

ФОРМУВАННЯ ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО ТА ПОТОЧНОГО РЕМОНТУ В ОСББ



Мущинська Наталя Юріївна, доцент кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві Харківського національного університету міського господарства ім. О.М. Бекетова, доцент, канд. екон., наук.

Робоча адреса: 61002, Харків, вул. Революції,12

Домашня адреса: 61145, Харків, проспект Леніна 21-а, кв.150.

Електронна адреса: muschinska@list.ru

Телефони: (057)707-31-32 (роб), (057)715-98-31 (дом), (066)91-39-458 (моб).

Основні наукові інтереси: ЖКГ, державно-приватне партнерство.



Молодченко Таїсія Геннадіївна, доцент кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві Харківського національного університету міського господарства ім. О.М. Бекетова, доцент, канд. екон., наук,

Робоча адреса: 61002, Харків, вул. Революції,12

Домашня адреса: 61018, м. Харків, вул. Дерев'яно,

б.38, кв.40

Електронна адреса: tmc79@rambler.ru

Телефони: (057) 707-31-32 (роб), (057) 3431416(дом), (066)91-92-193 (моб).

Основні наукові інтереси: управління нерухомістю, оподаткування нерухомості, формування місцевих бюджетів

Наталя Ю. Мущинська (Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, м.Харків, Україна)

Таїсія Г. Молодченко (Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, м.Харків, Україна)

ФОРМУВАННЯ ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО ТА ПОТОЧНОГО РЕМОНТУ В ОСББ

В роботі проведено аналіз практичного досвіду формування коштів ремонтного та резервного фондів ОСББ в Україні та узагальнено теоретичні дослідження з питань формування джерел фінансування для проведення капітального та поточного ремонту багатоквартирного будинку, де створено ОСББ. Надані рекомендації щодо найбільш ефективної організації проведення капітального та поточного ремонту таких будинків.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ); капітальний ремонт, поточний ремонт, ремонтний фонд, резервний фонд.

Табл. 1. Рис. 6. Літ. 11.

Наталья Ю. Мущинская (Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова, г.Харьков, Украина)

Таисия Г. Молодченко (Харьковский национальный университет городского хозяйства им. А.Н. Бекетова, г.Харьков, Украина)

ФОРМИРОВАНИЕ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В ОСМД

В работе проведен анализ практического опыта формирования средств ремонтного и резервного фондов ОСМД в Украине и обобщены теоретические исследования по вопросам формирования источников финансирования для проведения капитального и текущего ремонта многоквартирного дома, где созданы ОСМД. Даны рекомендации по наиболее эффективной организации проведения капитального и текущего ремонта таких домов.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД), капитальный ремонт, текущий ремонт, ремонтный фонд, резервный фонд.

Natalia Y. Muschynska (O.M. Beketov National University
of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine)

Taisiya G. Molodchenko (O.M. Beketov National University
of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine)

FORMATION FUNDING SOURCES FOR CAPITAL AND CURRENT REPAIRS IN CONDOMINIUMS

The paper is devoted to evaluation of the experience of assets formation of repairs and reserve funds for condominiums in Ukraine. Theoretical study on the formation of capital and current repairs funding sources for an apartment building where condominiums are established is presented. The recommendations on the most effective organization of capital and current repairs of such buildings are elaborated.

Keywords: *condominium, capital repairs, current repairs, repair fund. surplus fund.*

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. На сьогодні питання формування сприятливих умов для створення і функціонування ОСББ є одним з пріоритетних, адже мова йде про створення ефективного власника житла. Житловий фонд України потребує не просто ремонту, а повної його модернізації. Це вимагає значних фінансових ресурсів, тому важливою є спільна участь держави, органів місцевого самоврядування, і безпосередньо громадян - власників житла.

Аналіз останніх публікацій по проблемі. Дослідженню питань врегулювання діяльності ОСББ присвячено роботи Бригілевича В., Гури Н., Бабак А., Кучеренко О., Бойко Т., Левицького Д. та ін [1,2,3], однак відкритим залишається питання визначення джерел фінансування та механізмів

формування цих джерел для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту житлових будинків.

