

## Управління відтворенням житлового фонду міста

М. А. БРАТАШ

*Харківська національна академія міського господарства*

Аналіз закордонної практики реалізації житлової політики дозволив виявити загальні для всіх національних систем методи змішаного (консолідованого) фінансування й постійної взаємодії влади з жителями будинків, що перебувають у стані капітального ремонту або реконструкції. У багатьох країнах світу існує кредитування, що сприяє розвитку житлово-комунальної інфраструктури. Основними інструментами державної підтримки в країнах ЄС є видача кредитів з низькою процентною ставкою на ремонт будинків (із частковим фінансуванням за рахунок власних коштів власників), виділення безоплатних житлових субсидій, виплата премій власникам за поліпшення якості житла. При цьому базисною основою структури управління експлуатацією житлового фонду є різні форми об'єднань власників (кондомініуми, асоціації, ЖБК та ін.).

Досить важливим аспектом управління експлуатацією міського житлового фонду є організація фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків. З огляду на високу вартість капітального ремонту багатопверхових будинків, доцільним для ОСББ і кооперативів є поступове нагромадження потрібних коштів, а також використання банківського кредиту.

У результаті реалізації інноваційних механізмів управління житловим фондом міста очікується розвиток конкурентного середовища в сфері управління багатоквартирними будинками, об'єднання власників житла в асоціації для спільного управління багатоквартирними будинками, розвиток системи договірних відносин між ОСББ, керуючими організаціями, підрядними й ресурсопостачальними організаціями. Нова структура управління створює систему економічних взаємин, прав, обов'язків, цілей і видів діяльності, що дозволяє комплексно вирішувати завдання по забезпеченню нормальних умов проживання й виконання функцій власника, що управляє фінансовими потоками й ефективно використовує комерційну нерухомість із метою одержання додаткового доходу.