондом з тих часів, коли така територіальна прив'язаність була законодавчо закріплена. Система контролю за таким управлінням – негнучка і недосконала.

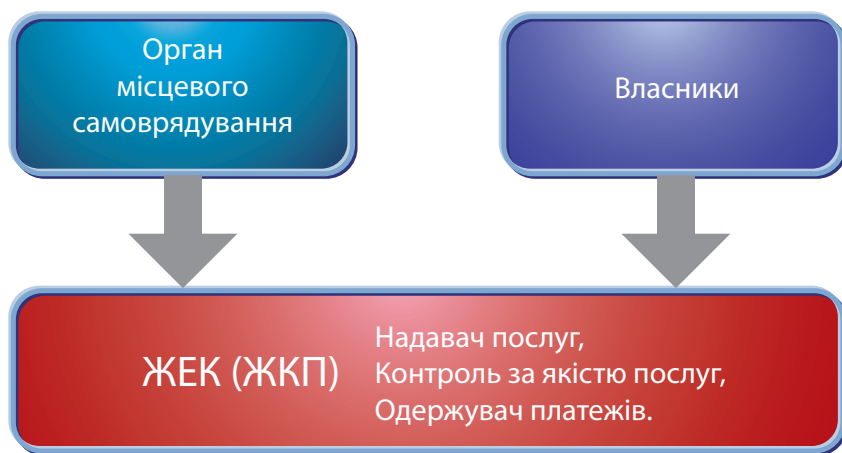


Рис. 1. Схема відносин суб'єктів при управлінні житловою нерухомістю

Населення індивідуально відмовитися від таких послуг не може – якщо більшість не проти ЖЕКу, то складно навіть відмовитися від якоїсь однієї послуги, а не те що повністю змінити контрагента. Договори укладаються гамузом – часто люди навіть не читають того, що підписують. І от у такому комунальному безладі перебуває більша частина країни. Певна частина ЖЕКів передає свої функції приватним структурам на виконання окремих робіт (вивіз сміття, прибирання чи ремонт). Проте найбільшим негативом є ситуація, за якою населення рятується хто як може. Комуś пощастило зберегти дієвий ЖЕК чи навіть без створення ОСББ проконтролювати обслуговування власного будинку. Комуś вдалось втекти від ЖЕКу, створивши ОСББ. Далі – самообслуговування чи вибір нового управителя (іноді навіть того ж ЖЕКу, просто на вигідніших і прозорих умовах).

Слід зауважити, що наявна ситуація напіврозпаду старої радянської системи обслуговування не може зберігатися довго. З огляду на потребу економії ресурсів та незадовільний матеріальний стан житлового фонду, ситуацію варто виправляти негайно.

1.2. ПРИВАТИЗАЦІЯ ЖЕКІВ І СТВОРЕННЯ УПРАВЛЯЮЧИХ КОМПАНІЙ

Приватний ЖЕК – це перехідний етап до створення ринку послуг з управління і обслуговування житла, але не розв’язування проблеми, тому що зміна форми власності ЖЕКу не замінить форми відносин житель –управитель – надавач послуг. Надалі залишається вагомою проблема контролю за використанням коштів, зібраних у кожному будинку, тому що в основному не проводиться виділення рахунків для кожного з них.

Водночас варто наголосити на негативах можливої приватизації. По-перше, існують варіанти розвитку подій, коли суть процесу не відповідає назві. Зокрема замість комунального підприємства, котре розформовується, громадян починає обслуговувати приватна структура, що не має ні відповідної кваліфікації, ні дозволів.

Тобто ЖЕК не приватизують (змінюють форму власності і менеджера), а просто усувають, а на його монопольне місце ставлять потрібну структуру.

Аналогічним способом здійснюється впровадження управляючих компаній на місце комунальних ЖЕКів у східноукраїнських містах, надалі залишаючи монопольне становище фірми у даному житловому фонді.

Більш прогресивним кроком є створення управляючих компаній на рівні міста через проведення тендерів на обслуговування житлового фонду.

Надання правових можливостей появи на ринку багатьох суб’єктів управління призведе до створення конкурентного середовища і як наслідок – до покращання якості послуг і зниження ціни, при збереженні рентабельності їх надання. Адміністративні рішення, якими сьогодні намагаються впровадити управляючі фірми на ринку житлово-комунальних послуг України, повинні розглядатись виключно як тимчасова необхідність, а не спосіб вирішення проблеми. Контроль за якістю послуг буде виконуватись належним чином, адже управляюча компанія, що працює в умовах конкуренції, зацікавлена у високій якості своїх послуг і в збереженні об’єктів управління, на відміну від комунальних ЖЕКів чи монопольних управляючих компаній, призначених адміністративними рішеннями, і розуміючи свій монопольний непохитний статус, вони не прагнуть до високих стандартів управління і надання послуг з обслуговування житла і не дають розвинути конкурентному ринку послуг з управління житлом і надання житлово-комунальних послуг.

1.3. СТВОРЕННЯ ОСББ, УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ ВЛАСНИМИ СИЛАМИ

Створення ОСББ у житлових будинках – це наріжний камінь реформи системи управління житловим фондом, зокрема, спільним майном будинку. Власники житла самі долучаються до прийняття рішень щодо системи управління їхньою нерухомістю та визначення коштів на утримання будинку. Проте відсутність ринку управителів і ринку якісних комунальних послуг суттєво стримує розвиток ОСББ.

Тут необхідно вказати, що для об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень у будинках світова практика виробила спеціальний термін – «кондомініум» (від лат. слова *con* – спів, *dominium* – володіння).

Кондомініум – це специфічна форма володіння нерухомістю (на праві спільної сумісної власності), при якій особа володіє не тільки житловими приміщеннями, але й певною часткою нежитлових приміщень, головною метою якої є покращання утримання будинку, використання платежів мешканців на утримання того будинку, в якому вони проживають. В об'єднанні співіснують два різновиди приватної форми власності: приватно-індивідуальна та спільна сумісна власність. Існування спільної власності веде до необхідності створення юридичної особи, уповноваженої приймати рішення щодо спільної власності. В Україні було використано термін «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», який за своїм змістом аналогічний поняттю кондомініуму.

Наміри уряду перекласти відповідальність за управління житловими будинками та їх утримання на самих мешканців практично ні в кого не викликає заперечень. Однак, як це часто буває, існують розбіжності щодо методів та темпів такого переходу. Нині очевидно, що уряд неспроможний більше надавати допомогу житловому та комунальному господарству, яку надавав раніше. Приватизація квартир наочно довела, що житло, яким опікується реальний власник, є облаштованим і доглянутим. Індивідуальне житло має вигляд набагато кращий, ніж об'єкти загального користування. Отже, можна сподіватись, що коли контроль за якістю робіт у будинку та відповідальність за своєчасне фінансування цих робіт перейде від органів влади до мешканців будинку, ситуація може нарешті змінитись на краще.

Правові підстави для створення об'єднання

Згідно з чинним законодавством усі громадяни України, які проживали у державній, відомчій або кооперативній квартирі, можуть стати власниками цього житла. Для цього необхідно подати відповідну заяву до органу, уповноваженого займатись приватизацією житла, і заплатити незначну суму за оформлення документів про приватизацію. Після цього громадянин упродовж місяця стає власником своєї квартири. Саме громадяни, які приватизували своє житло, можуть виступати повноправними учасниками процесу створення об'єднань. Інтереси решти мешканців будинку (які ще не приватизували житло) в процесі створення об'єднань буде представляти міська рада, правління кооперативу або відповідне відомство.

Правова база для створення в Україні ОСББ була закладена з прийняттям у липні 1992 року Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». У статті 10 другого розділу цього Закону зазначено, що «власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками допоміжних приміщень, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою...». Третій розділ Закону лише передбачав право власників квартир на створення «об'єднань та асоціацій власників окремих квартир та будівель...» для експлуатації та утримання будівлі.

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%).

Якщо проаналізувати завдання і основну діяльність об'єднання, то можна ствердити, що вона скерована на розв'язування значної частини проблем, з якими змагається орган місцевого самоврядування в сфері управління житловим фондом міста, а це:

- належне утримання будинку та прибудинкової території;
- сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- забезпечення виконання власниками своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання;
- забезпечення реалізації прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання.

Щодо способу управління – об'єднання власників можуть реалізувати кількома способами:

- самим власником (одним або кількома);
- професійним управлінням, що надається згідно з угодою з спеціалістом –фізичною особою або спеціалізованим підприємством;
- комунальним підприємством на основі угоди.

Як показує східноєвропейський досвід, на дальшу перспективу справджується управління самими власниками або професійними управителями, але: має бути створений ринок комунальних послуг, а місцева влада повинна стимулювати зміцнення ринку послуг і усунути від управління житловим майном.

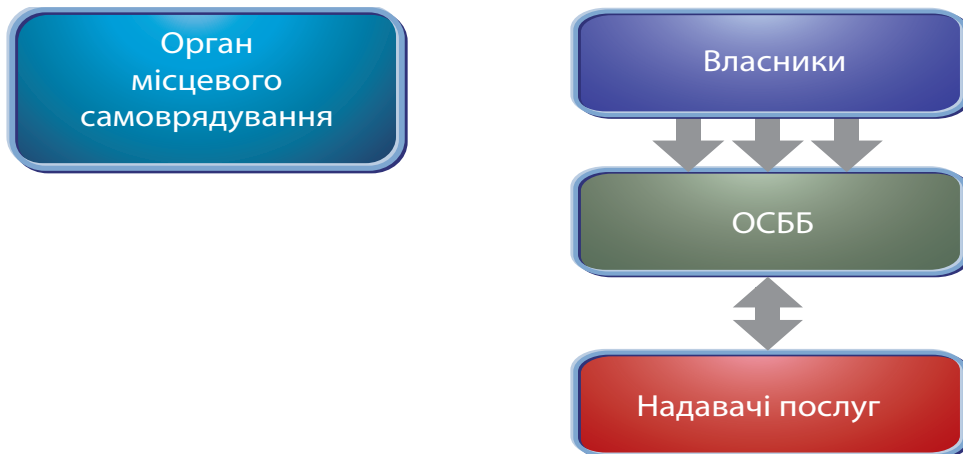


Рис. 3. Побудова відносин при самоуправлінні

Самоуправління (правління ОСББ або голова визначають, організовують і контролюють постачальників послуг) має і переваги, і недоліки:

Переваги самоуправління:

- низькі кошти функціонування ОСББ;
- використання вміння і професійних кваліфікацій власників житла;

- творить самобутність житлового товариства і об'єднує співвласників навколо ідеї покращання умов проживання.

Недоліки самоуправління:

- відсутність послідовності у роботі правління, що пов'язане із основною зайнятістю;
- важко контролювати якість роботи;
- можуть з'явитися проблеми, пов'язані зі слабкістю характерів і дотриманням приватності;
- складно об'єктивно оцінити результати роботи голови правління і правління за умов, коли вони діють на ентузіазмі і низькій оплатності.

За наявності ОСББ стає можливою і така схема управління: власники приймають і втілюють рішення через органи ОСББ. Об'єднання наймає управителя чи управляючу компанію, котра відповідає за договором перед ОСББ. Компанія організовує утримання будинку та забезпечення його комунальними послугами. За цим процесом спостерігає ОМС, за потреби регулюючи окремі аспекти, що прямо не визначені законом чи актами Кабінету Міністрів України.



Рис. 4. Побудова відносин при професійному управлінні

Проте використання професійного управління пов'язане з певними вимогами і фінансовими обтяженнями. За професійне управління необхідно платити, а це збільшує внески на утримання будинку і не завжди адекватно сприймається мешканцями. Хоча професійне управління має ряд переваг, але йому властиві й недоліки, на які необхідно зважати.

Переваги професійного управління:

- Спеціалізація, професійне вміння;
- Конкуренція (спонукає до оптимізації витрат та покращання якості);
- Можливості еластичного використання залежно від потреб ОСББ;
- Прозорі відносини угоди між власниками і управителем.

Недоліки і загрози професійного управління:

- Вимагає контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ;
- Конкуренція може бути досить низькою;
- Вимагає зусиль у процесі вибору управителя і укладання угод на послуги;
- Вимагає професійної УГОДИ, що чітко окреслить обов'язки і права управителя.

1.4. СТВОРЕННЯ АСОЦІАЦІЙ ОСББ

Асоціація об'єднань власників житлових будинків згідно з українським законодавством – юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань (як орган для захисту інтересів власників-членів ОСББ). До складу асоціації можуть входити об'єднання та власники садиб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі (споруди).

АОСББ також створюються для спільного утримання житла, здешевлення обслуговування через укрупнення ОСББ до асоціації. Оскільки економічно не вигідно утримувати всіх необхідних фахівців на базі одного чи кількох ОСББ, Асоціації за рахунок членських внесків можуть утримувати не тільки основних працівників – бухгалтера, техніків, а іноді і юриста.

Ще одним позитивним аспектом створення АОСББ є соціальна мобілізація населення – об'єднання зусиль місцевої громади на вирішення її локальних проблем (благоустрій, догляд за малозабезпеченими чи неповносправними, підтримка культурного і освітнього життя громади).

Окремо слід наголосити на авторитеті АОСББ при вирішенні питань загальноміського значення, проведенні громадських слухань, організації виборчого процесу чи громадського контролю. АОСББ виступає надійним партнером для ОМС при вирішенні нагальних проблем міста.

В Україні на відміну від східноєвропейських країн розвивається тенденція розвитку Асоціацій ОСББ як способу управління житловими будинками членів Асоціації, здешевлюючи і оптимізуючи кошти утримання житла. Завдяки ініціативі успішних голів ОСББ, які зуміли професійно підійти до управління одним будинком і зрозумівши фінансову неспроможність такого управління, почали збільшувати площу обслуговування, об'єднуючи їх в Асоціації ОСББ. На даному етапі розвитку більшість Асоціацій є прототипом управляючої компанії, що народжується завдяки ініціативі самоорганізації населення і організації якісних житлово-комунальних послуг. Асоціації фактично виконують роль управителя в особі голови асоціації і часто досить успішно. Проте варто пам'ятати, що Асоціація не є суб'єктом господарювання згідно з законом про ОСББ, отже, ведення діяльності, нехай навіть виключно на користь будинків Асоціації, може розцінюватися податковими органами як діяльність прибуткова, а отже, оподатковувана. Тому все ж варто розцінювати діяльність асоціацій як перший крок до створення конкурентного ринку житлово-комунальних послуг, а Асоціації ОСББ будуть виконувати властиву їм функцію контролю і захисту прав ОСББ і їх членів.

1.5. ПРОБЛЕМА ТАРИФІВ ТА ТАРИФОУТВОРЕННЯ. РОЛЬ ОРГАНУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Серед проблем у сфері житлового господарства найбільшочисливими, очевидно, є проблеми формування тарифів на житлово-комунальні послуги. В сучасних умовах у цій сфері існує певна невизначеність, що спричиняє прийняття непрогнозованих рішень, які негативно впливають на стан і розвиток промисловості в цілому та житлово-комунальної інфраструктури.

Управління житлом, як різновид господарської діяльності, фінансується коштами, що вносять споживачі послуг, та компенсує бюджет у частині наданих субсидій і пільг окремим громадянам. За рахунок цих коштів відшкодовуються не тільки витрати власників на прибирання, обслуговування, поточний ремонт житлових будинків, управління будинками і самою житловою організацією (управляюча компанія, ОСББ ЖЕК, ЛКП тощо), а й оплачуються послуги інших підприємств – обслуговування ліфтів, вивезення побутових відходів, забезпечення пожежної безпеки тощо.

Величина оплати за споживання послуг називається *тарифами* – нормативними витратами, пов'язаними з наданням послуг або, інакше, нормативною вартістю одиниці наданих послуг.

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчі органи сільських, селищних, міських рад встановлюють тарифи щодо оплати житлово-комунальних послуг, які надаються підприємствами комунальної власності (ЖЕКи, ЛКП, теплогенеруючі та водопостачальні підприємства і т. ін.), та погоджують вказані тарифи з підприємствами, що не належать до комунальної власності (управляючі компанії, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житлові кооперативи і т. ін.).

Розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво житлово-комунальних послуг здійснюють виконавці (виробники) цих послуг і подають їх на затвердження (ЖЕКи, ЛКП, теплогенеруючі та водопостачальні підприємства тощо) або на погодження (для управителів, ОСББ, інших) вищезазначеним органам місцевого самоврядування згідно з нормами Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Органи місцевого самоврядування відповідно затверджують або погоджують тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво. У разі затвердження тарифів на житлово-комунальні послуги нижчими від розміру економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво орган, що їх затвердив, зобов'язаний відшкодувати з відповідного місцевого бюджету виконавцям (виробникам) різницю між затвердженим розміром тарифів та економічно обґрунтованими витратами на виробництво цих послуг.

Зазначимо, що нормативи та методичні рекомендації центральних органів управління житлово-комунальним господарством щодо тарифів мають здебільшого рекомендаційний характер. На практиці це породжує складність затвердження тарифів місцевими органами влади.

Контроль за формуванням, встановленням та застосуванням тарифів на житлово-комунальні послуги здійснюють Державна інспекція з контролю за цінами, Антимонопольний комітет України (у випадку коли такі послуги надаються виконавцями (виробниками), які є суб'єктами природних монополій) та органи прокуратури в межах їх повноважень, визначених законодавством. Для довідки: природні монополії, що представлені підпри-

ємствами ЖКГ, виробляють понад 40 видів послуг, експлуатують значну частину основних фондів держави, у них зайнято близько 5% працездатного населення України.

У відповідності з Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004р. №1875-IV житлово-комунальні послуги класифікуються за такими критеріями:

- функціональне призначення послуг;
- порядок затвердження тарифів.

Залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на:

- комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо);
- послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо);
- послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль за виконанням умов договору тощо);
- послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

Примірні переліки житлово-комунальних послуг та їх склад залежно від функціонального призначення визначаються центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.

Залежно від порядку затвердження цін і тарифів житлово-комунальні послуги поділяють на три групи:

Перша група – комунальні послуги з постачання електроенергії та природного газу, тарифи на які затверджуються центральними органами управління.

Друга група – послуги, тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування:

- з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій;
- з централізованого постачання холодної води;
- з водовідведення;
- з централізованого опалення;
- з централізованого постачання гарячої води;
- з прибирання, вивезення та знешкодження побутових відходів.

Третя група – житлово-комунальні послуги, ціни і тарифи на які визначаються укладеними договорами.

Найчастіше на практиці використовуються дві системи встановлення тарифів на ЖКП:

- система «витрати плюс рентабельність» (cost plus) – коли встановлюється граничний рівень рентабельності (відношення прибутку до витрат). ОСББ за цією схемою враховують тільки витрати, оскільки отримання прибутку не передбачається статутом об'єднання;
- система фіксування граничних цін (price cap) – така система на сьогодні із усіх країн СНД запроваджена тільки в Україні і, певною мірою, в Молдові; в підгалузі водопостачання до складу тарифу введено інвестиційну складову і запроваджено механізм коригування тарифу.

За обома системами розрахунків тарифів починається з калькулювання витрат згідно зі стандартами бухгалтерського обліку, Методичними рекомендаціями з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства та відповідними методичними рекомендаціями для кожної підгалузі ЖКГ. Підприємство складає калькуляцію виробничої та повної собівартості послуг виходячи з нормативів відповідних витрат. Такі економічно обґрунтовані калькуляції є основою для затвердження тарифів.

У сфері теплопостачання, як відомо, в сучасних умовах використовують два види тарифів: єдиний та двоставковий. Єдиний тариф залежить від кількості спожитого тепла, влітку його споживання зменшується на 70%, що призводить до збитків підприємств. Це не стимулює теплокомуненерго впроваджувати енергозберігаючі технології, що будуть спричиняти зниження споживання тепла взимку і внаслідок цього – зменшення запланованих надходжень.

Двоставковий тариф складається з двох частин: постійної (зарплата, плановий ремонт, амортизаційні відрахування) й змінної (витрати на паливо, воду й електроенергію). Постійна частина сплачується як абонплата, змінна – за використані ресурси. Двоставковий тариф використовується в Житомирі, Луцьку, Івано-Франківську, Львові, Броварах, Миколаєві, Тернополі, Хмельницькому, Харкові, Севастополі та інших містах України. За даними проведених досліджень цей тариф покриває вартість виробництва послуги лише в п'яти містах (Львові, Миколаєві, Тернополі, Житомирі й Харкові). Тобто тариф залишився заниженим, змінившись лише за формою.

Найчастіше визначальним і найбільш складним є калькулювання собівартості послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій. Калькулювання даних послуг здійснюється відповідно до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. За розрахункову одиницю калькулювання собівартості приймається квадратний метр загальної площі житлових будинків.

Тарифи розраховуються окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням типового переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

ТИПОВИЙ ПЕРЕЛІК ПОСЛУГ З УТРИМАННЯ БУДИНКІВ І СПОРУД ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

?	Прибирання прибудинкової території.
?	Прибирання сходових кліток.
3	Вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення).
	Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі.
4	Технічне обслуговування ліфтів.
6	Обслуговування систем диспетчеризації.
7	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: гарячого водопостачання, холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання, зливової каналізації.

8	Дератизація.
9	Дезінсекція.
1	Обслуговування димовентиляційних каналів.
1	Технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності.
1	Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків).
1	Поливання дворів, клумб і газонів.
1	Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожезедними сумішами.
1	Експлуатація номерних знаків на будинках.
1	Освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води.
1	Енергопостачання ліфтів.
1	Періодична перевірка, обслуговування і ремонт квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтаж, транспортування та монтаж після перевірки.

Як видно з наведеної таблиці, перелік досить деталізований, але не вичерпний з точки зору охоплення всіх витрат, що відшкодовуються за рахунок платежів власників (внесків для ОСББ), – не враховано амортизацію обладнання, витрати на банківське і касове обслуговування та ін.

Виконавець доводить розрахунок тарифів до відома власників житлових будинків, власників квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках) та інших споживачів послуг шляхом проведення щодо кожного будинку громадських слухань (для ОСББ – загальних зборів). За результатами громадських слухань перелік послуг за кожним будинком може бути зменшено виконавцем порівняно з типовим переліком за умови одержання у термін до 30 днів з дати проведення громадських слухань оформленого письмово в установленому законодавством порядку рішення власників житлових будинків (гуртожитків), власників квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках) про забезпечення надання послуг. У разі, коли перелік послуг зменшується, виконавець перелічує тарифи і подає новий розрахунок тарифів відповідному органу місцевого самоврядування, що приймає рішення про його затвердження (погодження).

З власниками (наймачами) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та власниками нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) укладається договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – договір про надання послуг), що передбачає надання послуг, перелік яких визначений за результатами громадських слухань згідно з типовим переліком.

Послуги надаються відповідно до затвердженого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та термінів надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.

Під час розрахунку нормативних витрат враховуються:

- середньомісячні витрати з оплати праці (далі – заробітна плата) та середньомі-

сячні матеріальні витрати на рік окремо за статтями експлуатаційних витрат;

- плановані трудовитрати, що не можуть перевищувати розмір, передбачений нормами часу та нормами обслуговування для робітників і виробничого персоналу, що встановлюються центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.

Усі послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій можна згрупувати за такими напрямками:

- прибирання прибудинкової території, підвалів тощо;
- прибирання сходових кліток;
- ремонт конструктивних елементів та технічних пристроїв будинків, обладнання дитячих та інших майданчиків;
- послуги сторонніх організацій: технічне обслуговування ліфтів, електроплит, засобів сигналізації, вивезення побутових відходів, дезінсекція, дератизація, вивезення снігу.

Важливою проблемою у сфері ЖКГ є також недостатній рівень оплат за спожиті послуги. Враховуючи те, що можливість та готовність населення платити за послуги в певні періоди часу обмежені, а видатки на поставку цих послуг значно перевищують ці можливості, за даними досліджень очікується, що перехід до повної оплати послуг спричинить ще більшу заборгованість населення за житлово-комунальні послуги й зростання частки житлових субсидій в оплаті видатків на ці послуги.

Сьогоднішні реалії вказують на те, що більше ніж 50% заборгованості формують малозабезпечені родини. У випадку, коли частка платежів за послуги ЖКГ у доходах сімей складає більше ніж 10-15%, заходи з підвищення платіжної дисципліни стають або неефективними, або (як відключення послуг) соціально неприйнятними. В результаті великих боргів населення будь-яке місто стає несприятливим для приватного підприємництва, що також робить неможливим розвиток конкуренції в ЖКГ і т. д. Таким чином, заборгованість нейтралізує всі стимули і в постачальників, і в споживачів послуг ЖКГ. У результаті заборгованість населення буде перекладатися на місто, або за неї необхідно буде віддати істотну частину комунальної власності.