Формулювання цілей дослідження. Метою дослідження є аналіз практичного досвіду формування коштів ремонтного та резервного фондів ОСББ в Україні та розробка рекомендацій щодо формування джерел фінансування для проведення капітального та поточного ремонту житлових будинків.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. Для вивчення практичного досвіду формування та використання коштів ОСББ на капітальний ремонт, дослідниками була розроблена анкета та проведено анкетування керівників ОСББ за різними регіонами України. З метою отримання достовірних відповідей дозволялось у анкеті не писати назву ОСББ. Анкети було розіслано електронною поштою та через соціальні мережі.

Таким чином було отримано 100 анкет з міст Київ, Харків, Івано-Франківськ, Житомир, Рубіжне, Ірпінь, Краматорськ, Ніжин, аналізуючи результати яких можна зазначити наступне – у 50% ОСББ створено ремонтний та резервний фонди, у 25% не створено, і у 25 % створено тільки ремонтний фонд, наглядно це можна побачити на рис.1.

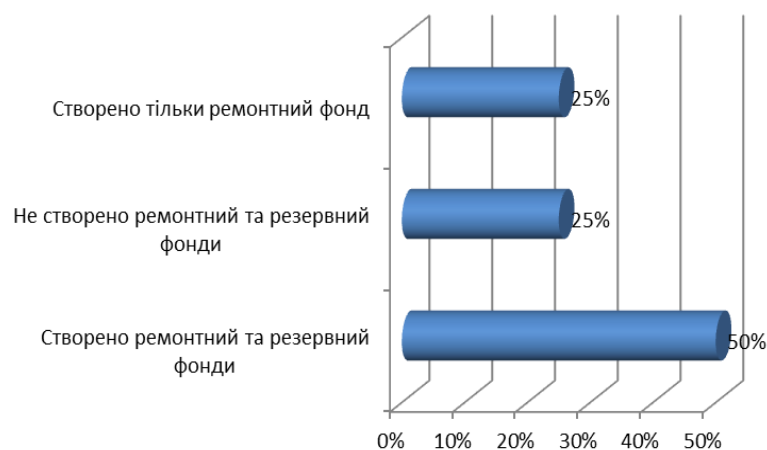


Рис.1. Розподіл відповідей на запитання анкети «Чи створено у Вашому ОСББ ремонтний та резервний фонди?», авторська розробка

Аналізуючи фактично сплачені внески до ремонтного фонду у ОСББ в яких створено ремонтний та резервний фонди можна зазначити, що у 62%

відповідей внесок розраховується з розрахунку на 1 м² загальної площі квартири, а у 38% випадків з розрахунку на 1 квартиру. У першому випадку величина внеску знаходиться в межах від 0,1 до 2,4 грн./м², а у випадку розрахунку внеску з квартири у межах від 5 до 15 грн./квартира, що на нашу думку не відповідає принципу соціальної справедливості при розрахунку внесків, тобто власник однокімнатної квартири сплачує однаковий внесок з власником чотирьох кімнатної квартири.

Аналіз системи нарахування внесків у ремонтний фонд ОСББ наведено у табл.1 (площі квартир взято усереднено по вторинному ринку житла в Україні)

Таблиця 1. Розрахунок внесків у ремонтний фонд ОСББ при різних системах нарахування коштів, авторська розробка

Характеристика квартири (кількість кімнат, загальна площа, м ²)	Внесок у ремонтний фонд при розрахунку на 1м ² загальної площ (0,3 грн./м ²)	Внесок у ремонтний фонд при розрахунку на 1квартиру (10 грн./квартира)
Одно кімнатна (25м ²)	7,5	10
Двохкімнатна (45 м ²)	13,5	10
Трикімнатна (65 м ²)	19,5	10
Чотирьохкімнатна (80 м ²)	24	10

Аналізуючи дані табл.1, можна зазначити, що система нарахування коштів у ремонтний фонд з урахування на 1 м² загальної площі є більш ефективною, бо по-перше, відповідає принципу соціальної справедливості, тобто хто є власником більшої площі той і платить більше, і по-друге, сприятиме акумулюванню більшої суми на рахунку, тобто береться до уваги той факт, що в середньому по Україні за даними державної статистики [4] однокімнатних квартир близько 25%, 75% двох- і більше кімнатні квартири, тобто плата за них більша. Наглядно, розподіл багатоквартирного фонду України наведено на рис.2.

