

Сучасні процеси у системі управління житловим господарством України: проблеми та перспективи

К. В. ВЛАСЕНКО, І. В. ПОКУЦА

Харківська національна академія міського господарства

61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12

lightye@bigmir.net

Сучасний процес реформування галузі житлово-комунального господарства (ЖКГ) в Україні характеризується значним збільшенням приватних суб'єктів господарювання і потребою у розробці ефективних систем управління, які б відповідали умовам галузевого розвитку.

Українське ЖКГ потребує значних капіталовкладень, але має обмежені можливості доступу до фінансових ресурсів, насамперед, через нестачу бюджетних коштів. Виникає необхідність залучення приватного капіталу на ринкових умовах, тому галузь ЖКГ потребує впровадження нових механізмів стимулювання інвестиційної діяльності та ефективної системи їх регіонального забезпечення. Особливу увагу у вирішенні даних проблем необхідно приділити житловій сфері – одній з провідних сфер ЖКГ країни, яка має особливе соціально-економічне значення.

Недоліки в організаційно-фінансовому механізмі розвитку житлового господарства (ЖГ) в першу чергу відбиваються на технічному стані житлового фонду. Зокрема, в Харківській області переважна частина (70%) житла збудована до 70-х років минулого століття і потребують ремонту або реконструкції. Фактичні асигнування з міського бюджету на їх капітальний ремонт не перевищують 16% від потреби. В цілому по країні приблизно 0,6% житлового фонду (близько 60,7 тисяч багатоквартирних будинків комунальної власності) є аварійними й такими, що повністю вичерпали свій ресурс. На межі повної зупинки перебуває ліфтове господарство.

Існуюча державна система обслуговування не може запропонувати чогось нового в обслуговуванні житла. Так, 65% опитаних громадян не задоволені роботою житлово-експлуатаційних

контор (ЖЕКів), дві третини ніколи не звертаються до них, всі поточні ремонти роблять самостійно. Радикальна реорганізація взаємин у системі ЖКГ спричинює необхідність появи альтернативи ЖЕКам. Умови проживання значно поліпшуються, якщо буде створено ринок з надання ЖК послуг, виникне конкуренція щодо права укладення договорів на утримання житлового фонду.

Найбільш перспективні напрямки розвитку ЖГ у розрізі вищевказаної проблеми полягають у створенні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), приватних підприємств з утримання житлового фонду (ПП), підприємств Служби єдиного замовника (СЄЗ). Створення ОСББ і недержавних форм обслуговування житла відповідає інтересам як мешканців, так і місцевих органів влади. Особливо важливо те, що змінюється структура фінансування державного житлового фонду.

З метою вирішення проблеми незадоволення мешканцями якістю та своєчасністю надання послуг і їх вартістю, пропонується створення ОСББ. Їх діяльність в Україні закріплена Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно з яким ОСББ - це юридична особа, створена власниками приміщень для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

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

Створення ОСББ має деякі переваги: підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління спільною власністю, поліпшується ЖК обслуговування; створення в будинку юридичної особи сприяє вдосконаленню договірних відносин та розвитку конкуренції у галузі ЖКГ; завдяки фінансовому контролю та прозорості використання коштів зростає кількість сумлінних платників; обрання на конкурсній основі виконавців житлово-експлуатаційних послуг покращить якості утримання будинку та скоротить загальні витрати; фінансування

першого після передачі на баланс ОСББ капітального ремонту будинку за кошти попереднього балансоутримувача; можливість отримання кредиту на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території; після прийому будинку на свій баланс можливість здати в оренду допоміжні приміщення і скеровувати ці кошти на покращення технічного стану житла.

У той самий час ОСББ мають певні недоліки, такі як: на початку діяльності ОСББ витрати на утримання будинку можуть бути достатньо великими, окрім «індивідуальних» витрат, кожний власник повинен покрити витрати, пов'язані з «спільною власністю»; проблеми з оформленням у спільну власність прибудинкову територію; будь-який ремонт будинку проводиться за рахунок мешканців будинку; підвищення витрат на утримання будинку може привести до підвищення квартплати.

Не дивлячись на це, формування відповідального власника житла визначено одним із пріоритетних напрямків житлово-комунальної політики України і сьогодні спостерігається стійка тенденція збільшення кількості ОСББ. Як повідомляє Міністерство з питань ЖКГ станом на 1 серпня 2010 року в Україні сформовано 11 144 ОСББ, більше 900 з яких - в цьому році. Програмою реформування та розвитку ЖКГ у 2010 році поставлене завдання збільшити кількість ОСББ до 11 215 одиниць.

Але невідповідність встановлених тарифів фактичним витратам на проведення даних робіт, що призводить до збиткової діяльності ПП, а також сплата ПДВ у розмірі 20%, яка не дає можливості ані для розвитку та збільшення виробничих можливостей, ані для акумулювання матеріально-фінансових ресурсів у зв'язку з постійним вилученням активів із фінансово-господарської діяльності. Підприємства саме у даній сфері повинні мати податкові пільги або використовувати понижуючі відсоткові коефіцієнти, що дозволить вивільнити грошові кошти на ремонт та відновлення ЖГ.

Ще одним із пріоритетних напрямків реформування житлового господарства може бути здійснення реорганізації сучасної мережі ЖЕКів у СЄЗ, що працюватиме на засадах договорів з кожним власником житла у багатоквартирних будинках, в яких досі не створено ОСББ, та здійснюватиме управління та обслуговування

житлово-комунального комплексу, бухгалтерський супровід комунальних платежів, укладення договорів про комунальне обслуговування з підрядними організаціями тощо. У Донецькій області Програмою реформування житлово-комунального господарства області передбачається передача комунального житла в управління СЄЗ, які можуть бути як комунальними, так і приватними. Нині із 28 міст області у 17 створені СЄЗ (61%). Протягом наступного року планується створення СЄЗ у кожному місті.

Незважаючи на те, що усі форми управління мають певний досвід свого практичного застосування, в Україні вони й нині нашоухуються на різні проблеми, які породжуються дефіцитом бюджетного фінансування, недосконалістю нормативно-правової бази, політизацією економіки, непоінформованістю населення, багатополарністю державної податкової і тарифної політики та багаточим іншим. Слід підкреслити, що реформування житлового господарства не відбудеться, доки всі питання не вирішаться на державному рівні. Якщо не зробити термінових заходів, не визначити ясний механізм управління та фінансування, це призведе до неконтрольованої аварійності у житловій сфері. Наявність ефективного власника дозволить демонополізувати житлове господарство та забезпечить надання якісних супутніх послуг.