Водночас, утримання тарифів на послуги на надто низькому рівні призводить до появи залежності підприємств ЖКГ від цінового диктату підприємств-постачальників, дефіциту коштів бюджету для покриття зростаючої різниці між тарифами для населення та собівартістю послуг.

У цьому аспекті велика роль належить органам місцевого самоврядування, до функцій яких входить затвердження та погодження багатьох тарифів. Таким чином, ОМС можуть і повинні формувати зважену та економічно обґрунтовану політику тарифоутворення з урахуванням доходів і видатків підприємств ЖКГ й населення в даному регіоні, уникаючи соціальної напруги.



РОЗДІЛ 2

РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ: ДОСВІД ПОЛЬЩІ, ЛИТВИ, РОСІЇ, КАЗАХСТАНУ

Реформування житлово-комунального господарства в країнах Східної Європи, в тому числі в пострадянських державах, розпочалось на початку 1990-х років і в деяких країнах триває й понині. Проте ефективність цього процесу різна. Для прикладу: країни Східної Європи, отримавши в спадок від СРСР майже розвалену галузь ЖКГ, досить швидко зуміли її реанімувати і навіть перетворити на прибуткову галузь економіки. Натомість в інших державах, і Україні також, реформи загальмувались, було втрачено темп і потенційні здобутки, що могли принести реформи.

Країни, обрані для дослідження, на початок 1990-х років мали типові для постсоціалістичних країн проблеми галузі ЖКГ: витрачання значних бюджетних коштів на дотації ЖЕКів чи інших установ з обслуговування житла і разом із цим неефективне управління і його обслуговування, занижені ціни на обслуговування, суттєво зношений житловий фонд. Реформи були спрямовані на подолання цих негативних наслідків неефективного управління.

Основними складовими реформ були такі заходи: приватизація житла, що передбачала передачу у приватну власність індивідуального житла і одночасно в спільну часткову власність – спільного майна будинку; появу житлових товариств – об'єднань власників (співвласників) житла, які отримали право самостійно управляти своїм спільним майном; реформування державних комунальних підприємств в управляючі компанії приватної або комунальної форми власності (останні проте діяли на рівних конкурентних засадах поряд із приватними компаніями); впровадження інституту професійних управителів (у Польщі і Литві) і підвищення вимог до управляючих компаній, прийняття державних програм зі сприяння об'єднанням власників житла у здійсненні капітальних ремонтів їхніх будинків чи їх частковій модернізації, передача прибудинкової території в користування чи власність об'єднання власників житла.

У даному розділі здійснено стислий виклад основних заходів, що були виконані для реформування системи управління житловим фондом обраних країн: Польщі, Литви, Росії і Казахстану, проаналізовано ефективність цих заходів щодо їх впливу на стан житлової галузі вищезазваних держав.

2.1. ПОЧАТОК РЕФОРМ У ЖКГ: ПРИВАТИЗАЦІЯ ЖИТЛА І СТВОРЕННЯ ЖИТЛОВИХ ТОВАРИСТВ (ОБ'ЄДНАНЬ ВЛАСНИКІВ ЖИТЛА)

Польща

Реформи у сфері житлово-комунального господарства та органів місцевого самоврядування у Польщі розпочалися на початку 90-х років минулого століття і в основному опиралися на досвід Німеччини і Франції. Основу складали реформи щодо власності, у тому числі й на нерухомість. Розпочалось повернення повних прав власності колишнім власникам квартир, а також продаж комунального і відомчого житла його справжнім наймачам. У той час як питання власності і розпорядження своїм індивідуальним житлом (квартирою) не викликало суперечностей, з'явилась необхідність врегулювати питання управління спільним майном багатоквартирних будинків (сходові клітки, під'їзди, підвали, горища, прибудинкова територія).

Починаючи з 1989 року послідовно було прийнято низку законів щодо приватизації житла, адміністративні зміни в управлінні житловим фондом, реформування житлово-комунальних підприємств (ЖКП), закони щодо власності на приміщення, управління житлом, у тому числі спільним майном, про роль місцевих влад у питаннях приватизації та управління житловим фондом міст (Закон РП «Про місцеве самоврядування», 1990), було впроваджено низку інших законодавчих актів, що мали на меті реформувати сферу ЖКГ Польщі (Закон РП «Про охорону прав винаймачів комунального житла і внесення змін до цивільного Кодексу», 1994; Закон РП «Про власність на житло», 1994; Закон РП «Про господарювання нерухомим майном», 1997). Важливо відзначити, що реформа ЖКГ у Польщі як у законодавчій площині, так і в практичному впровадженні здійснювалась досить швидко, послідовно і комплексно.

Загалом можна окреслити три етапи реформування ЖКГ Польщі:

1. Адміністративно-правові зміни 1989 – 1994 рр.
2. Впровадження інституту управителів і житлових товариств (1994 – 1997 рр).
3. Впровадження обов'язкової сертифікації управителів і підвищення вимог до кваліфікації – з 1997 р.

Реформи ЖКГ почалися з програми приватизації житла, що у Польщі почалася відразу після відновлення незалежності у 1989 році. Під час реалізації програми з приватизації було допущено, як тепер визнають у Польщі, низку серйозних прорахунків:

- заниження ціни на житло, яке приватизовувалось, що часто не було виправданим, адже позбавляло місцеві бюджети значних джерел доходу;
- приватизація окремих квартир, при одночасному збереженні значних монополістичних часток комунальної власності, яка й понині призводить до негативних наслідків;
- необґрунтоване заниження ставок, що регулюють квартирну плату (через тодішній популізм ОМС та держави), що перекладало на власників тягар утримання спільного майна будинку;

- приватизація квартир, у яких проживали люди з низьким рівнем доходу і у будинках із великим ступенем зношеності виявилась необґрунтованою, адже призвела до таких негативних наслідків, як: 1) постійні зволікання з прийняттям рішень щодо будинку через те, що „бідніші” власники квартир були не в змозі нести тягар витрат; 2) відсутність допомоги гмін у покращанні технічного стану будинку і покритті боргів, адже квартири у цих будинках гмінам більше не належали (вони стали приватною власністю).

Очевидними плюсами приватизації стали: зменшення часток гмін у витратах на ремонт будівель; краща структура власності дозволила більш ефективно використовувати житло і фінансові ресурси; житло передавалось у приватну власність лише тим орендарям, які мали право власності на майно і не мали заборгованості зі сплати платежів на день подання заяви; власники тепер могли самі приймати важливі рішення щодо свого житла, в тому числі щодо спільного майна будинку.

Більшість проблем, пов'язаних із питаннями управління житловою нерухомістю, вирішив прийнятий 24 червня 1994 року Закон «Про власність на житло», що вступив у дію 1995 року. Закон сприяв створенню локальних спільнот – житлових товариств, що повинні самі господарювати своїми будинками: дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання спільного майна.

Закон «Про власність на житло»: 1) визначив спосіб встановлення виділеної власності самостійних приміщень, приміщень іншого призначення; 2) врегулював права і обов'язки власників цих приміщень, а також спосіб управління спільною власністю; 3) упорядкував питання власності на приміщення; 4) ввів поняття житлового товариства; 5) створив умови для приватизації комунальних фондів, що в результаті збільшило ефективність управління цими фондами; 6) уніфікував правила встановлення відокремленої власності на приміщення незалежно від того, знаходяться приміщення в будівлях, що є у державній власності, чи у приватній власності юридичних або фізичних осіб; 7) врегулював питання щодо прав і обов'язків власників квартир на ремонт будівель; 8) встановив, що кошти від господарювання нерухомістю (наприклад, здачі в оренду нежитлових приміщень) є частиною приватної власності житлового товариства і призначені виключно на утримання цієї нерухомості; 9) частково відсторонив гміни від участі в будинкоуправлінні.

За короткий час після прийняття цього закону у Польщі утворилось понад 80 000 житлових товариств, а у 2005 році кількість житлових товариств уже перевищила 110 тис. і продовжує зростати. Сьогодні в Польщі декілька мільйонів осіб є власниками приватизованих квартир, а якщо враховувати членів їхніх сімей, то ця кількість збільшується ще у 2-3 рази. Це означає, що така форма власності стала представницькою в масштабі всього житлового фонду Польщі. Понад 15 років існування цього закону на практиці підтвердило його ефективність та дієвість.

Литва

Після відновлення незалежності в 1990 р. у Литві були здійснені основні економічні реформи, а також проведена реформа сектору житлового господарства.

У 1991 р. почався процес приватизації, що охопив і житловий сектор, і за короткий термін фонд державного орендованого житла був приватизований. 532 900 квартир, що раніше були в державній та комунальній власності, стали власністю мешканців. Земля, на

якій побудовані житлові будинки, не була приватизована. Будинки та квартири купувалися при оплаті 23% їх вартості готівкою і 77% чеками. Економічний розвиток вплинув і на зміну житлової політики, зокрема, була здійснена реструктуризація сектору з відмовою від прямого регулювання ринку житла.

Приватизація змінила структуру управління житлового фонду. Приватизуючи орендований державний житловий фонд доволі швидкими темпами, не було приділено достатньо уваги створенню відповідної системи експлуатації та правового нагляду за будівлями, постала така ж проблема як і в Польщі – утримання спільного майна будинку, ким і на яких засадах це мало відбуватись.

У 1995 р. був прийнятий Закон «Про товариства власників багатоквартирних будинків», у якому встановлено, що власники самостійно можуть управляти своїм спільним майном: 1) організувавши житлове товариство або 2) уклавши договір спільної діяльності.

Проте, на відміну від Польщі, житлові товариства в Литві засновувались повільно, причинами чого можна назвати відсутність дієвого механізму з контролю за фінансовими справами товариства, відсутність ініціативи самих жителів, брак інформації про переваги створення житлових товариств, добровільність їх створення. Створені товариства, як правило, були не в змозі кваліфіковано забезпечити відповідний нагляд над спільним майном багатоквартирного будинку, а більшість багатоквартирних будинків взагалі не організовували жодних товариств, не укладали договорів спільної діяльності, відповідно, і не брали на себе функції з управління своїм спільним майном. Управління цих будинків займалися або приватні підприємства, або підприємства органів місцевого самоврядування. З'явилась необхідність прийняти відповідні правові акти щодо утримання спільного майна.

Управління спільним майном будинку також може здійснюватись призначеним органом місцевого самоврядування управителем – управляючою компанією. Цей спосіб управління є найбільш поширений у Литві сьогодні і допустимий у тому випадку, коли власники житла не організували житлове товариство і не уклали договір спільної діяльності, тобто відмовились від своїх прав на управління спільним майном будинку.

Відповідно до закону власники квартир та інших приміщень володіють спільною частковою власністю (спільним майном), що складається з окремих частин: приміщення загального користування в будинках (коридори, сходові клітки тощо), основні конструктивні елементи (підвали, дахи тощо), механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання загального користування (ліфти, система опалення, вхідний трубопровід, електроінсталяція тощо). Частина спільної власності власника приміщень відповідає співвідношенню корисної площі приміщень, що належать йому на правах власності, і загальної корисної площі житлового будинку.

Власники квартир та інших приміщень зобов'язані сплачувати відповідну частину витрат, пов'язаних з обслуговуванням будівлі, податками та іншими платежами, що регулярно збираються в накопичувальний фонд на ремонт будівлі.

Відповідно до закону «Про товариства власників багатоквартирних будинків» член товариства зобов'язаний оплачувати витрати на експлуатацію, догляд та ремонт майна загального користування відповідно до обов'язкових вимог з експлуатації та користування, передбаченими в правових актах, а також на догляд та обслуговування за площею земельної ділянки, пропорційно частці власника у спільній власності. Крім цього, член товариства зобов'язаний сплатити всі встановлені товариством внески і виконувати всі інші рішення, прийняті компетентними органами управління товариством.

Управління та догляд за багатоквартирним будинком на основі договору про спільну діяльність

За литовським законодавством створення житлового товариства, на відміну від Польщі, не є обов'язковим. Проте власники квартир і спільного неподільного майна у будинку мають можливість і за відсутності товариства здійснювати повне управління своїм будинком та обслуговувати об'єкти загального користування. В цьому випадку вони зобов'язані укласти договір про спільну діяльність, що укладається на підставі Цивільного кодексу Литовської Республіки.

Росія

Реформи ЖКГ у Росії розпочались на початку 1990-х років, як і в усіх пострадянських країнах, і також – із приватизації житлового фонду. Впродовж 20-ти останніх років було прийнято низку законодавчих актів, покликаних реформувати житлове господарство, підвищити якість і доступність житла, ефективність управління житловим фондом.

Сьогодні Житловий кодекс РФ, прийнятий у 2005 році, є одним з основних законодавчих актів, яким регулюється управління житловим фондом. Житловий кодекс РФ зобов'язує власників у багатоквартирному будинку обрати один із таких способів управління:

- 1) безпосереднє управління власниками приміщень (без створення товариства власників житла – рос. ТСЖ);
- 2) управління товариством власників житла (ТСЖ) чи житловим кооперативом або якимсь іншим спеціалізованим кооперативом;
- 3) управління управительською компанією.

Заснуванню та діяльності ТСЖ присвячений четвертий розділ ЖК РФ. Вибір способів управління спільним майном у багатоквартирному будинку формально є вільний, тобто для створення ТСЖ необхідна ініціатива самих власників. Для створення ТСЖ потрібно аби членами стали 50 % власників приміщень у будинку. ТСЖ є юридичною особою зі своїми печаткою і статутом.

Необов'язковість створення ТСЖ, добровільність членства в ньому, право виходу з ТСЖ створюють підґрунтя для вразливості ТСЖ і відносно легкості маніпулювання цим об'єднанням. Якщо члени ТСЖ не володіють більш ніж 50% голосів від загальної кількості голосів власників приміщень у ББ, то загальні збори власників приміщень повинні прийняти рішення про ліквідацію такого ТСЖ. Відповідно, якщо певна кількість власників не захоче вступити в ТСЖ – воно взагалі не буде створено, або якщо потрібна кількість власників вийде з ТСЖ і воно не буде налічувати 50% власників, – ТСЖ ліквідується. У таких випадках орган місцевого самоврядування повинен провести конкурс і призначити за його результатами управляючу компанію.

Крім того, ЖК РФ передбачає, що кожен із власників житла в будинку має право на звернення до органу місцевого самоврядування з проханням провести конкурс на обрання управляючої компанії для будинку. Це положення може загальмувати процедуру створення ТСЖ, якщо вона саме проводиться, і якщо за рік ТСЖ не буде створено – ОМС розпочинає процедуру оголошення конкурсу і вибору управляючої компанії.

Саме тому в Росії сьогодні більшість будинків управляється компаніями, але майже повна всюдозволеність управляючих компаній через їх пов'язаність з місцевими владами, високі тарифи на обслуговування і низька якість послуг приводять до того, що кількість ТСЖ неухильно зростає, як і бажання власників самим управляти своїм спільним майном.

Казахстан

Реформи ЖКГ у Казахстані розпочалися на початку 90-х років XX ст. і традиційно з приватизації житла. У 1997 році був прийнятий Закон “Про житлові відносини”, що врегулював більшість питань щодо управління житлом. Зокрема закон регулює правовідносини між громадянами, юридичними особами та державними органами у сфері права власності на житло і права користування ним, а також здійснення цих прав у сфері житлових стандартів, забезпечення цілісності та ремонту житла, у сфері державного контролю за дотриманням прав громадян у всіх вищеназваних галузях. Окрім даного закону житлові відносини регулюються також Цивільним кодексом РК.

Закон про житлові відносини ввів поняття кондомініуму в казахське ЖКГ. Стаття 2 Закону тлумачить поняття кондомініуму як форму власності на нерухомість, за якої приміщення знаходяться в індивідуальній власності, а спільне майно (під'їзди, ліфти, дахи, підвали, інженерні системи в будинку, земельна ділянка і навіть поштові скриньки) належить власникам на праві спільної часткової власності. Все це і є об'єктом кондомініуму – єдиний майновий комплекс. Закон також передбачає, що органом управління об'єкта кондомініуму може бути фізична чи юридична особа, котра здійснює функції з його утримання. Кондомініум створюється, якщо в будинку є хоча б двоє власників.

Для ефективнішого управління власники мають право створювати будь-яке не заборонене законом об'єднання для спільної експлуатації будинку. Найпоширенішими об'єднаннями власників житла в Казахстані сьогодні є житловий (житлово-будівельний) кооператив і кооператив власників квартир – КВК (рос. – КСК, зіставний з ОСББ (укр.) і ТСЖ (рос.)). КСК – некомерційне об'єднання власників квартир для спільного управління спільним частковим майном в одному чи кількох кондомініумах. Членом такого об'єднання власник приміщення в будинку може стати написавши заяву, якщо він від початку не був одним із засновників.

Будинок, як об'єкт кондомініуму, повинен бути зареєстрований згідно з законодавством про реєстрацію прав на нерухомість – тобто при реєстрації встановлюють розміри часток співвласників у спільному майні і проводиться вироблення технічної документації.

Питання управління житловим фондом теж врегульовані досить детально. Не пізніше ніж за місяць після реєстрації кондомініуму власники приміщень повинні вибрати одну із форм управління, до цього часу вони несуть солідарну відповідальність за майновий комплекс будинку. В багатоквартирному будинку з єдиною системою інженерного і комунального забезпечення може бути обрана тільки одна форма управління. Ця форма визначається договором між учасниками кондомініуму. Зокрема:

- 1) безпосереднє спільне управління всіма власниками, якщо їх не більше 20-ти;
- 2) кооператив власників квартир(КСК);
- 3) управління кондомініумом третіми (сторонніми) особами (виборними чи найманими фізичними особами – управителями чи юридичними особами (компаніями));
- 4) інші форми, що не суперечать законодавству Казахстану.

2.2. РЕФОРМУВАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ: ПРИВАТИЗАЦІЯ ЖЕКІВ, СТВОРЕННЯ УПРАВЛЯЮЧИХ КОМПАНІЙ

Польща

Реформи комунальних підприємств розпочались у Польщі майже одночасно з програмою приватизації житла – у 1990 році. Законом було визначено, що державні житлово-комунальні підприємства (ЖКП) підлягали ліквідації і реорганізації на основі нових організаційно-правових форм в управляючі компанії відповідно до вимог ринкової економіки.

Суттєвим чинником, що також сприяв переходу функціонування сфери ЖКГ на ринкові засади, було значне зменшення коштів на дотацію державних підприємств. Очевидно це стосувалося і житлово-комунальних підприємств, що змушені були перейти на самоопукність і самофінансування. Були відпущені тарифи, що врешті почали показувати свою реальну вартість і, відповідно, реальні витрати з утримання житлового фонду.

Починаючи з 1990 року на базі колишніх державних ЖКП почали створюватись житлово-комунальні підприємства комунальної форми власності. Вони першими почали провадити діяльність з управління житлом. Проте якість і стандарти послуг, що їх надавали комунальні ЖКП, часто не відповідали вимогам споживачів послуг – мешканців, оскільки комунальні ЖКП не змогли ефективно перейти на ринкові умови діяльності, підвищувати якість надаваних послуг. Законом було встановлено, що управління житловим фондом могли здійснювати, крім комунальних установ, також комерційні компанії, холдинги дочірніх підприємств. Це дало поштовх до розвитку ринку управління житлом; почали створюватись приватні управляючі компанії, на польський ринок прийшли іноземні управляючі компанії, засновувались їх філії; комунальні підприємства почали відчувати конкуренцію зі сторони приватних фірм і відповідно змушені були пристосовуватись до вимог ринку щодо ціни і якості послуг з управління.

Для комунальних підприємств було запроваджено своєрідний «захисний» період тривалістю у три роки, впродовж яких вони могли гарантовано управляти вже довіреними їм будинками, без загрози зміни на іншу компанію, і за цей час комунальні підприємства повинні були реформуватись в управляючі компанії з належними якісними послугами, обґрунтованими тарифами тощо. Форма власності такої компанії могла залишитись комунальною. Такі заходи дали можливість розвинути польському ринку управління нерухомістю, а також уникнути соціальних напружень у суспільстві і без потрясінь реформувати ЖКГ Польщі.

Повний перехід функціонування житлово-комунального господарства Польщі на ринкові засади відбувся після цього трирічного перехідного періоду, що тривав з 1994-го до 1997 року. Після його завершення серед основних нововведень у сфері ЖКГ було введення в дію положення Закону «Про господарювання нерухомим майном» – про професійного управителя нерухомістю.

Закон «Про господарювання нерухомим майном», прийнятий у 1997 році, є найважливішим правовим актом у цій сфері. Глава 5, розділ 3 Закону – «Професійна діяльність у сфері управління нерухомістю» регулює правові аспекти управління нерухомістю профе-

сійними управителями, встановлює мінімальні засади кваліфікації, необхідної для виконання даної діяльності, вимоги до ліцензії управителя, відповідальність управителя тощо.

Литва

У Литві ринок професійного управління нерухомим майном розвивався в дещо іншому напрямку. Через повільне заснування житлових товариств і пасивність мешканців щодо управління спільним майном будинку місцеві влади перебрали на себе суттєві повноваження з управління багатоквартирними будинками. Сьогодні у Литві функції з управління і обслуговування спільного майна, об'єктів загального користування будинків здійснюють переважно призначені органами місцевого самоврядування управителі – управляючі компанії комунальної або приватної форми власності. Законодавчо це було закріплено у постанові 2001 року – якщо у багатоквартирному будинку не організовано товариство і не укладено договір про спільну діяльність, орган місцевого самоврядування призначає управителя для обслуговування спільного майна і об'єктів загального користування будинку.

Управителем може бути управляюче підприємство комунальної форми власності, державне підприємство, уповноважене рішенням органів місцевого самоврядування виконувати ці функції, або приватні підприємства, що атестовані у певному порядку та з досвідом управління.

Орган місцевого самоврядування приймає постанову – регламент, в якому вказані права, посада, функції, відповідальність управителя та порядок платежів за комунальні послуги. Адміністративні та експлуатаційні витрати (на постійне обслуговування) підтверджує міська рада депутатів. Адміністративні витрати з обслуговування і ремонту будинку беруть на себе власники всіх приміщень пропорційно до своєї частки в спільній власності. Тарифи на адміністративні витрати затверджує виконавчий орган місцевого самоврядування. Власники приміщень приймають рішення тільки для накопичувального фонду.

Управління призначеним ОМС управляючим підприємством припиняється після реєстрації (створення) товариства власників багатоквартирного будинку та реєстрації його статуту, або ж після укладення договору про спільну діяльність власників (співвласників) цього будинку.

Росія

У випадку, коли впродовж року власники не організують у своєму будинку ТСЖ, орган місцевого самоврядування проводить конкурс, і на його основі призначає управляючу компанію для будинку. Згідно з Житловим кодексом, власники приміщень зобов'язані підписати умови договору, встановлені ОМС. Якщо до закінчення терміну договору (від 1 до 5 років, якщо сторони не подають застережень стосовно пролонгації, то автоматично договір дійсний ще на один такий термін) між переможцем конкурсу і власниками не прийнято на зборах іншого рішення – знову проводиться відкритий конкурс, за результатами якого обирається управляюча компанія (здебільшого та сама, що була). Навіть якщо конкурс не відбувся – новий договір між ОМС та „старою” управляючою компанією можна укласти і без нього, тобто норми ЖК РФ досить жорстко регулюють дану ситуацію, залишаючи влас-

никам надто малі можливості для перебирання функцій з управління своїм будинком у свої руки, тобто в руки ТСЖ.

Казахстан

Державне регулювання житлових відносин у Казахстані здійснюється на кількох рівнях. Уряд республіки координує загальні програмні напрямки, розробляє і затверджує типові акти і правила. Органи місцевого самоврядування на обласному рівні здійснюють нагляд за житловим фондом через формування місцевих житлових інспекцій (ЖІ), що перевіряють діяльність КСК, а ОМС нижчого рівня – міські та районні, займаються наданням ресурсів для малозабезпечених та виготовленням технічних паспортів для кондомініумів (ця процедура чітко врегульована в законі – обов'язок ОМС і відповідних державних органів щодо вироблення і видачі всієї документації на будинок у визначені терміни). Також на цьому рівні фінансуються місцеві житлові інспекції.