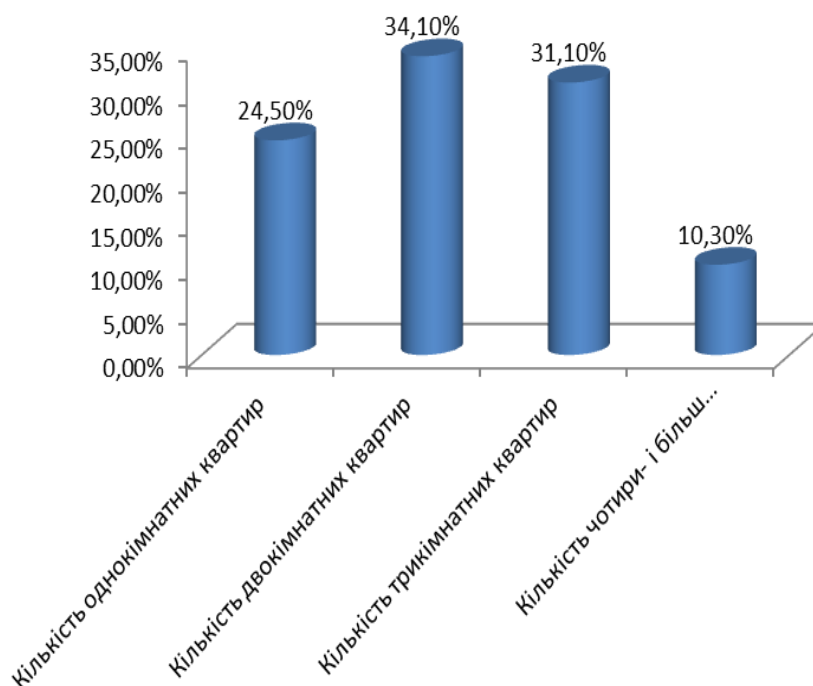


Рис. 2. Розподіл багатоквартирного фонду України за кількістю кімнат у квартирі, авторська розробка

Аналізуючи досвід українських ОСББ, щодо отримання інших доходів окрім внесків, наприклад від оренди, сервітутів тощо, можна зазначити, що 73,3% опитуваних отримують такі доходи, на відміну від 26,4%, які не отримують, і це є позитивним кроком. Також слід зазначити, що у 74% випадків кошти від інших доходів спрямовуються повністю або частково до ремонтних фондів.

На запитання анкети «Чи ведеться окремий облік надходжень і витрат коштів ремонтного фонду?» більшість опитуваних відповіли позитивно (ри.3). Деякі учасники анкетування вказали розмір відрахування до ремонтного фонду від інших доходів, у середньому таке відрахування складає – 120 грн. Щодо проведення окремого обліку надходжень та витрат ОСББ за окремими будинками/під'їздами, то відповіді розділилися навпіл, це може свідчити не скільки про небажання управителів проводити окремий облік за домами, скільки про те, що управління ведеться тільки одним будинком.

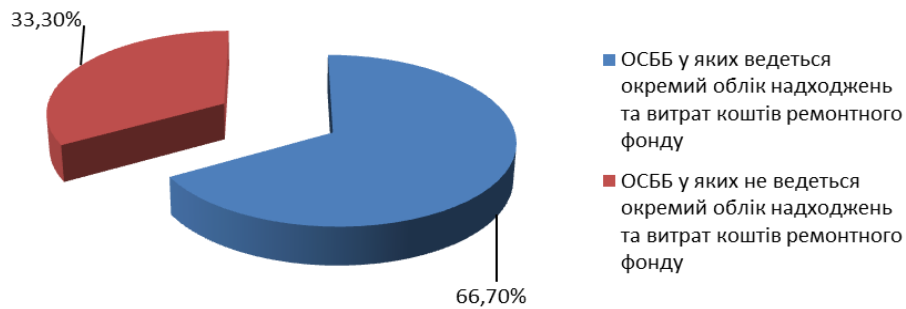


Рис. 3. Розподіл відповідей респондентів щодо ведення окремого обліку надходжень і витрат коштів ремонтного фонду, авторська розробка

На запитання, щодо того, чи офіційно приймаються в касу або на поточний рахунок ОСББ кошти які надходять до ремонтного фонду, усі респонденти відповіли позитивно.

