

Управління житловою нерухомістю

В. А. БАРДАКОВ

Харківська національна академія міського господарства

Житловий фонд України складає понад 10,2 млн. будинків загальною площею 1 072,2 млн. м², з яких у комунальній власності 231,7 тис. будинків (2,3% всього житлового фонду) загальною площею 64,0 млн. м².

Житловий фонд України

Кількість будинків, тис. од.	Загальна площа житлових приміщень, МЛН. М.КВ.	Житлова площа житлових приміщень, МЛН. М.КВ.	Кількість квартир, тис. од.	Загальна площа квартир, МЛН. М.КВ.	Житлова площа квартир, МЛН. М.КВ.
10 157, 6	1 072, 16	683,1	19 288,4	1051,4	671,17

Більше 60% багатоквартирних будинків в країні – 80 тис., належать до "застарілого фонду, що потребує реконструкції". За розрахунками Міжнародної фінансової корпорації (IFC) на модернізацію житла потрібно понад \$15 млрд. Програмою реформування ЖКГ до 2014 р. на фінансування заходів енергозбереження в житловому фонді передбачено 2 млрд. грн. та 10,5 млрд. грн. для розробки інвестиційних проектів з капремонту будинків.

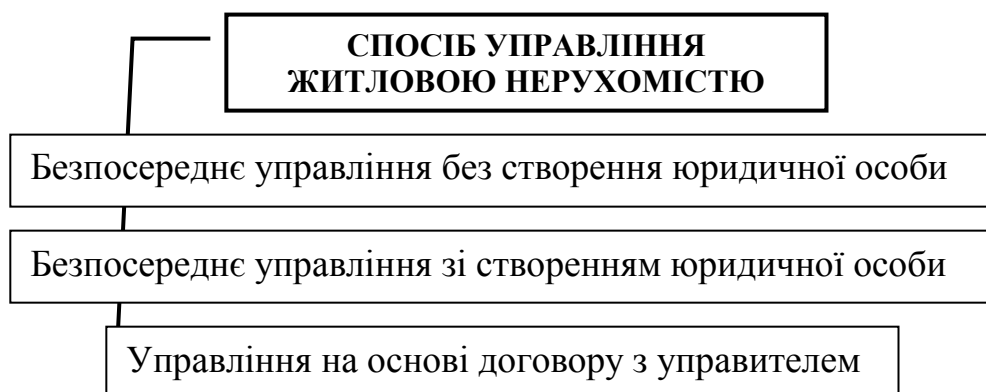
В першу чергу ці кошти будуть отримувати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Їх кількість щомісяця збільшується на 120–130 будинків. На початок 2012 року в країні налічувалося 13 817 ОСББ - 15 % від кількості усіх багатоквартирних будинків. У планах уряду до 2015р. і довести чисельність ОСББ до 45,5 тис.

На практиці виникає безліч непорозумінь щодо природи, статусу та ролі ОСББ на ринку. Причин для цього чимало: недосконалість базового Закону «Про ОСББ», невиконання передбачених законодавством податкових пільг, недофінансування з бюджетів усіх рівнів, тяганина при виділенні у їх власність земельних ділянок прибудинкової території, фінансування першого капремонту, відсутність системи підготовки кадрів управителів ОСББ.

Досить часто органи місцевої влади нав'язують невластиві для ОСББ функції виконавця житлово-комунальних послуг. Головна ціль створення об'єднання – легітимне розпорядження спільним майном за згодою всіх співвласників. ОСББ не є власником квартир, нежилых приміщень, спільного майна у будинку і не може бути виконавцем житлово-комунальних послуг, оскільки не є господарюючим суб'єктом – виробником чи виконавцем житлово-комунальних послуг. Об'єднання, як одна із форм управління житловою нерухомістю, не надає послуг співвласникам, а здійснює «господарче забезпечення негосподарюючого суб'єкта», самостійно лише забезпечує потреби співвласників в утриманні будинку чи прибудинкової території (МЖКГ України лист №7/15-4687 від 26.04.2011р.).

Виходячи з цілі створення об'єднання власників житла, на наше переконання, ринкову модель управління житловою нерухомістю повинні складати вільний ринок, вільна конкуренція, суверенітет споживача (свобода вибору), розвиток муніципального (малого, середнього) бізнесу.

Із багатьох альтернатив слід визначити три основні напрями організації управління неподільним і загальним майном житлового комплексу:



1. Безпосереднє управління без створення ОСББ за згодою всіх 100% співвласників майна у будинках де 8 і менше квартир/нежилых приміщень.
2. Безпосереднє управління зі створенням юридичної особи – ОСББ чи кооперативу (асоціації власників житла).
3. Управління на основі договору з управителем будинку.