Терміни і об'єм повноважень з управління будинком, котрі делегують власники приміщень управителю (фізичній чи юридичній особі), визначаються договором з управління об'єкта кондомініуму. Водночас власники приміщень мають право укладати індивідуальні угоди про надання комунальних послуг із надавачами таких послуг (за відсутності загального договору для всього кондомініуму. Будь-які збитки, пов'язані з управлінням майном, відшкодовують особи, які їх завдали.

Якщо за місяць форму не вибрано і договір не укладено, будь-який із власників приватизованих приміщень, чи ОМС, що здійснює приватизацію, може поставити перед власниками питання про створення КСК. Питання зміни форми управління чи утворення окремого/перехід в інший КСК на основі одного будинку може бути вирішене в будь-який момент зборами власників (оформлене протоколом).

2.3. ПРОГРАМИ СПІВФІНАНСУВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ КАПІТАЛЬНИХ РЕМОНТІВ І ЧАСТКОВОЇ МОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

В усіх постсоціалістичних країнах житловий фонд, побудований до 1990 року, має однакові типові проблеми: слабе енергозбереження, погана якість будівництва, значна амортизація будинків, необґрунтовано низькі витрати на обслуговування спільного майна будинків, постійне зростання витрат на обслуговування, неплатоспроможність частини мешканців будинків. Тож країни прийняли низку заходів із покращання технічного стану такого житла і продовження термінів його експлуатації.

У деяких країнах Східної Європи, Прибалтики і Росії власникам житла надаються засоби за рахунок державного і/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 понесених власниками витрат. Загальними для всіх досліджених країн є такі принципи:

- ініціатива з ухвалення рішення про проведення капітального ремонту будинку належить власникам, рішення ухвалюється на загальних зборах;
- надання бюджетних коштів здійснюється за заявою власників (або уповноважених ними організацій) і, як правило, на конкурсній основі;
- бюджетні кошти надаються тільки за умови і лише за фактом фінансування певної частки вартості робіт самими власниками приміщень (з власних і позикових засобів).

Але засобів власників квартир і бюджетних коштів зазвичай не вистачає на виконання в короткий термін великого об'єму робіт із ремонту і модернізації будинку. Тому важливим фінансовим джерелом для цих цілей у більшості країн є також кредити під низькі відсотки, що видаються власникам, товариствам власників житла і управляючим організаціям.

Польща

Ставши членом Європейського Союзу у 2004 році, Польща прийняла й значний масив законодавства ЄС, більшість якого вона, як колишній кандидат на вступ в ЄС, була зобов'язана ще до набуття членства в ЄС впровадити в своє національне законодавство. Серед таких актів ЄС була директива 93/76/ЕЕС 1993 року щодо обмеження викидів вуглекислого газу завдяки покращанню енергетичної характеристики будинків.

Директива зобов'язує держави-члени ЄС впровадити державні програми, що стосуються енергетичної сертифікації та аудитів будинків; зниження потреб в енергії та теплі, що споживає будинок; зниження втрат енергії та тепла; збільшення використання відновлювальної енергії в будинках та інвестування в програми заощадження енергії. Польща прийняла відповідні державні програми і закони з виконання положень директиви, зокрема, Закон 1998 року «Про сприяння заходам з термомодернізації будинків».

Ще одним важливим актом ЄС у сфері модернізації будинків, зокрема, щодо знижен-

ня енерговитратності будинків, є директива 2002/91/WE, яка була повністю впроваджена державами-членами ЄС у 2006 році і зобов'язує країни-члени ЄС покращити енергетичний стандарт будинків. Директива передбачає впровадження енергетичних свідоцтв у ново-збудованих або модернізованих будинках і житлових квартирах, що продаються або винаймаються; здійснення періодичного контролю систем опалення; здійснення одноразового контролю опалювальних інсталяцій, у яких працюють котли, що перебувають в експлуатації понад 15 років.

Згаданий Закон 1998 року зі сприяння заходам з термомодернізації став каталізатором модернізації житлових будинків у Польщі. Закон дав можливість подавати заявки на **пільговий кредит** для заходів з термомодернізації, що включають у себе повне або часткове заміщення традиційних джерел нетрадиційними джерелами енергії (включаючи відновлювані джерела енергії).

Сума кредиту, що виділялася на термомодернізацію, не могла перевищувати 80% від загальної вартості інвестицій. Відсоткова ставка з таких кредитів нижча (приблизно від 7%), ніж із комерційних кредитів, термін погашення кредиту міг бути до 10 років, і, найголовніше, інвестор міг розраховувати на дофінансування заходів з термомодернізації будинку, що складала 25% від кредиту.

Кредит можна було взяти практично у всіх великих банках Польщі, але до прийняття рішення про видачу кредиту варто було ознайомитись з докладною пропозицією банків, зокрема, щодо відсоткових ставок та банківських зборів.

Заявка на кредит органу місцевого самоврядування повинна була включати: енергетичний аудит будинку; статут організації, що подається на кредит; резолюцію Ради про призначення членів правління; документи, пов'язані з дозволом про отримання кредиту; поточний сертифікат із податкової інспекції про своєчасне регулювання податкових зобов'язань; сертифікат з органу соціального страхування про відсутність соціальної заборгованості; документи, пов'язані із забезпеченням кредиту; звіт про виконання бюджету за два роки, що передують подачі клопотання; рішення банку, що проводить банківський рахунок; інші адміністративні рішення, необхідні для здійснення інвестицій.

Енергетичний аудит будинку повинен бути виконаний відповідно до Розпорядження міністра інфраструктури від 15 січня 2002 року щодо докладного енергетичного аудиту.

Закон зі сприяння заходам із термомодернізації діяв до 2009 року, після чого втратив чинність. Проте ще у 2004 році був прийнятий новий Закон «Про інвестиційні фонди», де були врегульовані правові питання щодо подання на пільгові кредити на модернізацію будинків.

Литва

У Литві, як державі-члені ЄС, також виконується законодавство ЄС щодо модернізації житлових будинків, зокрема, щодо зниження споживання енергії та тепла будинком, зменшення втрат тепла тощо.

Але перші кроки в цій сфері, як і в Польщі, були зроблені ще до вступу в ЄС, а саме у 1996 році, коли за ініціативою Уряду Литовської Республіки та Світового Банку було розпочато і здійснено експериментальний проект «Енергозбереження житлового будинку». При здійсненні цього проекту були оновлені понад 550 багатоквартирних житлових будинків у різних містах Литви. Особлива увага приділялася впровадженню заходів з економії енергії.

Власники, скориставшись можливостями проекту, знизили споживання енергії в середньому на 24 відсотки. Успішне здійснення проекту довело, що власники багатоквартирних будинків спроможні здійснювати складні проекти з модернізації будинків, якщо створена ефективно діюча система правової, організаційної та технічної допомоги і є достатні можливості фінансування проектів.

Нові правові акти у сфері модернізації будинків були прийняті після вступу Литви в ЄС, а це – Постанова уряду 2004 року №1213, якою впроваджувалась Програма модернізації багатоквартирних будинків і низка наказів міністерств навколишнього середовища та фінансів 2005 року щодо порядку модернізації багатоквартирних будинків.

У рамках державної Програми модернізації житлових будинків було прийнято, що власники житла, створивши товариство або уклавши договір спільної діяльності, могли скористатися програмою модернізації своїх будинків і впровадження енергозберігаючих технологій шляхом отримання від держави гранту в розмірі до 30% вартості проекту модернізації будинку. Модернізації підлягають будинки, зведені до 1993 р. Практично модернізація багатоквартирних будинків почалася у 2006 році.

Міська рада Вільнюса одночасно прийняла також програму «Оновлений будинок – оновлене місто», в рамках якої до державного гранту додавався грант міста в розмірі до 15% вартості проекту. При цьому товариство власників житла повинно було вкласти в проект власних засобів не менше 10% вартості проекту, а решту суми могло взяти в кредит у банку під гарантію спеціалізованого агентства. Передбачалось, що таким чином до 2020 р. буде оновлено 70% старих житлових будинків у Литві.

Інвестиційні проекти, що здійснювались у рамках програми модернізації житлових будинків, мали таку структуру:

- власники отримували 30 – 50 % вартості інвестиційного проекту у вигляді державної допомоги;
- 10 або 5 % вартості проекту становив внесок власників;
- допомога органів самоврядування;
- кредити банку;
- інвестиції.

Процес модернізації багатоквартирних будинків контролює Агенція житлового фонду. Щоб отримати допомогу держави, необхідно було:

- прийняти рішення (житловим товариством або загальними зборами) щодо модернізації об'єктів загального користування;
- підготувати енергетичний аудит і інвестиційний проект будинку;
- надати десяти- або п'ятивідсотковий внесок власників від загальної вартості проекту.

Програма модернізації багатоквартирних будинків була дійсна до 2009 року, проте фінансова криза призупинила її реалізацію. З часом умови Програми були змінені, і сьогодні вона знову діє на нових засадах:

- фонди ЄС – як основне джерело фінансування заходів із модернізації;
- допомога держави зменшилась і складає 15 відсотків вартості проекту;
- допомога місцевого самоврядування – індивідуально в кожному місті;
- кредити банку (відсоткова ставка – 3%);
- власний вклад власників.

Сьогодні в Литві ставиться мета модернізувати опалювальні системи всіх багатоквартирних будинків, відновити і утеплити конструкції дахів, поміняти або оновити вікна

і вхідні двері, усунути дефекти швів великоблочних будинків і знизити теплопровідність зовнішніх стін, витрати теплової енергії будинків знизити не менш ніж на 30 відсотків.

Росія

На даний час на рівні держави у РФ тільки починають формуватися нові підходи до використання бюджетних коштів у фінансуванні капітального ремонту багатоквартирних будинків. Федеральний закон «Про Фонд сприяння реформуванню житлового господарства» визначив такі ключові моменти нового порядку надання бюджетних коштів:

- ухвалення рішення про проведення капітального ремонту загальними зборами власників приміщень у багатоквартирному будинку або загальними зборами членів ТСЖ чи житлового кооперативу;
- затвердження загальними зборами кошторису витрат на капітальний ремонт;
- участь власників приміщень у співфінансуванні капітального ремонту в розмірі не менше 5% загального об'єму бюджетних коштів, що надаються;
- залучення підрядних організацій для виконання робіт із капітального ремонту товариствами або вибраною власниками приміщень управляючою організацією;
- перерахування бюджетних коштів товариству власників житла, житловому кооперативу або управляючій організації, вибраній власниками приміщень у багатоквартирному будинку.

Таким чином, з усіх заходів державної і муніципальної підтримки власників житла при проведенні капітального ремонту і модернізації багатоквартирних будинків у Росії сьогодні планується використовувати тільки одну – надання товариствам власників житла субсидій за рахунок засобів сформованого державою Фонду.

Кошти Фонду, будучи стимулюючим фактором, що змушує власників житла використовувати механізм співфінансування, не працюватимуть на залучення кредитних ресурсів банків. З цієї причини найближчим часом банки навряд чи розглядатимуть об'єднання власників приміщень у багатоквартирному будинку як потенційних позичальників, вважаючи їх кредитування високоризикованим. Крім того, не визначені заходи додаткової адресної допомоги власникам з низькими доходами. Проте для ефективного виконання програм ремонту ці механізми державного сприяння власникам житла в здійсненні ними ремонту і модернізації багатоквартирних будинків все ж повинні бути розроблені і впроваджені.

Казахстан

Закон «Про житлові відносини» передбачає: власники зобов'язані щомісячно сплачувати внески на утримання житлового будинку, що є обов'язкові, й у розмірі, встановлену зборами власників. Ці видатки повинні покривати експлуатацію і ремонт загального майна всього кондомініуму, а також видатки на встановлення і обслуговування лічильників, оплату комунальних послуг, необхідних для утримання спільного загального майна. Власники повинні також включити до цієї суми внески для накопичення грошей на майбутній капітальний ремонт будинку – спільного загального майна.

Для кожного будинку можна відкрити окремий рахунок для накопичення коштів з метою проведення в майбутньому капітального ремонту спільного майна в будинку. Існу-

ють програми державної підтримки подібних ініціатив та стимулювання створення й накопичення власниками коштів на таких рахунках, гроші з яких можуть бути витрачені тільки на капітальний ремонт спільного майна в конкретному будинку. Виключно чи переважно за державні кошти ремонт можливий у Казахстані лише у випадку оголошення надзвичайної ситуації в будинку.

Досвід вибраних країн Східної Європи і Балтії показує, що заходи з підтримки власників житла при проведенні капітального ремонту особливо ефективні, якщо застосовуються комплексно.

Надання бюджетних засобів тільки на умовах обов'язкового співфінансування власниками капітального ремонту і модернізації багатоквартирних будинків стимулює їх вкладати свої засоби у відновлення будинку і ресурсозбереження та досягати максимального економічного ефекту від ремонтних робіт. Субсидування відсоткової ставки за кредитом допомагає власникам приймати рішення про проведення великого комплексу робіт (модернізації), а надання гарантій з кредитів забезпечує приток значної кількості небюджетних засобів на потреби оновлення житлового фонду. Чим більше затребувані кредити, тим більш різноманітніші кредитні продукти пропонують банки, підвищується доступність і знижується вартість кредитів. У результаті об'єми модернізованого житла зростають, якість життя поліпшується.

2.4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ ОБ'ЄДНАННЯМ ВЛАСНИКІВ ЖИТЛА

Польща

У Польщі порядок продажу, купівлі, здачі в постійне користування земельної ділянки навколо будинку (прибудинкової території) регулюється в основному законом від 21 серпня 1997 року „Про господарювання нерухомим майном” та низкою інших законодавчих актів.

Закон „Про господарювання нерухомим майном” регулює питання купівлі-продажу та здачі в оренду земельної ділянки навколо будинку у статтях 27 – 36 Розділу II.

Закон встановлює, що земельна ділянка навколо будинку (прибудинкова територія) – це „забудована ділянка землі, розмір та геометричні характеристики якої, а також доступ до громадської дороги та обладнання технічної інфраструктури забезпечує належне та ефективне використання будівель та споруд, розташованих на ній” (п.3а, ст. 4).

Продаж або здача в постійне користування земельної ділянки вимагає нотаріального засвідчення (укладення договору). При наданні земельної ділянки в постійне користування та передачі цього права за контрактом необхідно вносити зміни в земельному реєстрі (ст. 27).

Угода про здачу в постійне користування земельної ділянки повинна містити термін оренди (користування) залежно від мети, для якої майно віддається в оренду землі, та визначати спосіб власності, відповідно до статей 236 і 239 Цивільного кодексу (ст. 29).

Передача забудованої землі в постійне користування (на якій знаходяться будівлі) настає з одночасним продажем майна, що знаходиться на ній.

Литва

У Литві немає поняття «прибудинкової території», тобто окремо виділеної земельної частки під будинком і навколо нього з визначеними розмірами. Після реформ ЖКГ, що передбачали створення житлових товариств, приватизацію індивідуального житла в багато-квартирному будинку і отримання у власність спільного майна будинку, земельна ділянка під і навколо будинку не була приватизована. Вся земля в Литві є або в державній власності (в тому числі земля під і навколо багатоквартирних будинків), або перебуває в приватній власності. Лише дуже незначна кількість житлових товариств оформила землю як свою приватну власність.

Відповідно на державу покладені функції з догляду та обслуговування земельної ділянки навколо будинків, що здійснюються за рахунок бюджетних коштів. Мешканці будинків не сплачують жодних коштів чи податків за обслуговування і догляд за територією навколо будинків.

Сьогодні в Литві є деяка зацікавленість в отриманні території навколо будинку в користування чи власність мешканців з метою кращого її використання і догляду, проте для цього необхідно змінювати чинне законодавство, а це тривалий і складний процес.

Росія

У Житловому кодексі РФ й інших федеральних законах вказано, що *власникам приміщень у багатоквартирному будинку на правах спільної часткової власності належить спільне майно, в яке включається у тому числі і земельна ділянка, на якій стоїть будинок.*

Власники житла в багатоповерхівках мають право приватизувати землю, на якій розташований їхній будинок, і територію навколо нього. Для цього спочатку необхідно провести межування (якщо воно ще не проведено), а потім оформити землю у власність.

Розмір прибудинкової ділянки визначається нормативними актами. Законодавством передбачені три варіанти визначення площі володінь (один – для новобудов, два інших – для існуючих будинків).

У першому випадку багатоквартирний будинок здається в експлуатацію тільки після проходження обов'язкового державного кадастрового обліку, тобто при встановленні розміру і меж земельної ділянки, на якій він розташований.

У разі коли мешканцям у спільну часткову власність безоплатно переходить прибудинкова територія будинку, побудованого до введення в дію Житлового кодексу (до 01.03.2005 року), то порядок переходу визначений ст. 16189-ФЗ «Про введення в дію ЖК РФ» від 29.12.2004 року.

Закон передбачає два варіанти переходу:

1. Коли ділянка вже пройшла кадастровий облік. Права на ділянку, що пройшла кадастровий облік, навіть якщо вона була сформована до вступу в силу ЖК РФ, не вимагають ніяких особливих розпоряджень для переходу у власність мешканців (згідно з п. 2 ст. 8 ЦК РФ права на майно, що підлягає державній реєстрації, виникають з моменту їх реєстрації, якщо інше не встановлено законом). Але й тут є деякий нюанс. За законом право власності на земельну ділянку виникає незалежно від моменту державної реєстрації права спільної часткової власності на неї з 01.03.2005 року. Але, незважаючи на це, мешканцям все ж необхідно зареєструвати у Федеральній реєстраційній службі дане право спільної часткової власності на земельну ділянку за власниками приміщень багатоквартирного будинку. Ця реєстрація буде не правовстановлюючою, а правопідтверджуючою, і всі права та обов'язки власника щодо ділянки власник придбає незалежно від реєстрації.

2. Другий випадок більш частий: якщо земельна ділянка не сформована (і на неї немає документів кадастрового обліку) до введення в дію ЖК РФ, то уповноважена зборами будинку особа на підставі рішення загальних зборів власників приміщень багатоквартирного будинку має право звернутися до органів державної влади або місцевого самоврядування із заявою про формування земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок.

Для безкоштовного переходу у спільну часткову власність такої земельної ділянки необхідно дотримати загальний (заявний) порядок його формування та оформлення. Тобто:

- прийняти рішення про формування ділянки і проведення її кадастрового обліку;
- звернутися до компетентних органів із заявою про передачу ділянки з державної або муніципальної власності у спільну часткову власність власників приміщень;
- подати документи на державну реєстрацію права спільної часткової власності на земельну ділянку.

У Москві правовий механізм оформлення прав на прибудинкову територію доповнено власним регіональним законодавством, зокрема, Законом м. Москви «Про землекористування і забудову в м. Москві», Постановою Уряду Москви 3 липня 2007 р. «Про за-

твердження складу документів для прийняття загальними зборами власників приміщень у багатоквартирних будинках рішень про формування земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки», та деякими іншими нормативними актами.

Казахстан

Загальне майно в будинку належить всім власникам *на правах спільної часткової власності, як і земельна ділянка під будинком*. За законом вона *de jure* належить кондомініуму, проте власники також можуть оформити на неї державний акт на спільне землекористування. Земельний кодекс Республіки Казахстан 2003 року в статтях 51-54 закріплює право власності на земельну ділянку під будинком за власниками приміщень у будинку як їхнє неподільне спільне часткове майно, що належить всім у межах кондомініуму. Проте межі цієї ділянки визначаються окремо і закріплюються вищеназваним актом.

Механізм оформлення землі відбувається в такий спосіб. Представник власників подає заяву до відділу земельних відносин (міський рівень виконавчої влади). Спеціалісти відділу виїжджають на місце і встановлюють межі земельної ділянки. Координати кутів фіксуються через GPS. Потім проводиться звіряння з кадастром, щоб не було накладок із сусідніми суміжними ділянками. Відділ готує документи на розгляд міжвідомчої земельної комісії (за участю депутатів міського масліхату (ОМС)). Комісія приймає рішення, що оформляється окремою постановою. Опісля відділ оформляє державний акт на право володіння загальним частковим майном учасників кондомініуму за конкретною адресою. Представник забирає державний акт під розписку і реєструє його в Центрі обслуговування населення.

Земля надається безкоштовно, єдині видатки – на копіювання всіх документів та державне мито за реєстрацію. Загалом кошти невеликі, але процедура може бути доволі тривалою (через значний обсяг документів для оформлення і велику кількість заяв від громадян).



РОЗДІЛ 3

АНАЛІЗ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА СТОСОВНО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ

3.1. ПРАВОВИЙ СТАТУС ОСББ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. ОСББ створюється на базі одного житлового комплексу – єдиного комплексу нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній житловим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, що утворюють цілісний майновий комплекс.

Мета створення об'єднання

ОСББ створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами і виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

ОСББ є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку зі своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку. Воно є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Майно об'єднання утворюється з майна, переданого йому членами об'єднання у власність; одержаних доходів; іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Створення і функціонування ОСББ

ОСББ може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру. Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, що складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень. У голосуванні беруть участь власники (їхні уповноважені особи), які присутні на установчих зборах. Кожний власник на установчих зборах має один голос незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності. Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»). Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу. Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників.

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут. Статут об'єднання складається відповідно до Типового статуту, який затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування

та житлової політики.

Оформлення і реєстрація всіх документів, що засвідчують створення об'єднання, здійснюються безоплатно у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Об'єднання вважається створеним з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію.

Органами управління об'єднання є загальні збори його членів, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори, що скликаються і проводяться згідно з вимогами статуту і є правомочні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів об'єднання.

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання загальними зборами обирається правління – виконавчий орган ОСББ, котрий має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа його членів ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

Утримання житлового комплексу на балансі

Об'єднання після набуття статусу юридичної особи може:

- прийняти на власний баланс увесь житловий комплекс;
- за договором із попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини;
- укласти договір із будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

Права і обов'язки ОСББ

Об'єднання має право відповідно до законодавства й статуту:

- створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;
- приймати рішення щодо надходження та витрат коштів об'єднання;
- визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загально-го майна відповідно до статуту;
- давати згоду на укладення договорів на виконання робіт та надання послуг для об'єднання;
- встановлювати розміри платежів, зборів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;
- виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;
- брати на баланс майно об'єднання;
- для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність у порядку, визначеному законом.

Окрім того, правління ОСББ має право за дорученням загальних зборів:

- визначати підрядника, укладати договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;

- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;
- ініціювати скликання загальних зборів;
- захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

Загальні збори ОСББ мають право делегувати асоціації, до якої вони входять, частину повноважень власних органів управління. Об'єднання може стати засновником асоціації.

ОСББ зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;
- припиняти дії третіх осіб, які утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження неподільним та загальним майном членами об'єднання;
- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, асоціації, представляти інтереси членів об'єднання, асоціації відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Ліквідація об'єднання

Об'єднання ліквідується у разі:

- фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, що унеможливорює його відновлення або ремонт;
- відчуження житлового комплексу за рішенням суду;
- прийняття рішення загальними зборами про ліквідацію;
- придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі.

ОСББ і господарська діяльність

У законодавстві відсутнє чітке розмежування між суб'єктами некомерційного господарювання та негосподарючими суб'єктами, вважається: таке тлумачення господарського забезпечення виходить за межі господарського права. Щоб визначити господарсько-правовий статус самого ОСББ, треба насамперед чітко розмежувати самі поняття «негосподарючий суб'єкт» та «суб'єкт некомерційного господарювання».

Відповідно до статті 52 ГК України некомерційне господарювання – це самостійна систематична господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання, спрямована на досягнення економічних, соціальних та інших результатів без мети одержання

прибутку. На відміну від некомерційного господарювання господарче забезпечення діяльності не має систематичності.

Крім того, стаття 4 ЗУ «Про ОСББ» визначає саму мету створення ОСББ: об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

Тому ОСББ є учасником господарських відносин та має статус суб'єкта некомерційного господарювання. ОСББ не виготовляє і не реалізує продукцію, не виконує робіт і не надає послуг «у сфері суспільного виробництва». «Цінової визначеності» діяльність ОСББ також не має. Отже, діяльність ОСББ за своїм змістом не відповідає визначенню господарської діяльності, даному в частині першій статті 3 ГКУ. Відтак і ОСББ не є господарюючим суб'єктом. А тому, оскільки діяльність ОСББ не підпадає під визначення господарської, вона логічно і неминуче підпадає під визначення "діяльності негосподарюючих суб'єктів".