Щодо можливості фінансування з ремонтного фонду не капітального, а поточних ремонтів, тільки 13 % опитуваних відповіли позитивно, 87 % респондентів вважають це неможливим.

Відповіді респондентів на запитання щодо органу який приймає рішення про конкретні заходи, на які витрачаються кошти ремонтного фонду розподілилися наступним чином (рис.4)

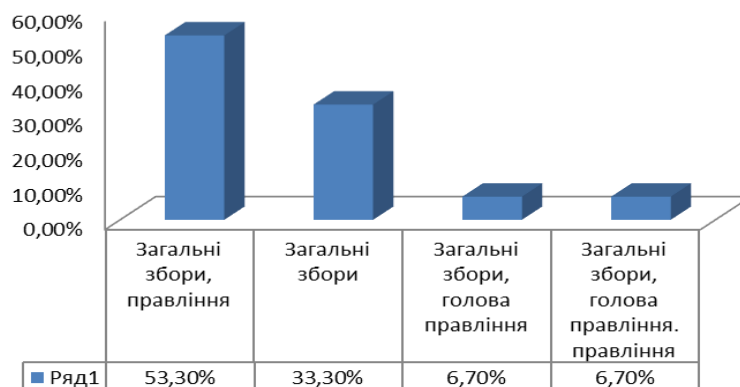


Рис. 4. Розподіл відповідей респондентів щодо органу який приймає рішення про конкретні заходи, на які витрачаються кошти ремонтного фонду, авторська розробка

Це не суперечить чинному законодавству, згідно якого [5], до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання належить прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку, до компетенції правління об'єднання належить розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису.

Щодо основних робіт які профінансовані (фінансуються) за рахунок ремонтного фонду у опитаних ОСББ за останні 2 роки наведено на рис.5.



Рис. 5. Заходи які профінансовано (фінансуються) за рахунок ремонтного фонду у опитаних ОСББ за останні 2 роки (%), авторська розробка

Аналізуючи отримані дані, можна зазначити, що у більшості ОСББ було проведено ремонтні роботи, щодо оновлення покрівлі, під'їздів та ліфтів, це обумовлено тим, що строк служби даних елементів житлового будинку значно менше нормативного строку служби будинку в цілому, таким чином вони підлягають обов'язковому капітальному ремонту, або заміні.

Відповідно до результатів анкетування ОСББ близько 40% респондентів зазначають, що співвласникам доводилось самостійно фінансувати роботи з капітального ремонту спільного майна, тобто за умови відсутності ремонтного фонду або на умовах додаткового залучення фінансових ресурсів при наявності

такого фонду. При цьому відповіді розподілились наступним чином 10% - ті, що мають створений ремонтний фонд та 30% - ті, що такого фонду не мають.

З метою визначення джерел фінансування капітального ремонту респондентам були запропоновані такі альтернативи відповідей:

- кошти, заощаджені на інших статтях видатків (утримання, опалення тощо);
- разові цільові внески співвласників на рахунок / в касу ОСББ;
- разові цільові внески співвласників готівкою, без оприбуткування цих коштів ОСББ;
- інші доходи ОСББ (від оренди, сервітутів тощо);
- бюджетні кошти.



Рис. 6. Джерела самостійного фінансування капітального ремонту, авторська розробка

Результати аналізу свідчать, що найбільш поширеними джерелами фінансування капітального ремонту у випадку самостійного фінансування є разові цільові внески співвласників на рахунок / в касу ОСББ та інші доходи ОСББ (від оренди, сервітутів тощо), які займають по 25% кожне у відповідях. ОСББ в 20% випадків залучають разові цільові внески співвласників готівкою, без оприбуткування цих коштів ОСББ. Варто також звернути увагу на порівняно незначний обсяг фінансування з бюджетних коштів.