3.2. ПРАВОВИЙ СТАТУС УПРАВИТЕЛЯ

Поняття “управитель”

Співвласники багатоквартирного будинку можуть здійснювати управління ним самостійно — або безпосередньо ухвалюючи певні рішення на зборах і виконуючи їх за взаємною згодою, або через створення для управління спільним майном юридичної особи — об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) — і надання їй відповідних повноважень.

Однак співвласники або ОСББ не є управителями у прямому розумінні. Щодо ОСББ управління належить розглядати як діяльність ОСББ для досягнення мети його створення, щодо співвласників — як невід’ємну від права власності функцію. Якщо ж управління здійснює сторонній суб’єкт господарювання, то його діяльність вже стає послугою. В цьому посібнику поняття “управитель” означає суб’єкта господарювання, який надає комплексну послугу з управління.

Отже, законодавство оперує двома термінами — “управитель” та «виконавець послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків”. Водночас законодавство чітко не розрізняє управителя і «виконавця послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків”, встановлюючи перелік їхніх функцій та завдань.

Термін “управитель” має ширше застосування. Це поняття охоплює всіх суб’єктів, що провадять відповідну діяльність з управління (майном, активами, коштами). Натомість “виконавець послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків” стосується до вузького кола осіб, котрі провадять конкретну професійну діяльність.

Проте згідно із Законом “Про ОСББ” управитель – це юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію. Таким чином із переліку управителів виведено фізичних осіб, котрі провадять господарську діяльність. Водночас згідно з іншим профільним законом “Про житлово-комунальні послуги”, управитель – особа, яка за договором із власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору. Тут виникає правова колізія, адже достеменно неясно, чи може фізична особа бути управителем, чи для цього потрібно створювати юридичну особу.

Підсумовуючи вищевикладене, слід виокремити три правові ситуації. Перша – управитель вибраний на зборах членів ОСББ. Відповідно у такому випадку умови його діяльності, окрім загальних норм чинного законодавства, затверджені згідно зі статутом (у межах, що не суперечать закону). Управитель, призначений ОМСом, повинен відповідати умовам конкурсу, на основі якого його призначили. Третя ситуація настає тоді, коли для управління житловою нерухомістю укладається договір – між власниками майна (квартир, приміщень) або їхніми повноважними представниками (ОСББ) і фізичною чи юридичною особою, котра здійснює відповідну господарську діяльність. У такому випадку до вимог законодавства додаються умови договору, укладеного між сторонами.

Правовий статус управителя згідно з договором про надання послуг з управління

Договір управління житлом у системі договорів про надання послуг є самостійним підвидом договірної форми «управління майном», що, в свою чергу, є типом договорів про

надання послуг. За договором управління житлом власник житла замовляє, а управитель зобов'язується надавати послугу з управління житлом шляхом утримання житла як об'єкта нерухомості та забезпечення осіб, які ним користуються, відповідним рівнем сервісу за плату, якщо інше не встановлено договором або законом.

Ухвалення рішення власників або органу місцевого самоврядування про залучення управителя

За загальним правилом право визначати управителя мають співвласники багатоквартирного будинку. Однак цим правом наділено також балансоутримувача, а за певних обставин — і ОМС.

Як уже згадувалось, співвласники можуть обрати управителя як безпосередньо, керуючись загальними нормами цивільного законодавства, так і через ОСББ (якщо воно створено в будинку).

Правовий статус балансоутримувача як особи, яка «утримує на балансі» відповідне майно, визначається згідно із законом «Про житлово-комунальні послуги». Балансоутримувач необов'язково є власником чи співвласником такого майна (зауважимо, що в багатоквартирному будинку, в якому приватизовано хоч би одну квартиру, власник і балансоутримувач не можуть бути однією особою). Якщо балансоутримувач не є власником чи співвласником майна, то перш ніж він визначатиме управителя, співвласники мають делегувати балансоутримувачеві відповідні повноваження. Таким «балансоутримувачем», якому власники надали достатні повноваження для укладення договору з управителем, може виступати лише ОСББ.

Як показали і українська практика, і досвід сусідніх країн, інститут балансоутримувача, якщо йдеться про багатоквартирні будинки, позбавлений економічного та юридичного сенсу.

Відповідно до статті 369 Цивільного кодексу України, «розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників». Отже, якщо йдеться про багатоквартирний будинок, де не створено ОСББ, то потрібно, щоб відповідний договір з управителем підписали або всі співвласники, або один із них, якого решта на це уповноважила, оформивши відповідні довіреності. Звісно, зібрати під договором з управителем підписи всіх без винятку власників квартир чи одержати від них довіреності на одного зі співвласників для укладення такого договору на практиці можливо лише в будинку з невеликою кількістю квартир.

Як впливає зі змісту статті 12 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ОСББ, визначаючи управителя, має провести загальні збори. Рішення про залучення управителя потрібно ухвалити кваліфікованою більшістю голосів, тобто 3/4 голосів присутніх на зборах членів ОСББ.

Якщо співвласники багатоквартирного будинку не створили ОСББ і самі не визначили управителя, то управитель може бути визначений за рішенням ОМС.

Зауважимо, що формально, з юридичного погляду, закон дає ОМС право визначати «виконавця послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків» у будь-якому будинку, де немає управителя, тобто й у тому, де створено ОСББ. Річ у тім, що об'єднання співвласників, навіть здійснюючи управління будинком, формально не є «виконавцем послуг з управління».

Загалом для визначення виконавця послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків уповноваженому ОМС досить ухвалити відповідне рішення й укласти до-

говір із таким виконавцем. Однак якщо ОМС певні житлово-комунальні послуги вніс до переліку послуг, право на надання яких можна вибороти лише на конкурсних засадах, то виконавців таких послуг потрібно визначити за конкурсом відповідно до закону. За підсумками проведеного конкурсу ОМС укладає з переможцем договір. Треба наголосити, що такий договір належить укласти окремо щодо кожного будинку, хоч на практиці часто укладають один договір щодо групи будинків (мікрорайону, вулиці).

Відповідно до пункту 2.3 «Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді» виконавець житлово-комунальних послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків, визначений за рішенням ОМС, протягом 30 календарних днів після укладення з ним зазначеного договору має укласти зі споживачами, які є власниками квартир, орендарями чи квартиронаймачами в багатоквартирному будинку, договори про надання таких житлово-комунальних послуг: виконавцем усіх зазначених послуг, тобто безпосередньо відповідати перед споживачами за якість надаваних послуг. Втім, на практиці послуги з централізованого опалення, централізованого постачання холодної та гарячої води, централізованого водовідведення найчастіше й далі надають ті самі підприємства, що й раніше, а «управитель» хіба що організовує укладання договорів і контролює якість цих послуг.

Насамкінець, слід наголосити, що в разі відмови когось зі споживачів від укладення договору з управителем є можливість спонукати його до підписання договору через суд (суди вже виносили рішення про «спонукання до укладення договору», якими вони зобов'язували певну сторону укласти договір).

Організаційно-правові форми господарювання суб'єктів, що здійснюють управління житловим будинком

Управління житловим будинком — це господарська діяльність відповідних суб'єктів господарювання, що має на меті задоволення потреби співвласників багатоквартирного будинку в ефективному управлінні цим будинком і передбачає отримання доходу за виконання управлінських функцій.

Таку діяльність можуть провадити суб'єкти господарювання різних організаційно-правових форм. Форма залежить від мети діяльності суб'єкта господарювання. Діяльність, що провадять для отримання прибутку, вважають підприємницькою, або комерційною. Якщо управління будинком не передбачає отримання прибутку, то така діяльність є некомерційною.

І комерційну, і некомерційну діяльність можуть провадити лише зареєстровані за встановленим у законодавстві порядком суб'єкти господарювання. Підприємницьку (комерційну) діяльність можуть провадити зареєстровані юридичні та фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності.

Юридичні особи — це підприємства всіх організаційно-правових форм, господарські товариства, кооперативи, об'єднання підприємств (юридичних осіб), перелік яких міститься в Класифікаторі організаційно-правових форм господарювання різних форм власності.

Чинне законодавство України поки що не передбачає, що управителі мають одержувати спеціальні ліцензії чи сертифікати. Однак усі зацікавлені сторони сходяться на думці, що тільки належним способом підготовлена особа (юридична чи фізична) може виконувати таку дуже складну та відповідальну роботу, як управління багатоквартирним будинком.

Зважаючи на те, що до видів діяльності, що підлягають ліцензуванню, віднесено централізоване водопостачання та централізоване теплопостачання, варто наголосити, що в

тому разі, якщо управитель стане «виконавцем комунальних послуг» для мешканців багатоквартирних будинків, йому непотрібно буде отримувати ліцензію на діяльність щодо надання послуг з централізованого водопостачання і водовідведення та щодо надання послуг з централізованого опалення та постачання гарячої води.

Відповідно до законодавства України одним із видів економічної діяльності є управління нерухомим майном (код за КВЕД 70.32.0), тобто «управління від імені власника житловою нерухомістю, а саме: виконання комплексу послуг із забезпечення функціонування житлового та нежитлового нерухомого майна (поточне обслуговування та ремонт, контроль систем опалення та кондиціювання, прибирання та загальний догляд за приміщеннями тощо); управління житлом та іншим нерухомим майном у співвласності». Отже, під час реєстрації юридичних та фізичних осіб — суб'єктів підприємницької діяльності — в їхніх установчих документах та (чи) реєстраційних картках потрібно вказати цей вид діяльності.

Непідприємницьку діяльність щодо надання послуг з управління житловим фондом можуть провадити і ОСББ у власному будинку, оскільки воно є юридичною особою і неприбутковою організацією, створеною власниками для сприяння використанню їхнього власного майна, а також управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Суб'єкти господарювання самостійно визначають свою організаційну структуру. Тому в рамках цього посібника не описано, які саме структури можуть бути обрані. На структуру впливатиме вид діяльності — комерційний чи некомерційний; перелік послуг та кількість об'єктів в управлінні; перелік робіт, виконуваних управителем самостійно або залучаючи підрядні організації.

3.3. АНАЛІЗ ПРАВОВІДНОСИН МІЖ СУБ'ЕКТАМИ ГАЛУЗІ

Основні варіанти договірних відносин із виконавцями житлово-комунальних послуг:

- Прямі договори між мешканцями (споживачами) та підприємством-виконавцем послуг (у т.ч. управителем);
- ОСББ як колективний замовник (абонент) комунальної послуги;
- ОСББ, що здійснює самозабезпечення.

Тепер перейдемо до розгляду конкретних схем варіантів договірних відносин із виконавцями житлово-комунальних послуг (ЖКП).

Перша схема – *прямі відносини зі споживачами в багатоквартирних будинках (ББ), де не створено ОСББ*. Неорганізовані власники укладають індивідуальні договори з виконавцем послуги з утримання житла (як правило, ЖЕКом, комунальним чи приватним). Виробники і виконавці комунальних послуг (вода, тепло і т.д.) фактично надають послуги споживачам у ББ (з укладенням договору або без нього). Постає питання взаємної відповідальності і контролю за якістю надаваних послуг (виконавець послуги з утримання – ЖЕК мав би забезпечувати виконання виробниками ЖКП своїх зобов'язань і водночас збирати кошти з мешканців). Не врегульовано доступ до внутрішньобудинкових мереж, порядок їх використання і відповідальність за їх стан. Загалом – безладна ситуація.

Друга схема – *прямі відносини зі споживачами в багатоквартирних будинках (ББ), де створено ОСББ*. Власники виступають організовано – через ОСББ. Тут ОСББ укладає договір із виконавцем послуги з утримання (ЖЕКом, управителем і т.д.) про надання відповідної послуги. Виробники ЖКП укладають індивідуальні договори із мешканцями. ОСББ контролює управителя, мешканці із залученням ОСББ – контролюють виробників ЖКП. Між усіма трьома сторонами укладається договір про доступ до внутрішньобудинкових мереж. Виробники використовують мережі на правах сервіту. Можливий договір субпідряду між управителем та виробниками ЖКП. Порядку більше ніж у другій схемі, проте така конструкція потребує бажання сторін і зусиль для договірного оформлення правовідносин у деталях.

Третя схема – *споживачі–управитель–виробники ЖКП*. Тут все зав'язано на управителі – він посередник у всіх відносинах між мешканцями і виробниками. ОСББ, як організований виразник інтересів власників, після проведення ним конкурсу укладає договір із управителем про надання послуг із утримання. Мешканці укладають з таким управителем відповідні індивідуальні договори. Контроль за якістю послуг подвійний – і через ОСББ, і через договір з управителем. Управитель укладає договори субпідряду з виробниками ЖКП і несе відповідальність перед мешканцями і ОСББ за постачання відповідних послуг. Через нього йдуть усі фінансові потоки і розрахунки. Недолік такої схеми – значна роль управителя.

Четверта схема – *ОСББ як колективний замовник*. Тут відносини між мешканцями вирішуються внутрішніми статутними правилами ОСББ. Об'єднання виступає колективним замовником послуг через договори про надання ЖКП із відповідними виробниками. Мінусом ситуації є те, що часто до таких ОСББ висувають додаткові вимоги чи тарифи ("як до населеного пункту", "ОСББ – виконавець ЖКП" та ін.). Окрім того, значно зростає роль

керівництва ОСББ, вимоги до їх фаховості та компетентності, адже саме їм приймати рішення і вирішувати проблеми, пов'язані із забезпеченням ББ і його мешканців відповідними послугами.

Остання схема – *ОСББ, що здійснює самозабезпечення*. Дана схема притаманна маленьким ОСББ, особливо у провінції, де немає великого вибору управителів і виробників супутніх послуг. Відносини між мешканцями регулюються внутрішніми статутними правилами ОСББ. Поточне обслуговування ведеться за рахунок залучення найманих працівників через трудові договори. З виробниками ЖКП укладається договір підряду зі сторони ОСББ. Об'єднання несе відповідальність за забезпечення послугами мешканців та утримання будинку. Присутні всі мінуси з попередньої схеми, але водночас це чи не найдешевший і найпростіший спосіб утримання будинку та контролю за якістю надаваних послуг.

3.4. ЮРИДИЧНІ ПРОБЛЕМИ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

ОСББ виступає як виразник і захисник прав та інтересів власників приміщень у будинку. Оскільки мова йде про майно, землю чи інші спільні активи, іноді навіть дуже вартісні, то звичною справою є поява спірних моментів у відносинах стосовно володіння та розпорядження цим майном. Найперше, це конфлікти із постачальниками-монополістами, незаконними забудовниками, суперечки стосовно прибудинкової території та службових приміщень, їх оренди або зміни їх цільового призначення.

Також виникають спори про стягнення заборгованості за надані комунальні послуги як між ОСББ та власниками приміщень, так і між ОСББ та постачальниками таких послуг; про передачу будинку на баланс об'єднання; внутрішні спори (про визнання недійсними рішень загальних зборів членів об'єднань, статуту в цілому або його окремих положень); трудові спори між ОСББ та його найманими працівниками.

Найчастіше захищати інтереси і права ОСББ у суді доводиться у випадках безпідставного нарахування заборгованості з оплати певних житлово-комунальних послуг постачальниками цих послуг та стягнення заборгованості з власників квартир.

У свою чергу, керівники ОСББ виділяють суперечки навколо незаконного продажу допоміжних приміщень, нарахування неправильних тарифів, питань відведення прибудинкової території, суперечки між ОСББ та неплатниками.

Спори за участю ОСББ та надавачів комунальних послуг

Укладання об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку – неприбутковими організаціями договорів з постачальниками комунальних послуг

Кошти, що сплачуються власниками приміщень за надані їм комунальні послуги, згідно з укладеними договорами можуть надходити на рахунок об'єднання для накопичення і подальшого перерахування підприємствам, організаціям, що надають ці послуги. Перерахування коштів підприємствам, організаціям, які надають послуги, здійснюється щомісяця у визначений день відповідно до договору між об'єднанням і цими підприємствами, організаціями.

Можливість включення до Реєстру неприбуткових організацій та установ з метою пільгового обкладання податком на прибуток окремих видів доходів надано Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.1994 р.

Отже, основна діяльність ОСББ, які з метою звільнення від оподаткування окремих видів доходів включено в Реєстр неприбуткових організацій та установ, не передбачає одержання прибутку.

Грошові кошти, що надходять від мешканців, які оплачують вартість спожитих комунальних послуг, для наступного їх перерахування підприємствам-постачальникам не можуть розглядатись як кошти, що надходять ОСББ – неприбутковим організаціям та установам для забезпечення потреб їх основної діяльності, що передбачено статутними документами таких неприбуткових організацій та положеннями відповідного законодавства.

Виконання зазначеними неприбутковими організаціями функцій з укладання договору з підприємствами-постачальниками комунальних послуг і здійснення розрахунків за надання таких послуг не може розглядатись як господарська діяльність.

Водночас якщо ОСББ здають в оренду об'єкти, що перебувають у спільній власності

членів об'єднань, фізичним і юридичним особам, то така операція прирівнюється до операції комерційно-господарського характеру, що має на меті отримання прибутку, та, відповідно, сума коштів, отримана від здавання в оренду таких об'єктів, підлягає обкладанню податком на прибуток.

Слід зазначити, що у разі порушення неприбутковими організаціями положень цього Закону та інших законодавчих актів про неприбуткові організації державний податковий орган вирішує питання про виключення організацій з Реєстру неприбуткових організацій та установ і оподаткування їх доходів.

Спонування ОСББ до укладення договору з постачальником

Суди займають позицію обов'язковості укладення договору з надавачем послуги, адже інакше ОСББ не виконує своєї прямої функції – забезпечення належного управління та утримання спільного майна власників квартир у будинку.

Стосовно належного виконання договору

Господарський договір є обов'язковим до виконання його сторонами (ст. 193 ГК України, ст. 629 Цивільного Кодексу України).

Сторони господарського договору повинні виконувати свої зобов'язання:

- належним чином;
- реально (в натурі): заміна реального (в натуральній формі) виконання грошовим, як правило, заборонена (окрім певних винятків);
- дотриманням інтересів іншої сторони.

На забезпечення виконання договірних зобов'язань відповідно до згаданих засад ОСББ може використати спеціальні правові механізми. До них належать:

- порядок укладення договору;
- зміст господарського договору;
- форма господарського договору.

Наявність господарського договору, укладеного в передбаченій законом формі та з дотриманням вимог щодо змісту, не гарантує дотримання сторонами умов договору. Реальному та належному виконанню господарських договорів сприяють:

- позитивне стимулювання, тобто надання стороні, яка належним або найкращим способом виконала покладені на неї договірні зобов'язання, певних пільг чи додаткових матеріальних благ;
- негативне стимулювання, тобто заходи відповідальності, що застосовуються до порушника договірних зобов'язань згідно із законом або договором (відшкодування збитків, сплата неустойки, оперативно-господарські санкції).

З вищевикладеного випливає, що ОСББ при впорядкуванні договірних відносин не обійтися без допомоги кваліфікованих юристів. Зокрема таку допомогу може надавати юридичний відділ ОМС у рамках програми сприяння розвитку ОСББ.

Спори з членами і нечленами ОСББ

Боротьба із неплатниками є однією із важливих проблем ОСББ, як і всього житлово-комунального господарства.

Чи не єдиним дієвим та швидким способом вирішити питання з неплатником (незалежно від членства в ОСББ) – це заява про видачу судового наказу – форми судового рішення про стягнення з боржника грошових коштів або витребування майна за заявою особи, якій належить право такої вимоги, і підлягає виконанню за правилами, встановленими для виконання судових рішень (Ст. 95 ЦПКУ).

Наказне провадження здійснюється через видачу судового наказу – форми судового рішення про стягнення з боржника грошових коштів або витребування майна за заявою особи, якій належить право такої вимоги, і підлягає виконанню за правилами, встановленими для виконання судових рішень (Ст. 95 ЦПКУ).

Право на звернення до суду виникає у виконавців послуг з першого ж дня прострочення співвласником належних платежів (статті 256 і 261 ЦКУ), а в ОСББ – через 60 днів (ст.13 ЗУ про ОСББ). Період, упродовж якого можна подати таке звернення, становить три роки.

Спори з державними органами та ОМС

Включення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку до реєстру неприбуткових організацій (установ)

ОСББ на початку своєї діяльності часто отримують відмову органів державної податкової служби в присвоєнні статусу неприбуткової організації. Такі відмови зумовлені певною неузгодженістю законодавства та загальною політикою органів податкової служби щодо несприйняття неприбуткового статусу. ОСББ має всі підстави за таких обставин оскаржувати такі рішення в адміністративному суді.

Як правило, органи податкової служби, відмовляючи в наданні неприбуткового статусу, посилаються на невідповідність статуту організації положенням п. 7.11 ст. 7 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» (при цьому статут може повністю відповідати Наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя»).

Вищий адміністративний суд дійшов до узагальнюючого висновку, що єдина правова підстава внесення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку до Реєстру неприбуткових організацій/установ встановлена частиною 7 статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», яка визначає, що об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання та обумовлена цілями створення ОСББ відповідно до його статуту.

Визнання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку виконавцем послуг

ОСББ не може бути виконавцем ЖК послуг, що обґрунтовується:

а) положеннями власних статутних документів ОСББ, що можуть не передбачати надання послуг із теплопостачання, постачання холодної води та водовідведення, – така діяльність згідно з законом взагалі підлягає ліцензуванню;

б) положеннями Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» про те, що основна діяльність об'єднань співвласників багатоквартирного будинку полягає у здійсненні функцій із забезпечення реалізації прав власників приміщень щодо володіння та користування загальним майном, а не наданні послуг;

в) положеннями ст.22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», за якими за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг, власники житлових і нежитлових приміщень можуть перераховувати кошти

безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, що надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг;

г) виконання функцій виконавця комунальних послуг, зокрема, укладення договорів, є правом, а не обов'язком балансоутримувача (ст. 24 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»);

д) в п.п. 1.1, 1.3, 1.4 «Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді», затвердженого Наказом Держжитлокомунгоспу України 22.04.2005 р. №60, виконавець житлово-комунальних послуг визначається органами місцевого самоврядування, крім випадків, коли власник (власники) житлових будинків бажає (бажають) визначити виконавця житлово-комунальних послуг самостійно. Судова практика вирішення таких справ є досить успішною для ОСББ.

Захист прав співвласників багатоквартирного будинку на прибудинкову територію

Законом від 05.11.2009 р. № 1702-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю», який набув чинності 10 грудня 2009 року, значно спрощено порядок отримання дозволу на приватизацію земельної ділянки або отримання її у користування.

Земельний кодекс України (ст. 42) визначає правовий режим земельних ділянок, на яких розміщено багатоквартирний будинок, зокрема:

- 1) така земельна ділянка може передаватись у власність або в користування ОСББ;
- 2) порядок використання земельних ділянок, прибудинкових територій визначається співвласниками;
- 3) розміри і конфігурація земельних ділянок визначаються на підставі землепорядкової документації.

Із запровадженням такого правового режиму земельної ділянки виникла категорія спорів щодо порушення прав власників квартир у багатоквартирних будинках при використанні прибудинкових територій. Судова практика у цьому питанні не є однозначною.

Досить поширеною є правова позиція. Вона полягає у тому, що права у власників квартир щодо земельної ділянки виникають опосередковано, навіть тоді, якщо зазначена земельна ділянка багатоквартирного будинку передана у власність або користування, що посвідчується згідно із законодавством (наприклад, актом про право власності на земельну ділянку). При цьому відповідно до тих же положень Земельного кодексу України ця ділянка повинна бути передана у власність або в користування ОСББ.

Можна зробити такий узагальнюючий висновок: створення ОСББ з наступним оформленням на ОСББ прав на земельну ділянку (прибудинкову територію) є єдиним ефективним способом захисту прав власників квартир від посягань на прибудинкову територію.



РОЗДІЛ 4

РЕАЛІЗАЦІЯ РЕФОРМ У ЖИТЛОВОМУ СЕКТОРІ

Реформа ЖКГ у частині системи управління житловим фондом повинна базуватися на таких постулатах:

- Свідомий та відповідальний власник житлових будинків в особі ОСББ;
- Формування конкурентного середовища на ринку послуг з управління та експлуатації житлового будинку;
- Ефективне управління житловим фондом;
- Забезпечення права власників житла обирати форму і суб'єктів управління своїм спільним майном;
- Відновлений, комфортний житловий фонд.

Реформа галузі ЖКГ, у тому числі управління житловим фондом, це завдання держави, і здійснюватись воно повинне саме державними центральними виконавчими органами влади (насамперед, Кабінетом Міністрів України і профільним міністерством). Органи місцевого самоврядування зобов'язані виконувати прийняті центральними органами влади нормативні акти і вживати практичні заходи з їх реалізації, а також упроваджувати й місцеві нормативні акти для успішної реалізації реформ. В Україні ОМС стикаються з низкою проблем, вирішувати які необхідно саме на державному рівні, а це такі проблеми:

- Відсутність повного пакета законів і нормативно-правових актів для ефективного проведення реформи;
- Відсутність ринку професійних управителів фондом житла і ринку якісних послуг для власників житла;
- Неврегульованість відносин спільної власності в багатоквартирному житловому будинку;
- Відсутність економічних стимулів модернізації (санації) житлового фонду, управління нерухомістю, утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- Відсутність механізмів залучення інвестицій у житлово-комунальне господарство.
- Реалізація цих постулатів і розв'язування проблем повинні спиратись на пріоритетні стратегічні напрями реформування:
- Сприяння, підтримка і стимулювання створення ОСББ;
- Створення умов для розвитку конкурентного ринку управляючих компаній;
- Створення умов і розробка механізмів для розвитку ринку якісних комунальних послуг з обслуговування житлового фонду.
- Забезпечення професійного навчання голів ОСББ і управителів.

4.1. СТВОРЕННЯ ОСББ – НАРІЖНИЙ КАМІНЬ УКРАЇНСЬКОЇ РЕФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ

Основною перевагою ОСББ на даний час є можливість максимального контролю за долею спільної власності в будинку через використання механізмів, що виникають внаслідок створення об'єднання співвласників. До переваг також слід віднести створення конкурентного середовища серед суб'єктів з управління житловим фондом: 1) самоуправління ОСББ – управління нерухомістю самими власниками житла; 2) управління приватними або комунальними ЖЕКами; 3) управління професійними управителями.

Внаслідок створення ОСББ громадяни:

- стають повноправними і дієвими власниками об'єктів загального користування в будинку (спільного майна);
- мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблеми утримання будинку;
- мають можливість покращити фізичний стан будинку та умови проживання в ньому власними силами або із залученням комунальних чи приватних структур на договірних засадах;
- мають можливість контролювати якість ремонтних робіт у будинку;
- мають можливість скоротити витрати на комунальні послуги;
- мають можливість матеріально впливати на порушників загальних домовленостей.

Внаслідок створення ОСББ органи місцевої влади:

- зменшують обсяг витрат із місцевого бюджету та утримання будинків;
- звільняються від проблем, пов'язаних із розрахунком та збором квартирної плати;
- матимуть покращений фізичний стан житлового фонду міста в цілому;
- передають значну частину прав щодо прийняття рішень у частині утримання та використання житлового фонду мешканцями будинків.

4.2. РОЛЬ ОМС У РОЗВИТКУ ОСББ

Реформування системи управління житловим фондом найдоцільніше розпочати зі становлення інституту ОСББ у містах і сприяти залученню мешканців в ОСББ. Для цього органи місцевого самоврядування повинні розробити власну спеціальну політику у сфері реорганізації житлового фонду міст, що якнайкраще відповідає особливостям стану і функціонування ЖКГ в їх містах.

Подібна політика повинна включати такі елементи:

- комплексне вивчення ситуації зі станом житлового фонду міста: технічний стан будинків; якість обслуговування житлового фонду; очікування і потреби мешканців багатоквартирних будинків; встановлення кількості ОСББ у місті, проблем в їх діяльності тощо;
- розробка міської (регіональної) Програми зі сприяння створенню ОСББ;
- розробка міської (регіональної) Програми зі сприяння проведенню часткових та капітальних ремонтів багатоквартирних будинків, у тому числі термомодернізації будинків;
- створення Ресурсного центру ОСББ або спеціального структурного підрозділу з питань ОСББ у міських радах;
- пошук потенційних інвесторів та грантодавців для залучення коштів у проведення модернізації житлового фонду міста;
- посилення участі громадського сектору в реформуванні ЖКГ, інформаційно – просвітницька діяльність щодо переваг створення ОСББ.

4.2.1. Створення структурного підрозділу чи ресурсного центру з розвитку і сприяння ОСББ

Для ефективного втілення політики зі сприяння створення ОСББ і допомога в їх функціонуванні ОМС варто розпочати зі створення спеціального структурного підрозділу у справах об'єднань або Ресурсного центру з розвитку і сприяння ОСББ.

Мета діяльності підрозділу зі справ ОСББ або Ресурсного центру з розвитку і сприяння ОСББ це:

- реалізація Програми щодо функціонування ОСББ та вирішення інших питань, що стосуються створення і діяльності ОСББ;
- забезпечення сприятливих умов для створення об'єднань;
- об'єднання зусиль влади, громадських організацій, найактивніших громад ОСББ міста для пошуку спільних рішень в організації діяльності ОСББ, уніфікація процедур щодо створення ОСББ, уніфікація принципів діяльності Асоціацій ОСББ з метою проведення єдиної політики на рівні міста (області) із залученням усіх зацікавлених сторін;
- популяризація кращих практик діяльності ОСББ у місті, координація їх діяльності.

Доцільність і важливість створення таких підрозділів чи ресурсних центрів пояснюється тим, що чинний Закон про ОСББ забезпечує створення об'єднання за згодою поло-

вини власників у будинку, причому ініціативна група може бути в складі трьох чоловік. Сьогодні в Україні процес створення ОСББ значно прискорився, але й досі існує проблема підготовки спеціальних документів для реєстрації об'єднання (зокрема технічний паспорт на будинок, плани інженерних мереж тощо). Варто також взяти до уваги, що міська адміністрація щодо об'єднань виступає у двох ролях: вона здійснює реєстрацію об'єднання і одночасно діє як член об'єднання в процесі його формування і функціонування (у випадках з будинками, що не є повністю приватизованими). Ці дві ролі характеризуються різними інтересами, що накладає додаткові труднощі у процесі взаємодії міської влади з об'єднаннями. Крім того, навіть за наявності чіткого законодавства з питань ОСББ та при повній підтримці ідеї організації ОСББ з боку міської влади, успіх справи залежатиме від того, чи достатньо чітко мешканці міста та представники влади уявлятимуть принципи організації ОСББ і механізм їх функціонування. Без такого розуміння і відповідних знань у членів об'єднання справа створення об'єднань не буде успішною. Ключовим елементом створення належно інформованої групи мешканців та посадових осіб у місті є також розробка та реалізація довгострокової програми навчання, доступної для всіх, хто бере участь у процесі створення об'єднання.

У багатьох містах є вже досвід створення структурних підрозділів щодо підтримки і розвитку ОСББ. Для прикладу розглянемо схему започаткування відповідного підрозділу у Львівській міській раді.



Рис. 5. Схема організації роботи підрозділу з підтримки і розвитку ОСББ

ОМС згідно зі своїми повноваженнями допомагає та сприяє мешканцям міста у створенні ОСББ. Для цього міська влада, особливо у великих та середніх містах, має забезпечити робочі місця та відповідну кваліфікацію працівників, які щоденно працюватимуть з ініціативними групами будинків зі створення ОСББ, плануватимуть та реалізовуватимуть інші необхідні заходи для розвитку цього процесу у місті.

Велике значення для успішної роботи структурного підрозділу із розвитку ОСББ матиме якісний добір працівників, які знають та вміють спілкуватися з громадою, мають бажання вчитися і навчати інших. Як правило, саме до таких працівників органу місцевого самоврядування будуть звертатись за порадою та консультацією ініціативні мешканці багатопверхівок, майбутні керівники ОСББ.

Для успішного початку своєї діяльності Ресурсний центр чи спеціальний відділ із питань ОСББ повинен скласти перелік першочергових завдань, а саме:

- систематизація всієї чинної нормативно-правової бази щодо створення та діяльності ОСББ – центрального та місцевого законодавства;
- створення бази діючих ОСББ у місті і ведення їх постійного обліку;
- систематизація проблеми та перешкод у діяльності ОСББ;
- налагодження співпраці з громадськими організаціями у місті чи регіоні, що займаються відповідною тематикою.

До постійних функцій Ресурсного центру чи структурного відділу зі сприяння ОСББ слід віднести такі:

1. Проведення інформаційно-просвітницької роботи серед населення міста та мобілізація мешканців міста для усвідомлення переваг та перспектив створення ОСББ.
2. Упровадження засад державної і місцевої політики з питань реформування житлового господарства, залучення й ефективного використання державних та місцевих коштів, а також іноземних інвестиційних і кредитних ресурсів для розвитку ОСББ у місті і модернізації житлового фонду.
3. Аналіз і впровадження в практику міжнародного досвіду діяльності товариств власників житла.
4. Організація, підготовка та проведення навчальних семінарів, а також участь у розробці методичних рекомендацій і матеріалів (навчальних посібників) для голів ОСББ спільно з організаціями-консультантами, що працюють у цій галузі з метою створення в діючих ОСББ ефективної системи управління для стабільного їх розвитку.
5. Ініціювання скликання у встановленому порядку нарад із питань, що належать до компетенції Ресурсного центру чи відділу, створення та участь у робочих групах та комісіях для вивчення окремих питань щодо створення та діяльності ОСББ.
6. Розгляд заяв, звернень та скарг громадян, членів ОСББ щодо створення і діяльності ОСББ.
7. Ведення обліку діючих ОСББ та надання необхідної інформації щодо їх діяльності.
8. Надання індивідуальних консультаційних та навчальних послуг ініціативним групам, що утворюються в багатоквартирних будинках.
9. Надання індивідуальних консультаційних послуг головам правлінь ОСББ.
10. Надання щоденних консультацій за принципом "гарячої телефонної лінії" з питань ОСББ".
11. Виявлення та ведення обліку ініціативних груп, підтримання постійного контакту з ними.
12. Участь в установчих зборах ОСББ та допомога ініціативним групам в організації їх проведення.
13. Підготовка необхідних документів та, на їх підставі, наказів директора департа-

менту про затвердження актів приймання – передачі житлових будинків на баланс ОСББ.

14. Участь у підготовці міської Програми та інших нормативних документів щодо забезпечення створення та функціонування ОСББ.

15. Формування списку об'єктів капітального ремонту житлового фонду будинків ОСББ.

16. Співпраця з місцевими ЗМІ при проведенні інформаційних заходів із метою інформування мешканців міста про переваги створення ОСББ (участь у радіо- та телепередачах, статті в газетах та інше).

17. Розробка та постійне вдосконалення агітаційно-роз'яснювальних матеріалів, що розповсюджуються серед мешканців міста.

На загальних зборах мешканців багатоквартирних будинків керівник Ресурсного центру чи відділу зі справ ОСББ повинен аргументувати мешканцям переваги ОСББ, представити успішний досвід інших уже діючих у місті ОСББ, а також сприяти у встановленні контактів між діючими і новоствореними ОСББ для передачі позитивного досвіду.

Ще одним вагомим аргументом переконання мешканців створити ОСББ є фінансова підтримка від ОМС, тобто виділення коштів на проведення ремонтних робіт у будинку. Ст. 24 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає обов'язок колишнього власника щодо фінансування першого після взяття на баланс ОСББ капітального ремонту будинку.

Звичайно, не варто очікувати, що ОМС зможе виділити кошти на капітальні ремонти всіх багатоквартирних будинків, де планується створення ОСББ, але раціональне використання ресурсів на ці цілі, що надходять до кожного міста з Державного бюджету і часто закладаються ще й у місцевому бюджеті, може суттєво допомогти в модернізації найбільш зношених елементів будинку, і ОСББ розпочне свою діяльність з меншим об'ємом проблем.

Корисною і важливою може стати міська **Програма сприяння розвитку ОСББ**. Для прикладу: у м. Львові було розроблено та у 2009р. затверджено Програму сприяння створенню та функціонуванню ОСББ на 2009-2012 роки. На виконання заходів Програми впродовж 2008-2011 років з міського бюджету щорічно виділяються певні, хоч і невеликі, кошти для проведення ремонтних робіт у будинках, де створені та функціонують об'єднання співвласників.

Прийняття і виконання Програми матиме значні позитивні результати для громади і влади міста.

Для громади міста це насамперед суттєве покращання якості житлово-комунального обслуговування і відповідно умов життя внаслідок:

- соціальної мобілізації мешканців;
- цільового та раціонального використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;
- можливості створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків або вибору приватної управляючої компанії для обслуговування спільного майна будинку;
- контролю власників житла (мешканців) за якістю ремонтних робіт у будинках;
- раціонального використання загальних площ користування, нежитлових приміщень будинку;

- можливості залучення комерційних структур до фінансування загальних витрат з утримання спільного майна.

Для міської влади позитивні результати втілення Програми – це:

- Реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства.
- Зменшення обсягу витрат із міського бюджету міста на утримання будинків, підвищення ефективності використання бюджетних коштів.
- Покращання стану житлового фонду міста у цілому.
- Впровадження заходів з енергозбереження у житлових будинках, економне використання теплової енергії в умовах подальшого підвищення вартості енергоносіїв.
- Налагодження партнерських стосунків із міжнародними фондами допомоги.
- Створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.

Важливим елементом підтримки ОСББ у місті є сприяння у налагодженні фінансової роботи і звітності ОСББ. Створення централізованих бухгалтерій для ОСББ – це вагомий крок у підтримці початкуючих і новостворених ОСББ. Досвід міст Долини, Луцька, Вознесенська показують ефективність такого кроку для підтримки об'єднань, яким важко утримувати бухгалтера і якісно налагодити роботу бухгалтерської і податкової звітності.

«1С:Бухгалтерія» – це універсальна система автоматизації ведення бухгалтерського обліку. Конфігурація «Бухгалтерія для ОСББ» реалізує в собі концепцію ведення бухгалтерського та фінансового обліку для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на базі законодавства України. План рахунків, набір сталих, структура довідників та документів, а також алгоритм побудови звітів є відпрацьована щодо бухгалтерії система за спрощеною методологією обліку для ОСББ. **Конфігурація вміщує:**

- скорочений план рахунків (обмежений восьмим класом) із деякими специфічними рахунками;
- набір довідників для формування первинних документів і ведення списків об'єктів аналітичного обліку з деякими специфічними довідниками («Члени ОСББ», «Тарифи нарахувань»);
- набір переліків для організації аналітичного обліку з регламентованим набором значень;
- набір документів для вводу, збереження і друку первинних документів і для автоматичного формування бухгалтерських проводок (серед них «Нарахування за боргованості»);
- набір констант для налаштування загальних параметрів ведення обліку в конкретному об'єднанні співвласників;
- набір стандартних звітів, що дозволяють отримувати дані бухгалтерського обліку у різних розрізах з будь-яких рахунків та будь-яких об'єктів аналітики;
- спеціалізовані звіти з конкретних розділів бухгалтерського обліку;
- набір загальних регламентованих звітів (податкових, бухгалтерських тощо);
- набір регламентованих звітів для неприбуткових організацій (Форма 1-ПП «Звіт про суми пільг в оподаткуванні юридичних осіб та фізичних осіб – суб'єктів під-

приємницької діяльності», «Звіт про використання коштів неприбутковими організаціями» тощо);

- спеціальні режими обробки документів і операцій (імпорт банківських виписок із системи «Клієнт–Банк» тощо).

Конфігурація дозволяє автоматизувати такі напрямки бухгалтерського і податкового обліку:

- облік операцій по банку і касі з можливістю імпорту даних із системи «Клієнт–Банк»;
- облік основних засобів, нематеріальних активів, інших необоротних активів;
- облік малоцінних і швидкозношуваних предметів;
- облік запасів;
- облік розрахунків із постачальниками;
- облік розрахунків із підзвітними особами;
- кадровий облік працівників;
- розрахунок заробітної плати;
- нарахування розмірів внесків членів об'єднання;
- формування рахунків для оплати в банку з додатковою інформацією мешканців про діяльність ОСББ на звороті рахунків;
- нарахування оплати за комунальні послуги відповідно до встановлених тарифів;
- розрахунок пільг і формування відповідних звітних документів та даних на електронних носіях.

У результаті реалізації зазначених напрямків обліку утворюються відповідні бухгалтерські проводки, що є основою для формування звітності. У конфігурації, окрім звітності, що вимагається загальною методологією ведення бухгалтерського обліку, передбачені звіти для неприбуткових організацій із спрощеним бухгалтерським обліком та різноманітні вихідні документи:

- «Звіт про суми пільг в оподаткуванні юридичних та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності», форма №1-ПП;
- «Податковий звіт про використання коштів неприбутковими організаціями»;
- «Господарські операції»;
- Довідка за формою № 2 з місця проживання та про склад сім'ї;
- Аналіз оплати за спожиті послуги;
- Розрахунок заборгованості за спожиті послуги з метою подачі позовів у судові органи;
- Розрахунок видатків на відшкодування збитків, пов'язаних із наданням пільг за формою №2-пільга;
- Рахунок для оплати в банку з додатковою інформацією мешканців про діяльність ОСББ на звороті (рис. 1.2).

Конфігурація легка в користуванні, має зручний, інтуїтивно зрозумілий інтерфейс, пройшла апробацію і показала високу ефективність та продуктивність праці бухгалтера (повний опис автоматизованої бухгалтерії див. [1, 2] у Літературі).

4.2.2. Дотації і кредитування модернізації житлового фонду

Найдієвіший, хоча і найкоштовніший спосіб підтримки ОСББ – матеріальна допомога, або забезпечення джерелами фінансування. Насамперед це фінансування капітального ремонту та супутніх витрат, що закладено в чинному Законі про ОСББ. ОМС тут виступає в декількох іпостасях.

По-перше, ОМС несе загальну відповідальність за стан житлового фонду в місті (пп. 3 п. «а» ч.1 ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

По-друге, ОМС може виступати в ролі співвласника, якщо в будинку є квартири та/або нежилі приміщення комунальної власності (ст. 382 ЦКУ, ч.3 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»).

По-третє, ОМС до приватизації розпоряджався будинком як комунальною власністю, тобто нині він виступає щодо будинку як колишній власник. Кожного колишнього власника багатоквартирного будинку закон зобов'язує брати участь у фінансуванні першого капітального ремонту будинку і сприяти його проведенню після створення ОСББ в будинку і передачі його у власність ОСББ. Таку норму визначає ст. 24 Закону України «Про ОСББ».

Орган місцевого самоврядування може сприяти проведенню капітальних чи часткових ремонтів у будинках ОСББ, правильно організувавши свою роботу в цьому процесі, зокрема:

- створити муніципальну робочу групу з проведення капітального ремонту/підвищення енергоефективності багатоквартирних будинків;
- розробити і затвердити муніципальну концепцію проведення капітального ремонту житлового фонду (прийняти окрему спеціальну Програму або закласти відповідні положення в Програмі зі сприяння розвитку ОСББ);
- проконтролювати належне проведення зборів членів ОСББ щодо проведення заходів із капітального ремонту та енергозбереження в багатоквартирних будинках;
- розробити, оприлюднити чіткі і зрозумілі критерії відбору багатоквартирних будинків для надання співфінансування з міського бюджету на капітальні чи часткові ремонти;
- відібрати на основі цих критеріїв будинки, що найбільше потребують негайної модернізації;
- створити наглядову раду зі складу депутатів ОМС, представників НУО (громадськості) та місцевих ЗМІ для моніторингу ситуації із дотриманням прозорості процесу виділення коштів і проведення ремонтів.

Лише після цього починається фінансова сторона справи, тобто виділення з міського бюджету закладених раніше коштів для підтримки заходів із капітального ремонту та енергозбереження в багатоквартирних будинках.

Як правило, фінансування Програми – тобто відповідь на питання де взяти кошти, передбачається таким чином. Джерелами фінансування відповідних заходів є кошти Державного бюджету України та місцевого бюджету міста; гранти, кредити комерційних банків, благодійні внески; кошти мешканців ОСББ. Втім, на ремонт усього житлового фонду державних і благодійних коштів не вистачить. Щоб вирішити питання, потрібно залучити кредитні ресурси. Такого способу одержання коштів на капітальний ремонт будинку в Україні поки що майже не застосовують.

Головним принципом фінансування капітальних ремонтів у будинках ОСББ органами місцевого самоврядування, що застосовується і в країнах Східної Європи, є використання коштів місцевого і державного бюджетів, спрямованих на ці цілі, тільки **на умовах співфінансування** з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) за умови виконання заходів з енергозбереження. Такий спосіб сприяє усвідомленню мешканцями, що вони є господарями спільного майна будинку, яке необхідно зберігати і якісно обслуговувати.

Теоретично ОСББ має багато способів залучення кредитних коштів для проведення ремонту чи поліпшення спільного майна багатоквартирного будинку: кредит можуть брати безпосередньо члени ОСББ, саме ОСББ як юридична особа, управитель ("керуюча компанія") будинку, а може кредит взяти й той, хто безпосередньо виконуватиме роботи (тобто, будівельна компанія-підрядник).

Однак при будь-якому з підходів основним проблемним питанням, що виникає при залученні кредиту, є забезпечення виконання позичальником своїх зобов'язань з погашення кредиту та сплати відсотків.

Чи не єдиним серйозним активом у багатоквартирному будинку є "грошовий потік" – платежі за житлово-комунальні послуги, внески членів ОСББ тощо. З урахуванням досвіду інших країн "грошовий потік" можна використати як предмет застави при отриманні кредиту на ремонт чи поліпшення спільного майна в багатоквартирному будинку.

Проблеми реалізації державної політики енергозбереження у житловому господарстві

Нині надання послуг у сфері житлово-комунального господарства України залишається дуже енергоємним, так, на виробництво одиниці продукції в нашій житлово-комунальній сфері в середньому витрачається в 2,5-2,7 разу більше енергоресурсів ніж у розвинутих країнах.

Енергоємність, затратність і марне витрачання ресурсів сучасного ЖКГ України вражає своїми об'ємами: величезні, до 50% відсотків втрати тепла – поки воно доходить до помешкань (недогрів води для батарей, перегрів, марне опалення приміщень за теплої погоди, відсутність автоматизованих систем, які б це регулювали, а досі опалювальний сезон починається і завершується за датами на календарі), втрати води – такі самі, а подекуди ще більші. Доводиться констатувати, що ні ОМС, ні держава за 20 років практично нічого не зробили, щоб змінити ситуацію, просто перекладаючи все на плечі громадян – споживачів житлово-комунальних послуг.

Ці негативні тенденції пов'язані з проблемами в ЖКГ, що накопичувались десятиліттями, серед яких відсутність:

- відповідного фінансування галузі;
- законодавчо визначених економічних механізмів стимулювання енергозбереження;
- відповідної стимулюючої до енергозбереження тарифної політики;
- комплексної системи впровадження сучасних методів, технологій і технічних засобів енергозбереження;
- серійного виробництва багатьох видів енергозберігаючого устаткування і технічних засобів, а також недостатня інформованість та освіта населення з питань енергозбереження.

Проблемою для усього житлово-комунального господарства України, і для енергозбереження зокрема, також є фактично повна відсутність стимулів в ОМС дбати про енергоощадність ЖКГ міст. Через норми чинного законодавства (зокрема порядок фінансування з Державного бюджету органів МС для оплати за тепло-, водопостачання, електроенергію державні та комунальні установи міста) міста не мають можливостей взяти кредити на модернізацію міського житлового фонду, адже немає джерел сплати за цими кредитами і за відсотками. Якщо установи міста споживають менше тепла (внаслідок, наприклад, проведення термомодернізаційних заходів – утеплення стін, заміна вікон, модернізації систем опалення) – їм відповідно скорочують фінансування на оплату з комунальних послуг за енергоносії, а отже, місто позбавляється доходів (колишніх більших сум, що виділялись на сплату за комунальні послуги) для оплати кредиту і відсотків. А тому поки що ніде в містах України не приходить потенційний інвестор, готовий фінансувати масштабні заходи з модернізації житлового фонду.

Субсидії і субвенції з Державного бюджету на ремонти приміщень (мінімально, але все ж надаються) часто не «освоюються» через недосконалу систему нарахувань коштів і через обов'язок їх повернення (тоді як в інших країнах ці дотації надають на безповоротній основі, головне – використати їх за призначенням). Наприклад, за результатами звіту комітету ВРУ (будівництва, архітектури і ЖКГ) встановлено, що регулярно трапляються ситуації (було також у м. Львові), що бюджетні кошти на ремонти (дахів, у даному випадку) надходили наприкінці грудня, тобто коли закінчувався бюджетний рік, а їх треба було «освоїти» до кінця року, тобто до 31 грудня, що було неможливо, тим більше абсурдно проводити будь-які ремонтні роботи, особливо дахів, узимку. Отже, кошти повертались в Держбюджет уже на безповоротній основі. А на основі того, що місто не змогло «освоїти» частину коштів (ніхто навіть не задумується – з яких причин, з чиєї вини), наступного бюджетного року йому виділять їх менше, якраз у розмірі неосвоєних коштів, з обґрунтуванням – ви їх не освоїли, отже вони вам непотрібні.