Розглядаючи джерела фінансування потрібно зауважити, що на сьогодні актуальним залишається питання використання кредитних ресурсів для реконструкції, поточного та капітального ремонту.

З 2012 року запроваджено новий механізм підтримки реформування ЖКГ - пільгове кредитування юридичних осіб (ОСББ) за рахунок коштів державного бюджету.

Пільговий кредит надається юридичним особам для реалізації проектів у сфері житлово-комунального господарства за такими напрямками:

- реконструкція, поточний та капітальний ремонт житлових будинків (утеплення огорожувальних конструкцій, модернізація внутрішньобудинкових мереж та систем, улаштування індивідуальних теплових пунктів, ремонт ліфтів, забезпечення освітлення місць загального користування тощо);

- реконструкція, поточний та капітальний ремонт об'єктів житлово-комунального господарства.

Пільговий кредит надається строком до 10 років з можливістю дострокового погашення зобов'язань. Розмір плати позичальника за користування пільговим кредитом становить 3 % річних.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2012 рік» на зазначену мету передбачено 40 млн. грн. Фактично було відкрито асигнувань на 30 млн. грн. Протягом 2012 року на отримання пільгового кредиту відповідно до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства було подано 47 заявок на суму понад 118,2 млн. грн. [6].

За результатами року 13 юридичних осіб, в тому числі ОСББ, отримали пільгові кредити на 77 об'єктів загальною сумою 26,2 млн. грн. Законом України «Про Державний бюджет України на 2013 рік» коштів на реалізацію зазначеної програми не передбачено [7]. Таким чином, фінансові ресурси для реалізації програми пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі

ОСББ, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства у 2013 році відсутні.

Разом з тим, кошти від повернення кредитів, наданих у 2012 році, спрямовуються до загального фонду Державного бюджету, тому фактично кредитний ресурс втрачається. У той же час, кошти від повернення наданих у 2012 році пільгових кредитів для юридичних осіб, у тому числі ОСББ, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства можуть бути джерелом надання нових кредитів, у разі зарахування їх до спеціального фонду Державного бюджету України з метою подальшого спрямування на пільгове кредитування. Аналогічний механізм вже діє при реалізації пільгового молодіжного житлового кредитування.

До кінця 2013 року планується погашення кредитної заборгованості (тіло кредиту) по всім укладеним кредитним договорам. В листопаді 2013 року очікується погашення кредиту на загальну суму 50,9 тис.грн., в грудні 2013 року – на загальну суму 199,7 тис.грн. До кінця року заплановано отримання погашення у розмірі 250,6 тис.грн. [8].

У випадку, якщо зазначені кошти будуть зараховані до загального Фонду державного бюджету, кредитний ресурс буде втрачено. Проте, ці не великі кошти дозволять надати принаймні один кредит для проведення ремонту, реконструкції об'єктів житлово-комунального господарства та створити інвестиційний ресурс для майбутніх років.

Реалізація механізму пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства є одним із завдань плану заходів з виконання Державної програми активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки.

З метою врегулювання зазначеного питання, було подано на розгляд до Верховної Ради України проект Закону України «Про внесення змін до

Бюджетного кодексу України» [9]. На даний час зазначений проект Закону знаходиться на розгляді комітетів ВРУ.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Загальні рекомендації з найбільш ефективної організації проведення капітального та поточного ремонту житлових будинків можна означити наступним чином:

1. Посилення відповідальності за непроведення капітального ремонту.

Щодо осіб, відповідальних за утримання спільного майна багатоквартирного будинку, повинна бути введена адміністративна відповідальність за відсутність заходів з організації проведення капітального ремонту (проведення обстеження, представлення жителям результатів обстеження, пропозиції складу і вартості робіт з капітального ремонту, організація загальних зборів власників приміщень).