Отже, **необхідно міняти систему надходження бюджетних коштів на ремонт житлового фонду**, адже результатом таких «технологій» фінансування галузі часто є неможливість ними скористатись, і ми спостерігаємо дедалі більший занепад стану житлового фонду країни.

Перспективний розвиток і модернізація підприємств теплоенергетики та водопровідно-каналізаційного господарства можливі лише за умови їх фінансового забезпечення через інвестиційні складові, закладені у тарифи, залучення корпоративних інвесторів на умовах концесій, залучення кредитних ресурсів та позик комерційних банків та міжнародних фінансових установ; лізингу (лізингові компанії, виробники обладнання, енергосервісні компанії тощо).

З метою залучення кредитних ресурсів на реалізацію проектів з енергозбереження нагальним є запровадження механізму пільгового кредитування підприємств житлово-комунального господарства для цільового придбання сучасного енергоресурсоощадного об'єднання та технологій, вирішення питання часткового або повного відшкодування відсотків за кредитами комерційних банків, спрямованих на здійснення енергозберігаючих заходів.

4.3. РЕФОРМУВАННЯ ЖЕКІВ – НЕОБХІДНИЙ КРОК ДЛЯ СТВОРЕННЯ РИНКУ УПРАВИТЕЛІВ І РИНКУ ЖКГ ПОСЛУГ

Удосконалення системи управління підприємствами і організаціями житлово-комунального господарства всіх форм власності залежить значною мірою від органів місцевого самоврядування, які повинні забезпечити обслуговування споживачів підприємствами, установами та організаціями житлово-комунального господарства, що перебувають у комунальній власності, належне утримання та ефективну експлуатацію комунальних ЖЕКів і ЖКП, а також формування та встановлення тарифів і моніторинг діяльності підприємств, що дасть можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження із забезпечення населення якісними житлово-комунальними послугами.

Підприємства та організації житлово-комунального господарства виключно на договірних засадах забезпечують усіх споживачів, у тому числі і бюджетні організації та установи, якісними та в необхідних обсягах послугами.

Демонополізація і розвиток конкурентного середовища в житлово-комунальному господарстві

Розвиток конкуренції в житлово-комунальному господарстві повинен здійснюватись з метою створення умов для подолання негативних наслідків монопольного та домінуючого становища організацій житлово-комунального господарства шляхом:

- формування органами місцевого самоврядування замовлення на послуги і програми розвитку об'єктів житлово-комунального призначення;
- організації системи розрахунків за використані ресурси і спожиті послуги на основі договорів (угод), а також застосування економічних санкцій за порушення договірних зобов'язань;
- залучення на паритетній основі організацій різних форм власності для надання житлово-комунальних послуг на конкурсній (тендерній) основі;
- створення об'єднань співвласників квартир та будинків, які будуть замовниками житлово-комунальних послуг;
- розвитку інформаційно-агітаційної та роз'яснювальної роботи серед населення зі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- реорганізації діючих підприємств з виділенням непрофільних виробництв, що не пов'язані з основною технологічною діяльністю, створення альтернативних підприємств;
- організації експлуатації об'єктів комунальної теплоенергетики, централізованого водопостачання та водовідведення підприємствами різних форм власності на підставі контрактів, договорів оренди;
- створення нових організаційних ринкових структур – акціонерних товариств, корпорацій, приватних підприємств, формування сервісних служб з монтажу та обслуговування приладів обліку, налагоджування, ремонту автоматики тощо;
- уточнення переліку основних видів діяльності підприємств житлово-комунального господарства, що підлягають ліцензуванню.

Формування ринкових відносин у функціонуванні та розвитку житлово-комунальної сфери має здійснюватись шляхом:

- створення конкуренції у сфері управління нерухомістю за отримання замовлення від власника житлового фонду;
- створення конкуренції підрядних організацій усіх форм власності за одержання замовлення на обслуговування житла від управляючої організації;
- створення конкуренції серед надавачів послуг шляхом організації конкурсів при виборі;
- упорядкування форм власності в житловому господарстві;
- створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків повинно стати основною формою організації утримання та експлуатації житлових будинків і прибудинкових територій; підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

Отже, одним із головних результатів реформ ЖКГ, зокрема, в сфері управління житловим фондом міст, має бути створений ринок управління і надання житлово-комунальних послуг. Якщо дати такому ринку розвинутисть – з'являться численні суб'єкти в сфері управління житлом та надання комунальних послуг. Це не тільки покращить та оптимізує систему управління житлом, але й дасть можливість ринку саморегулюватись, адже за умови дійсно вільного існування (без преференцій з боку держави чи ОМС) на ринку залишаться найбільш дієві та ефективні суб'єкти.

Важливим етапом розвитку житлово-комунальної сфери може бути розробка органами місцевого самоврядування **Програм розвитку (реформування) комунальних житлово-експлуатаційних контор і підприємств** (ЖЕК, ЖКП). Ці програми мають передбачати напрямки реформування житлово-комунальних підприємств в управляючі компанії і фірми з технічного обслуговування житлового фонду. Необхідний перехідний період 2-3 роки, керований органом місцевого самоврядування, який би дав можливість розвинути цей ринок на базі вільної конкуренції. Важливим елементом реформи є можливість здійснення кожним будинком вільного вибору управителя і надавачів послуг. Це дасть можливість розірвати територіальну приналежність житлового будинку до житлово-експлуатаційної контори. Впровадження монопольних управляючих компаній, так само як і приватизація ЖЕКів, не розв'язує проблеми створення конкурентного ринку з управління житлом, а також з обслуговування і утримання житла.

Виходячи зі східноєвропейського досвіду, можливо запроваджувати два типи управляючих компаній на базі реформованих ЖЕКів.

Перший варіант передбачає розділення функції управління житловим будинком і технічного обслуговування будинку між фірмами, що утворюються з реформованих структур. Для прикладу керівництво ЖКП (керівник, бухгалтер економіст, інформатик) можуть складати основу управляючої компанії. Майстри, бригадири, висококваліфіковані сантехніки, електрики можуть утворювати фірми чи ставати приватними підприємцями з надання послуг з утримання і технічного обслуговування будинків.

Другий варіант передбачає організацію управляючих компаній з інтегрованими послугами. Всі послуги виконуються в рамках однієї фірми, або власних підструктур. Такий підхід є менш економічно обґрунтований і є певним аналогом до української приватизації ЖЕКів. Великою різницею є територіальна прив'язаність будинку до приватного ЖЕКу, що

залишається після комунальної власності, і вільно ринковий спосіб вибирання управляючої компанії в країнах східної Європи.

Важливим елементом реформи є запровадження окремого рахунка за кожним житловим будинком і ведення обліку дохідної і видаткової частин цього будинку, що дозволить щомісяця контролювати витрати за кожним будинком і за кожною складовою собівартості квартирної плати, ефективно контролюючи діяльність управляючої компанії.

Основною умовою реалізації Програми є консолідація та спрямування дій органів місцевого самоврядування, управлінь житлового та комунального господарства міської ради на створення дієвої системи управління та сприятливого середовища для формування ефективного власника і розвитку конкуренції. Фінансове забезпечення Програми мало б здійснюватись передусім за рахунок споживачів (уведення нових тарифів, в яких передбачена інвестиційна складова).

На виконання Програми управліннями житлового та комунального господарства міської ради щорічно мали б розроблятися та затверджуватися заходи щодо реалізації, з визначенням очікуваного результату впровадження, відповідальних за виконання, термінів виконання, вартості, а також обсягів бюджетного фінансування.

4.4. НАВЧАННЯ УПРАВИТЕЛІВ І ГОЛІВ ОСББ – НЕОБХІДНИЙ КРОК РЕФОРМИ

Для реструктуризації житлово-комунальних підприємств в управляючі компанії і фірми з обслуговування житлового фонду необхідно провести навчання і перепідготовку керівного персоналу цих підприємств у галузі управління, менеджменту, юриспруденції, економічно-фінансової діяльності. Навчання і тренінги також необхідні для голів і бухгалтерів ОСББ – для ефективного самоуправління будинком і утримання його технічного стану на відповідному рівні. У випадку, якщо об'єднання прийме рішення про залучення управителя чи управляючу компанію, важливою проблемою залишається відбір такої структури і укладення фахової угоди про надання послуги з управління. Як бачимо, навчання голів ОСББ, котрі в основній своїй масі не є професійними фахівцями з управління і обслуговування житлового фонду, має виконувати як просвітницьку роль, так і формування професійних управителів. Яскравим прикладом такого підходу є створення Асоціацій ОСББ, де голови успішних ОСББ перейшли на вищий рівень організації і економічної обґрунтованості утримання житлових будинків (від кількох до кілька десятків).



Державні інституції, на жаль, до цього часу не запропонували концепції реформування ЖЕКів і не розробили навчальної програми для професійних управителів. На даний час у кожному регіоні зусиллями громадських організацій проводяться спроби у співпраці з органами місцевого самоврядування проводити навчання для голів і бухгалтерів ОСББ.

Для прикладу: в західному регіоні Львівська громадська організація «Центр досліджень місцевого самоврядування» (ЦДМС) провела цикл навчальних семінарів і тренінгів від двох до чотирьох днів у багатьох містах регіону (Рівне, Долина, Нововолинськ, Кам'янець-Подільський, Чернівці, Івано-Франківськ, Львів, Луцьк).

Навчальна програма була розроблена на основі програми підготовки професійних управителів у Польщі (180 год.) у співпраці з Краківською асоціацією управителів нерухомості, а також у партнерстві з Всеукраїнською «Спілкою власників житла України» і регіональними Асоціаціями ОСББ «Містечко» (м. Нововолинськ), «Сихівчани» (м. Львів), «Колорит» (м. Новоград-Волинський).

Управління нерухомістю має інтердисциплінарний характер. Для належного здійснення діяльності з управління нерухомістю необхідні знання з багатьох галузей:

- права: цивільного, адміністративного, будівельного, земельного;
- управління та менеджменту;
- бухгалтерського обліку та фінансів;
- економіки;
- управління нерухомістю;
- будівництва (архітектура, конструкторська, сантехнічна, електротехнічна інженерія та інше);
- містобудівельного планування;
- страхування та ін.

Саме ці концептуальні питання були включені в навчальний курс ЦДМС.

Основні розділи курсу:

- Курс уведення в професію управителя (3 год.)
- Основи житлового законодавства України (3 год.)
- Система фінансового управління житловим фондом (6 год.)
- Автоматизована система нарахування платежів (3 год.)
- Правові аспекти приватизації і передачі прибудинкових земельних ділянок ОСББ (3 год.)
- Експлуатація та утримання житлових будинків (3 год.)
- Термомодернізація житлових будинків (3 год.)
- Практичні аспекти управління житловим фондом (3 год.)
- Захист прав ОСББ (6 год.)

Для ефективного проведення курсу тренінгів і навчань розроблено два практичні посібники:

1. Професійне управління житловою нерухомістю, 272 с., Львів, 2009.
2. Практичні аспекти управління житловою нерухомістю, 220 с., Львів, 2010.

Електронна версія посібників розміщена на порталі дистанційної освіти ЛГО ЦДМС www.epi.lviv.ua. Всі навчальні лекції розроблені в мультимедійних версіях у PowerPoint.

Основні завдання, що ставились у наведеній навчальній програмі, це:

- підвищення професійного рівня голів і бухгалтерів ОСББ, керівників ЖКП;
- формування пілотних управителів, здатних у ринкових умовах управляти житловими будинками.



РОЗДІЛ 5

ДОСВІД МІСТ УКРАЇНИ В РЕФОРМУВАННІ РИНКУ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ

З досвіду українських міст у проведенні реформи управління житловим фондом можна виділити такі чотири основні тенденції: створення Асоціацій ОСББ, квартальних ОСББ, управляючих компаній, приватизація ЖЕКів.

1. Створення Асоціацій ОСББ. На відміну від адміністративного рішення про створення управляючих компаній у багатьох містах України розвивається рух самоорганізації в управляючу структуру на базі ефективно діючих ОСББ. Асоціація ОСББ є найбільш популярною формою організації управління і обслуговування житлового фонду ОСББ, що входять до Асоціації (приклад міст Нововолинськ, Львів). В Україні напрацьовано власний, навіть унікальний досвід заснування Асоціацій та їх функцій. Асоціація зазвичай виконує невластиву функцію управління і заміняє на цьому етапі управляючу компанію: здійснює пошук і підбір надавачів послуг, контролює якість послуг. Позитивним елементом такого процесу є створення підґрунтя для розвитку управляючих компаній і стимулювання ринку послуг.

2. Створення квартальних ОСББ. Це також доволі незвична тенденція розвитку ОСББ в Україні. Вона, проте, виявилась досить успішною. Поява квартальних ОСББ у Новоград-Волинському є наслідком того, що ефективно управляти спільним майном багато-квартирного будинку можна за умови, коли будинок має не менше 100 квартир. Оскільки в невеликих містечках, як Новоград-Волинський, таких будинків практично немає, було вирішено (спільно з місцевою владою) об'єднати кілька будинків у межах одного кварталу в одне ОСББ. При цьому кількість квартир у такому ОСББ не є надто великою, мешканці кварталу знають одне одного майже так само, як мешканці великої багатоповерхівки в м. Києві, а отже, можуть ефективно контролювати діяльність свого квартального об'єднання. Варто відразу зазначити, що створення такого типу ОСББ у кварталах великого міста не є виправданим, адже втрачається важливий зв'язок між мешканцями будинків, які практично не знають один одного, а це може стати підґрунтям для непрозорої діяльності квартального об'єднання.

3. Створення управляючих компаній. Однією з основних і важливих складових реформування ЖКГ в Україні, як і в багатьох розвинутих країнах, є створення управляючих компаній на рівні міста через проведення тендерів на обслуговування житлового фонду (приклад м. Кременчук). Комунальні і приватні житлово-експлуатаційні підприємства (ЖЕП) переводяться в статус надавачів послуг. В такий спосіб закладається початок розвитку ринку управителів, хоч і шляхом адміністративного рішення. Важливі позитивні результати впровадження управляючих компаній на ринок жк-послуг: створення ринку послуг на рівні міста і подолання радянського принципу територіальної закріпленості будинку за ЖЕКом. Важливим елементом також є те, що існує належний контроль за якістю послуг, який здійснюють як мешканці будинків в особі ОСББ або самостійно, так і сама управляюча компанія, що зацікавлена в обслуговуванні якнайбільшої кількості будинків, а це, в свою чергу, призводить до того, що послуги, що їх надає управляюча компанія, фактично завжди є набагато якіснішими, ніж ті, що надаються ЖЕКами, ЖЕПами; мешканці будинків оплачують тільки реально надані послуги.

4. Приватизація ЖЕКів. Розвиток приватних підприємств із надання послуг з обслуговування житла замість комунальних ЖЕКів частково розв'язує проблему, але варто

розуміти, що таке рішення є перехідним етапом у завершенні реформи. Приватні ЖЕКи сприяють створенню ринку послуг, але при цьому зберігають стару схему відносин між власником житла і обслуговуючою фірмою. В результаті власник житла і далі позбавлений ефективного впливу на якість надаваних послуг. Ситуацію можна покращити, створивши ОСББ у будинку і підписавши угоду з приватним ЖЕКом, – лише за таких умов з'являються реальні механізми контролю за якістю послуг.

5.1. АСОЦІАЦІЇ ОСББ ЯК ПРОТОТИП УПРАВЛЯЮЧИХ КОМПАНІЙ

Досвід управління Асоціації «Містечко» (м. Нововолинськ)

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Містечко» була створена в серпні 2007 року, проте офіційній реєстрації передувала півторарічна робота з громадою. Першим ініціатором створення ОСББ у місті був депутат міської ради Руслан Влодарчик. Він провів велику роз'яснювальну роботу, неодноразово відбувались загальні збори жителів будинків і на початку 2007 року було створено три об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

А у серпні 2007 року за активної підтримки Управління економічної політики та інвестицій і його начальника Бориса Карпуса була створена асоціація співвласників будинків.

Асоціація спрямовує свою діяльність на представництво та захист інтересів членів 15-ти об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – «Містечко», «Хутірець», «Граніт», «Затишок-1», «Затишок-2», «Затишок-2 НВ», «Затишок-3», «Затишок-3 НВ», «Затишок-5», «Затишок-8НВ», «Затишок-11», «Затишок-12», «Мрія», «Лідер 2009» та «Ювілейний», що ввійшли в асоціацію з серпня 2008-го по червень 2009 року. Загальна кількість квартир у цих будинках – 895, в яких проживає близько 3 500 мешканців. Загальна кількість площі, що знаходиться на обслуговуванні в Асоціації, – 54 000 кв. м. Це складає близько 7,1 % житлового фонду міста. З перших днів Асоціація плідно працювала із залученням додаткових ресурсів як на покращання умов проживання, так і на розвиток людських ресурсів організації та навчання керівного складу об'єднань.

Схема роботи, особливості функціонування системи

Асоціація ОСББ «Містечко» пройшла нелегкий шлях до налагодження оптимально функціонуючої схеми: від надструктури до реально працюючої організації. Статус неприбутковості дозволяє підприємству акумулювати певні кошти і спрямовувати їх на розвиток та покращання умов проживання мешканців.

Першими «суб'єктами житлово-комунального процесу» є, звичайно, власники квартир – споживачі послуг. АОСББ «Містечко» заключає з ними договір на управління та утримання житла. Кошти від людей потрапляють на рахунки кожного з 15-ти ОСББ, що входять до Асоціації. Натомість далі вже асоціація, керуючись річним Планом діяльності ОСББ, рішеннями, прийнятими правлінням ОСББ та Асоціації, а також здоровим глуздом розпоряджається ними. Другий «суб'єкт жк-процесу» – виробник та постачальник послуг. Усі роботи виконують за цивільно-правовими договорами. Асоціація укладає угоди з юридичними особами чи приватними підприємцями на надання тих чи інших послуг. Розраховується з ними після прийому робіт та на основі відповідних документів (актів виконаних робіт тощо). Спочатку в Асоціації був штат працівників, проте на даному етапі прийнято рішення оптимізувати витратну частину господарської діяльності Асоціації. Так, з метою ефективного та ощадливого використання коштів громади почали укладати угоди з підприємцями на прибирання прибудинкової території, обслуговування, ремонт та технічний нагляд за будинками тощо.

З метою оптимізації управлінських процесів, швидкого проходження інформації по управлінських щаблях Асоціації та швидкого прийняття рішення і його реалізації, ОСББ делегували управлінські функції Асоціації (протоколи зборів кожного ОСББ) та надали ке-

рівнику Асоціації право здійснювати діяльність від імені ОСББ (нотаріально завірене доручення). Можливо, це дещо автократизована схема, проте вона має ряд суттєвих переваг. Ця потреба виникла із соціально-економічної ситуації людей, які проживають у будинках, – низька суспільна активність; незнання ні законодавчої, ні технічної бази щодо управління та обслуговування спільного та неподільного майна, висока зайнятість працездатного населення. Концентрація на собі керівником Асоціації владних повноважень дає змогу швидко реагувати на нестабільні обставини – вирішувати питання з проривами, неполадками, аварійними ситуаціями, при яких доводиться звертатись за допомогою до посадових осіб, писати офіційні листи. З іншого боку, розуміння того, що контроль за кожною копією ведуть 3100 співвласників, членів 15-ти ОСББ, додає логічності в прийнятті рішень та керуванні не лише економічними показниками ефективності, а ще й враховуючи соціальну складову.

В Асоціації відкритий офіс, де працюють залучені спеціалісти, ведеться база даних на всіх жителів будинків. Працює секретар-паспортист, який надає довідкову інформацію та приймає заявки на усунення аварійних пошкоджень внутрішньобудинкових мереж. Ведеться бухгалтерський облік з розрахунків, нарахувань та боргів населення, платежів за утримання будинку та прибудинкової території. АОСББ «Містечко» володіє повною інформацією про мешканців будинків, надає послуги паспортного столу, а саме – видача довідок для пред'явлення в усі інстанції та установи міста. Залучено до роботи юрисконсульта, який консультує членів асоціації з юридичних питань. Прибирання прибудинкової території здійснюють чотири працівники, які працюють щоденно. Для повного надання послуг з утримання будинків АОСББ «Містечко» залучає цілий штат працівників, які надають послуги зі зварювання, столярних, електричних, сантехнічних, слюсарних робіт; усього – 5 осіб. Також для оперативного реагування на аварійні ситуації цілодобово Асоціація утримує аварійну службу, з числа тих самих технічних працівників. З метою оптимізації витрат Асоціації всі залучені спеціалісти, окрім голови АОСББ «Містечко», є підприємцями, які надають послуги юридичній особі – АОСББ «Містечко».

Асоціація за час свого існування суттєво покращила технічний стан будинків, що перебувають у її складі. Постійно проводять планові ремонтні роботи, а також капітальні – кожного будинку, прибудинкова територія повністю доглянута і облаштована, встановлено сучасні дитячі майданчики. Мешканці будинків почали охочіше сплачувати внески в накопичувальний фонд і поточні платежі, зменшилась заборгованість за комунальні послуги.

Будинки обладнано сучасними лічильниками, ведеться облік усіх спожитих послуг, отже мешканці не переплачують за неотримані послуги. Внаслідок упровадження доступних за фінансовими можливостями мешканців енергозберігаючих технологій (а також технологій економії водоспоживання і споживання тепла) було зекономлено суттєві кошти – їх використали на подальші заходи з енергозбереження.

На майбутнє планується, залучивши власні кошти і кошти бюджету, провести повне утеплення всіх будинків Асоціації, а також збудувати власні міні-котельні.

Проблема погашення боргів в Асоціації вирішується досить ефективно цілком цивілізованими методами переконування сплатити за спожиті послуги. Оплата за послуги загалом суттєво підвищилась відколи мешканці побачили реальні результати господарювання Асоціації. Проте у виняткових випадках Асоціація вдається до застосування методів примусу, зокрема, використання системи «СПРУТ», що блокує каналізаційну трубу будь-якого квартирновласника чи квартиронаймача. Після такого заходу зазвичай кошти на сплату боргу за тепло, воду та утримання будинку знаходяться дуже швидко.

Досвід діяльності Асоціацій ОСББ м. Львова

Львів є одним із лідерів в Україні за кількістю створених ОСББ. Станом на травень 2011 року в місті діє 412 ОСББ, частина з яких уже об'єднались в Асоціації ОСББ. Таких Асоціацій чотири: найбільша – «Сихівчани», яка об'єднує 17 ОСББ Сихівського мікрорайону Львова; «Оберіг», до складу якої входять чотири багатоповерхові будинки; «Південь», у яку входить два будинки, і «Галичина», яка об'єднала три будинки.

Міська влада міста позитивно оцінює процес створення об'єднань і вже кілька років активно сприяє цьому процесу. У міській раді діє відділ супроводу ОСББ – Ресурсний центр ОСББ, працює гаряча телефонна лінія з усіх питань щодо створення об'єднань; громадські організації Львова регулярно проводять тренінги, семінари та інші заходи для підвищення обізнаності мешканців з питань ОСББ, їх створення та ефективного функціонування.

Сприятлива ситуація в м. Львові щодо створення та діяльності ОСББ дозволила всім діючим Асоціаціям виробити достатньо схожі методи роботи, тому за приклад було взято досвід діяльності першої і сьогодні найбільшої і цілком успішної Асоціації «Сихівчани».

Досвід управління Асоціації «Сихівчани» (м. Львів)

У липні 2007 року у Львові було створено одне з перших ОСББ, що об'єднувало спочатку два будинки. У цей же час було створено ще два об'єднання. Після проведення наради правління та загальних зборів було прийнято рішення про створення Асоціації ОСББ. Засновниками Асоціації ОСББ «Сихівчани» стали чотири ОСББ. З березня 2008 року до ОСББ «Сихівчани» приєдналось ОСББ «Ластівка». Згідно з протоколом зборів було укладено угоду на утримання і управління будинком і прибудинковою територією (додаток №1). На даний час в Асоціації ОСББ «Сихівчани» налічується 17 ОСББ.