2. Створення довіри до управляючих компаній. Для того, щоб в багатоквартирних будинках з'явилися ефективні і сумлінні юридичні особи (керуючі компанії) - потенційні позичальники по кредиту, необхідно зробити багато в частині вдосконалення законодавства, особливо у першу чергу:

- створити механізми відбору управляючих компаній, які виключають появу шахраїв на даному ринку;

- створити механізми оцінки діяльності управляючих компаній, які дозволяли б жителям виявляти неефективні компанії і змінювати їх;

- створити гарантії для сумлінної довгострокової діяльності в будинку.

3. Джерелами формування ремонтного і резервного фондів ОСББ можуть бути практично всі джерела, перераховані в статті 21 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", зокрема [9]:

- внески (відрахування) співвласників до ремонтного і резервного фондів,
- кошти, одержані ОСББ у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень,

- доходи, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отримані у результаті діяльності підприємств, засновником яких є об'єднання,

- добровільні майнові, у тому числі грошові, внески фізичних і юридичних осіб.

Додатково до названих, ще одним джерелом наповнення ремонтного фонду може бути частина (складова) внеску на утримання будинку і прибудинкової території, призначена для поточного ремонту спільного майна. Однак у разі прийняття рішення про направлення до ремонтного фонду частини внеску на утримання будинку і прибудинкової території необхідно забезпечити окремий облік таких коштів та використання їх виключно на роботи, що відносяться до поточного ремонту.

4. Фінансування початкових витрат для ремонту. У початкові витрати включаються :

- витрати на проведення технічного аудиту,

- витрати на розробку та затвердження проекту заходів капремонтну,

- початковий внесок при отриманні кредиту (не менше 15-20% від вартості капремонтну).

5. Кредитування ОСББ. Розробити механізм відшкодування частини тіла кредиту або відсотка за користування кредитними ресурсами банку, які отримано ОСББ на поточний та капітальний ремонт житлових будинків, за рахунок місцевого бюджету.

Стосовно залучених коштів (зокрема, кредитів банківських установ) на ті чи інші ремонтні роботи, слід звернути увагу, що вони не можуть бути джерелом формування ремонтного фонду; натомість кошти ремонтного фонду є джерелом повернення таких залучених коштів.

Рекомендується прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України» (N 2932 від 25.04.2013 року) [10], а також передбачення в Державному бюджеті України на 2014 рік видатків на пільгове кредитування юридичних осіб, у тому числі ОСББ для проведення

реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства в сумі 100 млн. грн., як це передбачено Державною програмою активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки [11].

1. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. Том I. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р.] / за заг. Редакцією Бригілевича В. – Львів, «Папуга», 2013. – 228 с.

2. Бабак А. Державне регулювання ціноутворення і розвиток конкуренції у житлово-комунальній сфері.// Журнал “Конкуренція. Вісник Антимонопольного комітету України” № 1(20) ‘ 2011 С.44-47.

3. Посібник "ОСББ - практичні поради" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.urban-project.lviv.ua/php_uploads/data/articles/ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf

4. Житловий фонд (1995-2012pp.) / Офіційний сайт Головного управління статистики у Харківській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kh.ukrstat.gov.ua/index.php/stat-informatsiya/zhytlovyi-fond/400-zhytlovyi-fond-1995-2012гг>

5. Наказ Держжитлокомунгоспу України "Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя" від 27.08.03 р. № 141 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>

6. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства” від 31 травня 2012 року № 599 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/599-2012-%D0%BF>

7. Аналіз регуляторного впливу до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://minregion.gov.ua/attachments/files/regulatory/10-07-2013/6%20Анализ\(1\).pdf](http://minregion.gov.ua/attachments/files/regulatory/10-07-2013/6%20Анализ(1).pdf)

8. Кредитування ОСББ / Соціальна мережа ПроОСББ.інфо [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://proosbb.info/2013/10-16/17:11/kredituvannya-osbb.html#sthash.5j9svNhD.dpuf>

9. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

10. Проект Закону України «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України» №2932 від 25.04.2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=46794

11. Про затвердження Державної програми активізації розвитку економіки на 2013 - 2014 роки: постанова Кабінету Міністрів України від 27 лютого 2013 р. № 187 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=246247059