Досвід Асоціації «Сихівчани» (та й досвід інших міст України, де вже створені ОСББ та асоціації ОСББ) показує, що недоцільно і, зрештою, фінансово неможливо кожному будинку (ОСББ) утримувати бухгалтера, юриста, інших штатних працівників. А в рамках Асоціації такий штат є цілком можливий і не вимагає переплати з мешканців будинку.

Відносини між ОСББ і Асоціацією регулюються протоколом зборів. Правління ОСББ приймає рішення (відповідно всі члени правління підписуються за кожне рішення), голова підписує протокол і завіряє печаткою.

Методика збору коштів

Кошти збираються з усіх будинків, належних до Асоціації на один рахунок. При закупівлі матеріалів чи виконанні робіт з обслуговування будинків витрачені кошти розписуються на будинок, у якому проводились відповідні роботи. При ремонтних роботах з налагодження електрики та сантехніки спочатку повністю ремонтується один під'їзд, потім наступний і так далі.

За кілька років діяльності було повністю замінено в електрощитових поверхнях пакетники як на вході, так і на виході; відремонтовано ввідні електрошафи будинків, проводку сховано у кабель-канали; в підвалах замінено крани на стояках, попередньо приварені спускними; сходові клітки повністю відремонтовано: покладено плитку, поштукатурено стіни; змонтовано датчики руху. Два під'їзди, в яких змонтовано датчики руху і від'єднано «ліве» підключення, дали економію 300 кВт електроенергії; змонтовано дашки на вході у будинок, відремонтовано сходи, в стадії монтажу з'їзди (пандуси) для колясок, проведено озеленення прибудинкової території.

Практикою в Асоціації є постійна робота із мешканцями та активне залучення їх до деяких робіт у нежитлових приміщеннях будинку та на прибудинковій території. Спершу визначається, чи готові мешканці своєю працею долучитись до впорядкування свого будинку. Визначається об'єм робіт для кожного поверху, пояснюється, що і як треба робити. Наприклад, мешканці будинку можуть самостійно підготувати стіни поверхів для подальшого їх ремонту (штукатурення). Така практика спрощує та здешевлює вартість ремонтних робіт, допомагає згуртувати мешканців, залучити до роботи старших дітей, які також починають більше дбати про приміщення поза їх квартирами і вже точно не будуть нищити, розмальовувати та псувати стіни під'їздів, як це було раніше.

Цікавим та корисним досвідом для інших ОСББ може бути анкетування мешканців будинку, яке проводить Асоціація «Сихівчани». Це може значно допомогти у роботі голові ОСББ. Анкетне опитування мешканців може бути анонімним, щоправда анкети найчастіше вивішуються прямо в під'їзді. Таке опитування надасть Вам більше інформації по кожному під'їзду, і, відповідно, по будинку. В анкеті слід врахувати все, що Вас цікавить.

Практика «боротьби» з боржниками

Слід зазначити, що коли мешканці будинку бачать реальні результати робіт у своєму під'їзді, то починають активніше оплачувати квартирну плату і погашати заборгованості з комунальних платежів.

У кожному будинку Асоціації «Сихівчани» є один або два боржники, які поступово почали погашати заборгованість. Слід зауважити, що до створення ОСББ у будинках було в 2-3 рази більше боржників, і вони ніколи не оплачували комунальні послуги. За весь період діяльності Львівської Асоціації його голові жодного разу не доводилось вдаватись до крайнощів у справі погашення заборгованостей мешканців, тобто до передачі справ до суду.

Цілком достатніми є методи переконування сплатити свої борги за комунальні послуги, пояснити, на що саме будуть направлені сплачені кошти.

Можна, як варіант, провести загальні збори мешканців даного будинку і зачитати прізвища боржників. Змусити боржників оплатити свої борги можна шляхом невидачі їм довідок (якщо ОСББ має всю документацію по будинку і передане право надавати довідки, які раніше були у віданні ЖЕКів (про склад сім'ї, прописку тощо). Існує також практика (щоправда нова) робити регулярні телефонні дзвінки до боржника, нагадуючи про оплату боргу.

Є приклади (за рішенням зборів мешканців) відключати електроенергію боржнику. Ще одним варіантом погашення боргу є праця боржників на користь ОСББ. У такому разі плата за виконану роботу зараховується їм як оплата за борги.

Розрахунок поточних витрат на утримання будинку

Голови ОСББ, будинки яких приєдналися до Асоціації, працюють на громадських засадах, тобто не отримують за свою роботу заробітної плати.

В Асоціації, а це передбачено Законом про ОСББ, працюють приватні підприємці на основі укладених договорів. Такий варіант дозволяє економити значну суму грошей на ремонтні роботи. Асоціація, уклавши угоди з приватними підприємцями, не несе відповідальності за їхні дії, але може контролювати якість виконуваної роботи. Приватний підприємець, сам зацікавлений у якості своїх послуг, адже зможе й надалі співпрацювати зі своїм замовником і укласти новий договір.

Для економії коштів у львівській Асоціації було вирішено укласти угоди з приватни-

ми підприємцями. Саме тому всі працівники Асоціації були переведені у статус приватних підприємців. Приватними підприємцями стали двірники, сантехнік, електрик, управитель, фахівці з інформаційного забезпечення. Причиною такого рішення було українське законодавство, що надає таким підприємцям право пільгового оподаткування, зокрема, воно є значно простішим і складає єдиний податок. Асоціація має укладені угоди з кожним і оплачує працю за актом виконаних робіт.

На загальних зборах прийнято кошторис, де чітко розписано оплату кожного працівника з квадратного метра. Якщо це двірник, то з ним особисто домовляються про утримання під'їзду і прибудинкової території. Аналогічні умови і з іншими приватними підприємцями.

Було вирішено відійти від практики квадратних метрів та коефіцієнтів на двірника. Розрахунок проводиться на основі виконаного об'єму робіт, зокрема, оплачується прибирання під'їзду з прибудинковою територією. Якщо територія велика, то відповідно збільшується оплата.

Розроблено власну методику кошторису. Кошторис розділено на дві складові – базовий тариф і змінний. Базовий тариф (0,98 грн) – це обслуговування будинку і ремонт. Змінний (0,38 грн) – постачальники комунальних послуг. На обслуговування будинку припадає 0,60 грн, на ремонт будинку – 0,38 грн, решта, приблизно – 0,38 грн припадає на електроенергію під'їзду, обслуговування ліфтів та на вивезення сміття. Змінний тариф змінюється кожен місяць.

Для кожного будинку можна і потрібно розробити свій кошторис. Є будинки, в яких мешканці хочуть закласти більшу суму на ремонт, у цьому випадку у них базовий тариф зміниться. Базовий тариф, очевидно, також буде змінено, адже матеріали дорожчають, проте мешканці готові платити більшу суму, знаючи, що їхні кошти підуть на ремонт будинку.

Обробка інформації ведеться на базі 1-С бухгалтерії. Було розроблено свою базу, де зібрана вся інформація по будинку, по приватних підприємцях, облік матеріалів, рух коштів. Для зручності поставлено клієнт-банк. Усі вихідні документи автоматично реєструються в електронному реєстрі. Паспортний облік – усі довідки, виписки видаються з бази даних. Голова фактично тільки ставить печатку і підписується.

Стан оплат здійснюється по кожному будинку для голови ОСББ. Подаються звіти до військомату на призовників та в райдержадміністрацію на дітей, котрим виповнюється 6 років. Наведено порядок у паспортному обліку.

Мешканці будинків Асоціації позитивно оцінюють її діяльність Асоціації й активно долучаються майже до всіх ремонтних та обслуговуючих робіт у будинках. Постійно акумулюються кошти на депозитному рахунку Асоціації, які цільово витрачаються на ремонтні роботи в будинках.

5.2. КВАРТАЛЬНІ ОСББ – ДОСВІД НОВОГРАДА-ВОЛИНСЬКОГО

Історія створення ОСББ у місті Новоград-Волинський почалася з рішення міськвиконкому № 329 від 14.08.1996 року, яким було створене перше ОСББ «Комфорт». У 2008 році, через 12 років після заснування, ОСББ «Комфорт» приєдналося до ОСББ «Колорит» як член Асоціації.

До 2004 року в місті було зареєстровано чотири ОСББ. Як правило, вони були створені у новозбудованих будинках для найкращого їх утримання. В Новограді-Волинському поширеною практикою стало створення об'єднань за «поквартирним принципом», тобто, об'єднання будинків, що мають спільний двір, дитячі та спортивні майданчики, загальні комунікаційні мережі. Суть такого об'єднання в тому, що воно повинно бути самодостатнім як фінансово, так і в управлінській діяльності.

Нині в місті функціонує 25 ОСББ, які охоплюють 196 багатоповерхових будинків, що становить 87% від загальної кількості двоповерхових і вище багатоквартирних будинків.

Вісім об'єднань створили Новоград-Волинську міську Асоціацію ОСББ «Вікторія», яка об'єднала 48 багатоповерхових будинків. ОСББ «Чайка» – найбільше об'єднання міста з'явилося після реформування КЕЧі району та охопило цілий мікрорайон, який налічує 32 багатоповерхові будинки. Початок діяльності ОСББ був важким, проте згодом люди повірили у надійність та переваги ОСББ, до того ж мешканці мали можливість порівняти, як живуть мешканці в інших ОСББ, де вже відбувались значні позитивні зміни в утриманні будинків.

Усі питання в ОСББ вирішує правління у складі 15-ти представників від усіх будинків, що належать до даного ОСББ. У кожному обирається старший будинку (він є членом правління), а також старші під'їздів – це ті, хто доносить думку людей до правління та керуючого будинками та є своєрідним містком між ними.

Статут ОСББ є типовим, але на загальні збори мешканців будинків правління ОСББ вносить також питання, актуальні для кожного окремого ОСББ.

Дуже важливе питання – представництво мешканців будинку на загальних зборах, прийняття рішень та їх легітимність. На загальних зборах було затверджено, що для кворуму, достатнього для прийняття рішення, норма представництва мешканців повинна бути одна людина від десяти квартир. Це зумовлено тим, що, як правило, на збори ходять пенсіонери і люди, які вирішують на зборах свої питання, або й такі, що завжди всім незадоволені. Молодь на такі збори переважно не ходить, а 20% мешканців постійно не проживають у квартирі, бо знаходяться за кордоном або здають квартиру в найм.

Щоб знайти додаткові кошти для обслуговування будинку, приміщення, що знаходяться в сумісній власності мешканців, здаються в оренду, і ці кошти направляються на облаштування та утримання дитячих і спортивних майданчиків. Також в оренду здаються зовнішні стіни будинків під рекламу, а отримані кошти також є коштами цільового призначення.

На загальних зборах мешканців було затверджено перелік послуг, які входять в тариф з утримання будинку та прибудинкової території, наприклад, виклик слюсаря-сантехніка та електрика. За роботи понад цей список потрібно платити додатково.

Близькість обслуговуючого персоналу (більшість працівників – мешканці будинків ОСББ «Колорит») до території обслуговування, до офісу дає можливість людям швидко об-

говорити і вирішити всі питання з фахівцями, оперативно внести квартплату, минаючи довгі черги в банку. Штат ОСББ утримується за рахунок коштів співвласників будинків, тому працівники якісно виконують покладені на них професійні обов'язки.

Для економії часу і ефективного спілкування з громадою домашній і мобільний телефони голови правління ОСББ має кожен працівник і більшість мешканців ОСББ. Телефони керуючого будинками та головного бухгалтера розміщено на абонентних книжках мешканців – це нововведення ОСББ «Колорит». Крім того, кожен під'їзд і будинок мають свого старшого, до яких також звертаються мешканці.

Ще один корисний аспект роботи – квартплата приймається в приміщенні ОСББ, а це дозволяє звірити платежі, з'ясувати права мешканців на пільги, допомогти отримати субсидію, чим і займається головний бухгалтер ОСББ. Разом із бухгалтером-касиrom вони ведуть документацію по 508-ми квартирах та близько 30-ти нежитлових приміщеннях.

З часу заснування ОСББ значно покращився загальний стан будинків, їх зовнішній вигляд, впорядковано територію навколо будинку, відремонтовано та прибрано під'їзди, дахи, горища, підвали. В квартирах засклені всі вікна, освітлені всі нежитлові приміщення, усі каналізаційні люки на своїх місцях.

ОСББ укладає угоди з надавачами комунальних послуг. Теплокомуненерго відповідає за подачу тепла до теплового лічильника включно. В ОСББ «Колорит» на всіх будинках є теплові лічильники, куплені в 2000 році за кошти мешканців будинків і обслуговувались ОСББ. І 2009 році рішенням правління вони були передані теплокомуненерго, яка тепер їх обслуговує, але контроль за їх експлуатацією залишився за ОСББ.

Водоканал відповідає за подачу води до засувки у підвалі, внутрішньо-будинкові мережі обслуговуються ОСББ. Були спроби водоканалу покласти на ОСББ збір коштів із мешканців ОСББ, тобто купувати воду на вході в будинок за лічильником і розраховуватися з водоканалом. Проте на даний час таке завдання є надто обтяжливим для ОСББ, що також підтвердив виконком міста. Таким чином, водоканал уклав договори з кожним мешканцем окремо, а ОСББ відповідає тільки за подачу води до крана у квартирі.

ОСББ також укладає договори з газовим господарством, РЕС—єдина організація, що відшкодовує гроші, нехай і невеликі, за обслуговування внутрішньо-будинкових електричних мереж. Ці кошти дають можливість замінити перегорілі запобіжники і вчасно проводити ремонти щитових.

Ще на початку створення ОСББ у 2004 році директорам ЖЕКів було запропоновано укласти з новоствореними об'єднаннями угоди про надання послуг. Таким чином зберігається виробнича база ЖЕКів, і вони будуть мати додаткові кошти. Адже утримання пічника, столяра, зварювальника, муляра-штукатура, послуги яких непотрібні щодня, є фінансово невігідним для ОСББ, натомість можна укласти угоду з ЖЕКами і використовувати їхніх фахівців на термін виконання робіт, що могло б значно здешевити вартість послуг.

Роль Асоціації ОСББ полягає у тому, що рішенням правління ОСББ Асоціації надаються повноваження утримувати житлові будинки і захищати їх інтереси в органах влади. Відносини будуються так: на кожен будинок відкривається окремий поточний рахунок, на якому видно доходи і видатки коштів по будинку. Тобто кожен будинок визначає свій внесок за надані послуги, і вони затверджуються загальними зборами. З цієї суми половина коштів використовується Асоціацією на утримання адмінперсоналу, розрахунок за спожиту електроенергію в місцях загального користування, вивіз побутового сміття. Друга половина коштів накопичується для поточних ремонтних робіт у будинку, і самі мешканці вирішують, чи потрібно проводити ремонт і що саме варто на даний момент ремонтувати,

чи встановити дитячий або спортивний майданчик. Все залежить від того, які кошти є в розпорядженні будинку. Коли є питання, які потрібно вирішувати на рівні Асоціації, скликаються збори голів правління ОСББ і вирішуються нагальні проблеми, а їх виконання покладається на керівника Асоціації.

Заходи, що передбачались у фінансово-господарському напрямку, були спрямовані на забезпечення ефективності діяльності ОСББ. Міська влада продовжує підтримувати ОСББ, надаючи їм певні кошти, так звані „підйомні” для обладнання офісу: придбання канцтоварів, оргтехніки, меблів тощо. У 2010 році з міського бюджету для проведення капітального ремонту житлового фонду було виділено і освоєно 250 тис. грн, кошти виділялись за умови пайової участі власника житлових будинків (не менше 30%). Також були виділені державні субвенції в сумі 900 тис. грн, за які проведено капітальний ремонт покрівель і ліфтів житлового будинку, що належав Міністерству оборони України і був переданий у міську раду.

Проведена впродовж трьох років робота щодо реформування умов утримання і обслуговування житлового фонду дала можливість мешканцям міста, власникам квартир будинків створити управлінську структуру для вирішення проблем утримання своїх будинків, домогтися цільового та раціонального використання коштів і, як наслідок, покращити фізичний стан будинків та умови проживання в них.

Громада отримала змогу раціональніше використовувати площі загального користування, нежитлових приміщень будинків, залучення комерційних структур, благодійну, міжнародну, технічну допомогу до фінансування витрат з утримання будинків, здійснювати контроль за якістю ремонтних робіт тощо. Міська рада розпочала процес передачі об'єднанням прибудинкових територій, що спонукало власників квартир активно включатися в благоустрій цих територій.

5.3. ДОСВІД ДІЯЛЬНОСТІ УПРАВЛЯЮЧИХ КОМПАНІЙ (М. КРЕМЕНЧУК)

Практично в усіх країнах Європи управлінням і утриманням житла займаються приватні житлові управляючі компанії або товариства. В нашій державі тільки починають запроваджувати цей досвід. Кременчук серед перших в Україні створив управляючі компанії – ТОВ «Житлорембудсервіс» та «Добробут». Ці підприємства уклали з міською радою договори про надання послуг з управління житловим фондом комунальної власності міста Кременчука, відповідно до яких вони взяли на себе обов'язок здійснювати кваліфіковане управління житловим фондом для забезпечення його якісного утримання, обслуговування, поточного ремонту, належного санітарного стану прибудинкових територій.

Основні принципи роботи управляючих компаній

Усі кошти, сплачувані мешканцями за експлуатаційні витрати, надходять на рахунки управляючих компаній, а не до житлово-експлуатаційних діляниць. Це дає можливість: по-перше – чітко розділити функції підрядника і замовника, по-друге – серед виконавців робіт обрати того, хто за короткий термін, більш якісно і економічно виконає певний обсяг робіт. Окрім того, управляючі компанії тісніше співпрацюватимуть з мешканцями, зокрема, погоджуватимуть, в який ремонт необхідно вкласти кошти першочергово, а що можна зробити через деякий час.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Житлорембудсервіс» створено 28 березня 2008 року. В червні 2008 року підприємство взяло участь у конкурсі з визначення підприємств для надання послуг з управління комунальним житловим фондом, оголошеним Управлінням житлово-комунального господарства Кременчуцького міськвиконкому. За підсумками конкурсу 19 червня 2008 року ТОВ «Житлорембудсервіс» визнано переможцем конкурсу з управління житловими будинками, що територіально розподілені за КГЖЕП «Автозаводське», КГЖЕП «Молодіжне», КГЖЕП «Центральне» (Автозаводський район міста Кременчука).

З 1 липня 2008 року компанія приступила до виконання функцій з управління житловим фондом для забезпечення його якісного утримання, обслуговування, поточного ремонту, належного санітарного стану прибудинкових територій. В управління компанії передано 731 будинок загальною площею квартир 2252096,24 кв. м.

У своїй діяльності з управління житловим фондом ТОВ «Житлорембудсервіс» виконує такі основні функції:

- пооб'єктне ведення технічної документації (бази даних) на будівлі;
- систематичне проведення технічного огляду житлового фонду та коригування бази даних, що відображають стан цього фонду згідно з результатами оглядів;
- планування і організація робіт із технічного обслуговування, санітарного утримання, поточного і капітального ремонтів житлового фонду;
- організація конкурсного відбору підприємств різних форм власності для виконання робіт із поточного ремонту, санітарного та технічного обслуговування житлового фонду;
- укладання угод з наймачами, орендарями і власниками квартир та нежитлових приміщень і забезпечення їх обліку;
- укладання та коригування договорів (угод) на технічне обслуговування, санітар-

не утримання і поточний ремонт житлового фонду й інших договорів, пов'язаних з експлуатацією та ремонтом прийнятого в управління житлового фонду, та контроль за їх використанням;

- проведення систематичного контролю за виконанням робіт підрядними організаціями та оформлення актів щодо неякісного виконання робіт, невиконання гарантійних зобов'язань з ремонтних робіт;
- нарахування платежів та ведення розрахунків із наймачами, орендарями, власниками житлових і нежитлових приміщень за надані житлово-комунальні послуги;
- ведення, обробка бухгалтерської та іншої документації;
- проведення господарських операцій у відділеннях банків;
- забезпечення аварійно-диспетчерського обслуговування, прийнятого в управління житлового фонду;
- вживання заходів щодо відшкодування заборгованості за несвоєчасне внесення плати за надані житлово-комунальні послуги;
- представлення інтересів власника житлового фонду.

Враховуючи той факт, що на результат роботи з обслуговування житлового фонду значною мірою впливає відсутність елементарної культури мешканців (руйнування ними місць загального користування та неналежна сплата за надані послуги), особливе значення компанія приділяє роботі зі споживачами послуг – населенням. Ця робота проводиться в різних формах:

- залучення мешканців будинків до процесу приймання виконаних робіт від підрядників та оцінки їх якості;
- проведення зустрічей керівників ТОВ із мешканцями;
- проведення різних форм опитування серед мешканців, за результатами якого компанія визначається з найбільш актуальними питаннями та напрямками їх вирішення;
- підготовка матеріалів для друку в засобах масової інформації.

Крім цього, для роботи з населенням ТОВ „Житлорембудсервіс” відкрило постійно діючу громадську приймальню. Вона розташована за адресою: вул. Жовтнева, 6.8/18.

Структура компанії:

- генеральний директор;
- технічний директор;
- директор із фінансів та маркетингу;
- бухгалтерія (головний бухгалтер);
- економічна служба (головний економіст);
- технічна інспекція;
- розрахунково-реєстраційний центр – РРЦ;
- юридичний відділ.

Така організаційна структура підприємства забезпечує систему контролю за виконанням договірних відносин, за використанням матеріальних цінностей, за нарахуванням плати з утримання житлового фонду, за якістю надання послуг та виконання робіт підрядними організаціями.

Керують структурними підрозділами підприємства спеціалісти, які мають вищу фахову освіту та обізнані зі станом справ галузі (стаж роботи кожного в житловому господарстві міста перевищує 10 років), більшість має сертифікати навчальних програм із питань реформування та управління житлово-комунальним господарством.

Взаємодія ТОВ «Житлорембудсервіс» із замовниками, постачальниками та підрядниками при виконанні функцій з управління житловим фондом

Виробничо-диспетчерська служба „Швидка житлово-комунальна допомога” є структурним підрозділом Товариства з обмеженою відповідальністю „Житлорембудсервіс”. Вона створена для забезпечення належного функціонування та поновлення житлового фонду шляхом оперативного усунення ушкоджень, аварій внутрішньобудинкового інженерного обладнання, мереж та конструкцій житлових будинків.

ВДС „Швидка житлово-комунальна допомога” працює з 8-00 до 18-00 години в робочі дні тижня.

Усунення ушкоджень внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання і водовідведення (до вхідного вентиля на квартиру та до точки приєднання опалювального приладу) проводиться за рахунок оплати послуг з утримання будинку за затвердженими міськвиконкомом тарифами.

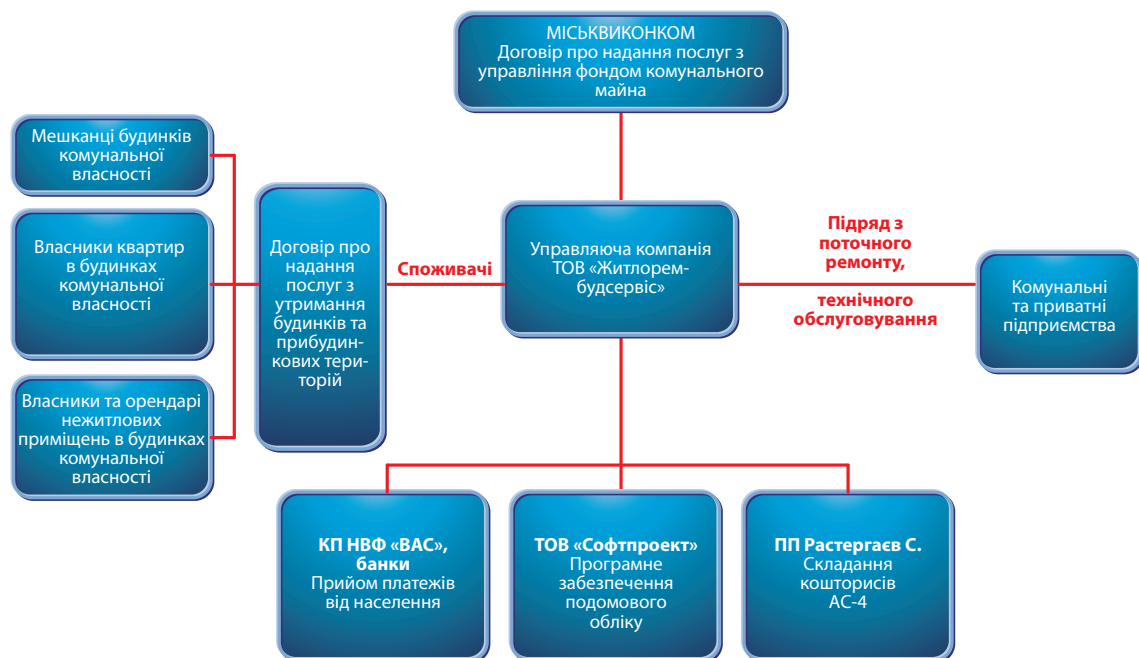


Рис. 6. : Приклад структури управляючої компанії

Усунення ушкоджень на квартирних мережах, ремонт та заміна квартирної системи тепло-, водопостачання і водовідведення проводиться спеціалістами ВДС за додаткову оплату з боку замовника за затвердженням на підприємстві Прейскурантом платних послуг.

5.4. ДОСВІД МІСТ У ПРИВАТИЗАЦІЇ ЖЕКІВ

Ще одним варіантом реформування сфери ЖКГ для покращання якості послуг, обґрунтованості тарифів на послуги, сприяння модернізації житлового фонду є приватизація існуючих державних і комунальних житлово-експлуатаційних контор (ЖЕК).

Експерти прогнозують, що після прийняття нового Житлового кодексу приватні ЖЕКи можуть стати привабливими для бізнесу, зокрема, для великих компаній. Сьогодні це доволі ризикований бізнес з огляду на різні тарифи для фізичних і юридичних осіб, занижену вартість послуг, зношеність основних фондів житла.

Працівники ЖЕКів вказують на Постанову КМУ № 529 від 2009 р., згідно з якою розраховані ціни на жк-послуги. Ціни ці, стверджують жеківці, занижені і складають близько 80 % від фактичної собівартості послуг. Це гальмує вчасне виконання робіт ЖЕКами, закупівлю матеріалів. Окрім того, жеківці скаржаться, що комунальні монополісти через суд вимагають недоотримані кошти власне з ЖЕКів, у результаті чого останні залишаються практично без доходів.

Саме тому приватні ЖЕКи нині не дуже популярні. За даними Міністерства ЖКГ кількість комерційних фірм на цьому ринку зменшується (їх нараховується на всю Україну не більше 500). А тих, хто може повністю займатися управлінням, тобто надавати послуги з утримання та обслуговування будівель, налічують не більше 25. Варто зауважити, що деякі ЖЕКи навіть сьогодні живуть рентабельно.

Для того, щоб приватні ЖЕКи стали більш рентабельним бізнесом, самі жеківці вважають – необхідно переглянути (підвищити) тарифи для населення, встановити вимоги до управителів у новому Житловому кодексі, зокрема, наявність так званого інвестиційного потенціалу – як запоруку достатніх ресурсів для підприємства, щоб капітально відремонтувати застарілий і ветхий житловий фонд.

Разом із цим, це породжує інші проблеми, насамперед для мешканців будинків, що стають «заручниками» приватного ЖЕКу, який фактично не контролюється органами місцевого самоврядування на тому рівні, як контролюються комунальні ЖЕКи. І хоч якість роботи комунальних ЖЕКів залишає бажати кращого, але принаймні сьогодні комунальний ЖЕК не може самостійно вирішити виселити навіть злісних неплатників за жк-послуги з їхнього помешкання. Натомість, навіть з тих нечастих випадків, коли будинками управляє приватний ЖЕК, вже є інформація про спроби виселення мешканців з їхнього приватного житла за несплату комунальних послуг за тими тарифами, що їх встановив приватний ЖЕК.

В усіх великих містах України (практично в усіх обласних центрах) уже діють приватні ЖЕКи. Досвід їх діяльності, ефективність роботи, відносини з мешканцями – замовниками і платниками послуг, є різні – від позитивних перетворень в системі обслуговування громадян, суттєвого підвищення якості послуг, їх реального надання, обґрунтування тарифів на обслуговування – до дуже негативних, коли так звані приватні ЖЕКи дозволяють собі самостійно визначати тарифи на обслуговування (які, як потім встановлює ДЖКІ чи інші органи, є завищеними в кілька разів), погрожувати мешканцям, які не сплачують за послуги виселенням з будинків, а то й справді доходять від погроз до реальних дій. І таких випадків, на жаль, є чимало.

В Україні сьогодні приватизація ЖЕКів відбувається кількома способами. Наприклад, можна приватизувати вже існуючий комунальний ЖЕК, але в такому випадку «приватизуються» і всі проблеми «старого» комунального ЖЕКу (передусім, борги, нестача техніки тощо).

Для того щоб почати бізнес з нуля необхідний чималий стартовий капітал, спрямований на оренду приміщення, офісне обладнання, підготовку персоналу та на необхідну техніку. Обсяг інвестицій залежить від переліку послуг, необхідних у тому чи іншому місті. Це заздалегідь обговорюється з органами місцевої влади.

Окрім того, важливим аспектом є врегулювання поняття «приватизації ЖЕКу», адже сьогодні кожне місто по-своєму врегулює цю процедуру і умови приватизації.

Процедура оформлення ЖЕКу така ж, як і для будь-якої юридичної особи. Далі потрібно буде укласти низку договорів. По-перше, з органами місцевої влади. Далі угоди з місцевими підприємствами водо-, тепло-та газопостачання. І, звичайно, договори з населенням. Представники вже діючих приватних ЖЕКів радять брати на обслуговування будинку з ОСББ.

По-перше, з ними легше укласти угоди і домовлятися про тарифи. По-друге, це буде вибір самого ОСББ як організованої спільноти будинку, укласти з приватним ЖЕКом договір на обслуговування. І це значно спрощує відносини ЖЕКу з мешканцями, адже укладається договір, у якому прописані всі послуги, що їх повинен надавати ЖЕК, тарифи на обслуговування, можливості розірвати договір як одною, так і другою стороною за невиконання своїх зобов'язань один перед одним. ОСББ в особі його голови, членів правління або ревізійної комісії ОСББ також є ефективним інструментом контролю за діяльністю приватного ЖЕКу, аніж кожен мешканець будинку буде сам на сам зі своїми проблемами, якщо такі виникнуть, і повинен буде самостійно вирішувати їх у приватному порядку з приватним ЖЕКом.

Спробуємо систематизувати досвід міст України, в яких діють приватні ЖЕКи і проаналізувати чинники, що впливають на ефективність їх роботи, взаємовідносини з мешканцями будинків і яка мала б бути процедура передачі ЖЕКів у приватні руки з тим, щоб надалі він справді виконував покладені на нього функції в повному обсязі.

Івано-Франківськ

У Івано-Франківську діють фактично всі передбачені законодавством суб'єкти з утримання і обслуговування житлового фонду: комунальні ЖЕКи, приватні ЖЕКи, будинкові кооперативи і ОСББ. Усього у місті станом на липень 2011 року діяло 9 комунальних ЖЕКів, 9 приватних ЖЕКів, 157 ОСББ і 26 ЖБК.

В Івано-Франківську вже декілька років працюють приватні ЖЕКи, серед яких один із найбільших – ПП «ЖЕО-Житло-Сервіс».

ПП «ЖЕО-Житло-Сервіс» обслуговує 42 будинки, маючи в штаті близько 30 осіб. «ЖЕО-Житло-Сервіс» діє в рамках нормативних актів, що регулюють роботу комунального господарства, дотримуючись всіх приписів щодо державних ЖЕКів. Наприклад, цей приватний ЖЕК встановлює вартість послуг з утримання будинку на основі рішення виконкому міськради №159 від 24.03.2009 року «Про вартість послуг з утримання будинків і прибудинкових територій». Більше того, встановлені тарифи є навіть трохи нижчі, ніж у державному ЖЕКУ (у державному ЖЕКУ – 72 коп. за м.кв. без ліфта і 91 коп. з ліфтом, у «ЖЕО-Житло-Сервіс» – 77 коп. і 94 коп. – з ліфтом, а також сюди вже включена плата за вивіз сміття). Як і державний ЖЕК, «ЖЕО-Житло-Сервіс» надає дев'ять стандартних послуг включно з експлуатацією ліфта, причому всі вони виконуються вчасно і в повному обсязі (наприклад, сходові клітки миється двічі на тиждень; у під'їздах завжди є освітлення;

«ЖЕО-Житло-Сервіс» надає послуги паспортиста, і за рахунок квартплати виконується, де це необхідно, поточний ремонт). Також «ЖЕО-Житло-Сервіс» має дозвіл на обслуговування ліфтів, як і укладену угоду на експлуатацію ліфтів з ліцензованою організацією, тому ліфти в будинках завжди справні. Щодо накопичувального фонду на капітальний ремонт будинків – «ЖЕО-Житло-Сервіс» не проводить відрахування в такий фонд через ненадійність банків і інфляцію. Коли буде потреба зробити такий ремонт – будуть оперативно збиратись кошти в мешканців, і ремонт буде проведено.

Щоденна робота приватного ЖЕКу відлагоджена і добре організована. Зокрема постійно працює черговий диспетчер, у телефонному режимі мешканці також можуть дзвонити безпосередньо директору «ЖЕО-Житло-Сервіс», якщо не можуть додзвонитись диспетчеру. Після прийому замовлення впродовж години до будинку приїжджає відповідний майстер чи навіть бригада майстрів і лагодить поломку чи ліквідовує аварію. Вночі чи у вихідні дні також постійно працює чергова бригада, яка повинна перебувати в межах міста і в будь-який момент готова прийняти виклик і приїхати на вимогу.

Тернопіль

У Тернополі житловий фонд уже кілька років обслуговують виключно приватні підприємства. Діяльність цих підприємств по-різному оцінюється як мешканцями, так і представниками влади: одні задоволені їх роботою, інші скаржаться на безконтрольність приватних ЖЕКів, високі тарифи і при цьому низьку якість послуг.

Спробуємо виокремити основні позитивні аспекти діяльності приватних ЖЕКів. У 2011 році тернопільські ЖЕКи повинні поточним ремонтом відремонтувати близько 20 тис. квадратних метрів покрівлі, причому на червень 2011 р. вже половина робіт виконана. Кошти на це йдуть від самих ЖЕКів (їх капітал і накопичений фонд із платежів населення). Наступне завдання – термомодернізація житлового фонду, який вони обслуговують, і це також не за бюджетний кошт. Міський голова Тернополя стверджує, що у випадку, коли ЖЕКи не впораються з цими завданнями для своїх будинків, буде оголошено новий конкурс і призначено нового виконавця.

Сьогодні на ринку обслуговування житлового фонду міста працює 54 підприємства. Контроль за їх діяльністю, окрім управління ЖКГ і безпосередньо мешканців, здійснює 264 об'єднання співвласників (ОСББ). За кілька місяців планується створити центр сприяння діяльності ОСББ та громадську приймальню з питань якості надання житлово-комунальних послуг. Це повинно стимулювати підвищення якості роботи ЖЕКів, зміцнити контроль за їх діяльністю і стимулювати конкуренцію на ринку управління житлом і надання жк-послуг.

Окрім того, планується оплачувати виконану роботу в розрахунку за квадратний метр площі. Місто також отримало значні кошти (10 млн грн) на капітальні ремонти в 2011 році, що перевищує показники минулих років у кілька разів.

Проте не все так беззмарно в житловому господарстві Тернополя. Цього року (2011) влада міста планує замінити кілька ЖЕКів – виконавців послуг, якість послуг яких є дуже низькою. Тобто це доводить, що навіть приватний ЖЕК може неякісно виконувати свою роботу, і влада міста повинна знайти цьому причини. Причинами заміни приватних ЖЕКів стали скарги мешканців на неякісне обслуговування будинків і прибудинкової території.

Новомосковськ

У місті Новомосковську Дніпропетровської області вже більше року діють кілька приватних ЖЕКів. Якість їх роботи загалом оцінюють вище ніж комунальних, проте вартість послуг удвічі вища.

За цей час вони встигли довести до ладу приблизно 20% міського житла. Щоправда, за цей успіх місцеві мешканці заплатили найвищим в області тарифом на житло – він у два з половиною рази вищий, ніж в обласному центрі.

Працюють у Новомосковську за визначеною схемою: власник квартири підписує із приватним ЖЕКом угоду про надання послуг.

Згідно з документом ЖЕК повинен прибирати під'їзд і двір, обслуговувати всі мережі, що знаходяться у під'їзді і підвалі, забезпечувати відсутність тарганів, щурів та інших шкідників, чистити і ремонтувати вентиляційні шахти, ремонтувати під'їзд і дах, утримувати у належному стані всі споруди у дворі тощо.

Втім, це стандартна схема роботи ЖЕКу будь-якої форми власності. Єдина відмінність – тарифи, у 2,5 разу більші, ніж по області. Та приватні фірми мають можливість і перевагу заробляти на «додаткових» послугах.

Київ

У Києві діє досить багато приватних ЖЕКів, і якість їх роботи часто стає причинами скарг киян. Насамперед це стосується цін на послуги. Вони в основному в кілька разів вищі, ніж аналогічні ціни комунальних ЖЕКів. Повної інформації про всі діючі в столиці ЖЕКи немає, проте, наприклад, з Інтернет-ресурсів можна знайти окремі відомості про їх діяльність.

У 2011 році ТОВ «Експлуатуюча організація «Голосієве» у 2 рази завищила тариф за послуги централізованого опалення для мешканців будинку по вул. Голосіївська, 13-Б. Цей факт виявився в результаті скарг мешканця будинку через надвисокі рахунки на приватний ЖЕК. За цією скаргою інспектори Державної житлово-комунальної інспекції з'ясували, що згідно із показниками будинкового лічильника та площі квартири розмір плати за опалення має становити 495,06 грн, а не 1094,66 грн, як вказано у виставленому приватним ЖЕКом рахунку.

Державна житлово-комунальна інспекція в м. Києві доручила ТОВ «ЕО «Голосієве» виконати перерахунок плати мешканцям будинку 13-Б по вул. Голосіївській за послуги централізованого опалення у зв'язку із завищенням тарифу на ці послуги.

Цей приватний ЖЕК відомий також тим, що впродовж більш ніж півтора роки стягував з мешканців будинку по вул. Голосіївській 13 оплату за обслуговування будинку та прибудинкової території за тарифами, завищеними в понад 4 рази. Якість послуг при цьому була низькою. Зусиллями мешканців, що об'єдналися в ОСББ, ці порушення вдалося зупинити лише після спільної перевірки Державної інспекції з контролю за цінами в м. Києві та міської прокуратури. І за результатами перевірки ОСББ добилося перерахунку всіх платежів.



РОЗДІЛ 6

ПІДСУМКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Отже, для ефективного проведення реформи ЖКГ в Україні та її завершення центральна влада і органи місцевого самоврядування повинні консолідувати свої зусилля, адже сфера ЖКГ унікальна тим, що для її успішного функціонування однаково необхідні як ініціативи центральних органів влади (передусім ефективне законодавство), так і місцевих влад, які практично їх впроваджують «на місцях» і найкраще орієнтуються в ситуації щодо проблем житлово-комунального господарства своїх міст.

Основою для прискорення й оптимізації процесу реформ є зважене політичне рішення щодо переведення ЖКГ країни на ринкові відносини функціонування:

1. Створення економічних стимулів для появи повноцінного, ефективного власника багатоквартирного житлового будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).
2. Вдосконалення чинної правової бази (в т.ч. прийняття нових законів і нормативно-правових документів), що є основою для проведення реформи.
3. Розробка і впровадження механізмів залучення інвестицій і кредитів у сферу ЖКГ (для модернізації житлового фонду).
4. Запровадження економічно обґрунтованої системи формування тарифів на житлово-комунальні послуги, законодавче закріплення процедури вчасної зміни тарифів на житлові послуги у разі зміни тарифоутворювальних чинників.

Для цього на муніципальному рівні необхідно:

1. Розпочати пілотні проекти з запровадження управляючих компаній.
2. Організувати інформаційно-роз'яснювальну кампанію щодо створення ОСББ.
3. Провести аудит технічного стану багатоквартирних будинків (для ефективного виконання ремонтів і модернізації житлового фонду).
4. Створити у структурі підрозділ з роботи з ОСББ та впровадження нових форм управління житлом.
5. Розробити програми фінансування ремонту і відновлення житлових будинків міста.

Однак щоб прискорити реформу ЖКГ, також необхідно провести низку змін на центральному рівні управління:

1. Передбачити автоматичність створення ОСББ. Проблему створення ОСББ вирішить принцип автоматичного створення ОСББ у багатоквартирних будинках, де існують відносини спільної власності.
2. Законодавчо врегулювати питання оформлення землекористування для ОСББ (врегулювання прав власників при отриманні у власність земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок).
3. Прийняти реалістичні для виконання норми законодавства щодо обов'язків органів місцевого самоврядування у фінансуванні першого капітального ремонту будинку після створення ОСББ.
4. Закласти вимогу щодо розробки Державної Програми співфінансування (державний, місцевий бюджети, кошти мешканців) капремонтів (оптимальним варіантом вирішення цього складного питання могла б стати Державна цільова програма пільгового довготермінового кредитування для реновації житлового фонду).
5. Законодавчо закріпили введення інституту управителя, розробити відповідні методичні матеріали щодо спільної діяльності і співробітництва власників та утриму-

вачів нерухомості, запровадити стандарти управління нерухомістю у житловій сфері.

6. Законодавчо створити ринкові умови господарювання для підприємств і підприємців усіх форм власності у сфері управління житлом, забезпечити інформаційну та навчальну підтримку суб'єктів господарювання у цій сфері, на перехідний період становлення (2-3 роки) запровадити для них податкові пільги.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

Законодавство

1. Цивільний Кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р.
2. Господарський Кодекс України № 436-IV від 16.01.2003 р.
3. Земельний Кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р.
4. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» №2482-XII від 19.06.1992 р.
5. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР від 21.05.1997 р.
6. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-III від 29.11.2001 р.
7. Закон України № 1702-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» від 05.11.2009 р.
8. Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» № 334/94-ВР від 28.12.1994 р.
9. Постанова КМУ №572 «Правила користування приміщеннями житлових будинків та прилеглими територіями» від 8 жовтня 1992 р.
10. Закон України №1875-IV «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004р.
11. Закон України №1869-IV «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки» від 24 червня 2004 року (в редакції від 11 червня 2009 року).
12. Постанова ВРУ «Про концепцію державної житлової політики» від 30.06.1995 р.
13. Постанова КМУ №588 «Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває в загальному користуванні» від 31.07.1995 р.
14. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя».
15. Наказ Держжитлокомунгоспу України № 60 про затвердження «Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді» від 22.04.2005 р.
16. Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку № 1521, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 р.
17. Постанова Кабінету Міністрів №529 «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 20 травня 2009 р.
18. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року №141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників

житлових і нежитлових приміщень та управителя».

19. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10 серпня 2004 року №150 «Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд».

20. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 року №76 «Про затвердження Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій».

21. Наказ Мінжитлокомунгоспу України № 13 «Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд» від 02.02.2009 р.

22. Наказ Держжитлокомунгоспу №60 «Про затвердження Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді» від 25.04.2005 р.

23. Лист-роз'яснення Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва щодо державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

24. Закон Республіки Польща «Про місцеве самоврядування» (1990).

25. Закон РП «Про охорону прав винаймачів комунального житла і внесення змін до цивільного Кодексу» (1994).

26. Закон РП «Про власність на житло» (1994).

27. Закон РП «Про господарювання нерухомим майном» (1997).

28. Закон Литовської Республіки «Про товариства власників багатоквартирних будинків» (1995).

29. Житловий кодекс Російської Федерації від 2005 р.

30. Закон Республіки Казахстану "Про житлові відносини" від 1997 р.

31. Директива 93/76/ЕЕС 1993 року щодо обмеження викидів вуглекислого газу завдяки покращанню енергетичної характеристики будинків.

32. Закон РП «Про сприяння заходам з термомодернізації будинків» від 1998р.

33. Постанова Литовського уряду №1213 «Про впровадження Програми модернізації багатоквартирних будинків» від 2004 р.

34. Федеральний закон РФ «Про Фонд сприяння реформуванню житлового господарства».

35. Федеральний закон РФ «Про введення в дію ЖК РФ» від 29.12.2004 р.

36. Закон м. Москви «Про землекористування і забудову в м. Москві».

37. Постанова Уряду Москви «Про затвердження складу документів для прийняття загальними зборами власників приміщень у багатоквартирних будинках рішень про формування земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки» від 3.07. 2007 р.

Література

1. Професійне управління житловою нерухомістю; Практичний посібник. – Львів, 2009. – 272 с.
2. Практичні аспекти управління житловою нерухомістю: Практичний посібник. – Львів, 2010. – 220 с.

При написанні Розділу V було використано матеріали:

1. Руслана Влодарчика – голови Асоціації ОСББ «Містечко», Бориса Карпуса – депутата міської Ради Нововолинська.
2. Василя Коцюка – голови асоціації «Сихівчани» (м. Львів).
3. Анатолія Легенчука – голови Спільноти власників житла м. Новограда-Волинського, голови ради ОСББ м. Новограда-Волинського, голови правління ОСББ «Колорит».

Інтернет-ресурси

1. Офіційний портал «Львівська міська рада» <http://www.city-adm.lviv.ua>
2. Сайт «Житлорембудсервіс» <http://grbs.com.ua/>
3. Сайт «Остров», 2009 р., <http://www.ostro.org/economics/articles/article-64579/>
4. Сайт «Тернопільська липа», червень 2011 р., <http://lypa.te.ua/archives/22312>
5. Сайт «20 хвилин», березень 2011 р., <http://te.20minut.ua/news/10194426>
6. Сайт «ПроОСББ», травень 2011 р., <http://proosbb.info/>
7. Сайт «ТСН», вересень 2010 р., <http://tsn.ua/varta/privatni-ta-derzhavni-zheki-plyusi-i-minusi-komunalnoyi-sistemi.html>
8. Сайт «Бізнес ідей», січень 2011 р.,
9. http://millioneru.at.ua/blog/u_2011_privatni_zheki_stanut_vigidnim_biznesom_dlja_velikikh_kompanij/2011-01-24-64

Авторський колектив
Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О.
За заг. ред. Бригілевича В.

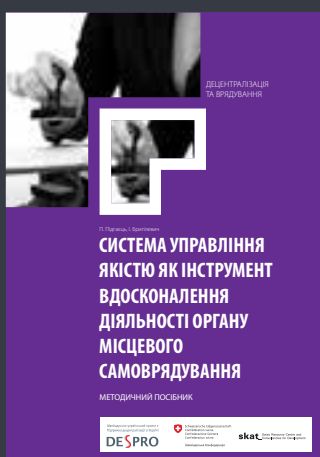
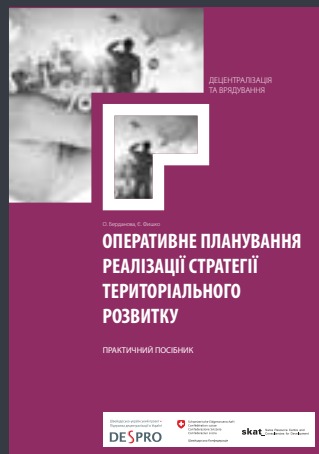
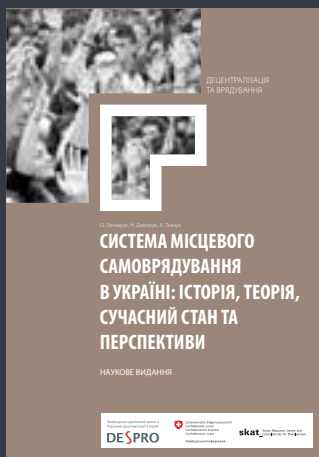
РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ МІСТА

Практичний посібник для ОМС

Відповідальна за випуск: *О. Суходольська*
Редагування: *Л. Щербатенко, І. Щербатенко*
Макет-Дизайн: *С. Шишкін*

Підписано до друку 21 серпня 2012 року
Формат 60х90 1/8. Ум. друк. арк. 13
Папір офсетний. Друк офсетний.
Гарнітура Myriad Pro
Наклад 1000 прим.

Віддруковано в друкарні «Софія-А», Київ, вул. Дегтярівська, 25
Видано на замовлення Проекту міжнародної технічної допомоги
«Підтримка децентралізації в Україні»
Тел.: (044) 270-55-21 (27)
Факс: (044) 279 67 27
www.despro.org.ua



**Швейцарсько-український проект
«Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO»**
вул. Б. Грінченка, 2, оф. 2
01001 Київ, Україна
Тел. (+38044) 270 55 21, 270 55 27
Факс (+38044) 279 67 27
web: www.despro.org.ua