

УДК 697.328

Коваль Ю.

Національний технічний університет України «КПІ», ІЕЕ

СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТО-КВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В РАМКАХ РЕФОРМУВАННЯ ЖКГ

Науковий керівник: асист. Шовкалюк Ю.В.

Провівши аналіз існуючого стану житлово-комунального господарства (ЖКГ) в Україні, можна виділити такі основні проблеми: взаємовідносини покупців і постачальників послуг; недосконалість порядку формування тарифів, непрозорість формування цін за поточні послуги; погане управління, неконтрольованість, низька якість послуг підприємств ЖКГ; зневажливе ставлення користувачів до майна, що призводить до швидкого морального і фізичного зносу основних фондів галузі. Низький рівень енергоефективності будівель призводить до значних витрат води та теплової енергії. Біля 70% житлового фонду побудовано до 1970 р., знос основних фондів становить 60%, енергоємність послуг в 2,5-3 рази перевищує показники європейських держав. Створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на базі існуючих фондів ЖКГ повинне стати першим кроком по виходу з даної не простої ситуації. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", що вступив в дію з 29.11.2001р., визначає організаційні та правові основи створення, функціонування, реорганізацію та ліквідацію об'єднання власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їх прав та виконання ними відповідних обов'язків щодо спільного користування майном.

Створення ОСББ дасть людям право самостійно управляти своїм майном і захищати свої інтереси; з'являється можливість економії власних коштів за рахунок зменшення витрат на оплату адміністративних та непродуктивних витрат житлових організацій; самостійного вибору обслуговуючих підприємств з вивезення сміття, обслуговування ліфтів і т.д., підвищення якості послуг; отримання додаткових доходів для забезпечення власних потреб від здавання в оренду та іншої діяльності. У будинках, де уже створено і функціонує ОСББ, набагато вищий благоустрій під'їздів, впорядкованість прибудинкової території, чистота в місцях загального користування. Проблеми створення ОСББ пов'язані з тим, що старі будинки потребують капітального ремонту, вартість якого сягає декількох мільйонів гривень. Згідно з ЗУ «Про ОСББ», колишній власник зобов'язаний організувати перший після передачі капітальний ремонт, проте сподіватись на це марно. Створення повноцінної нормативної бази дозволить створити вигідні умови і гарантії інвесторам для вирішення цих проблем.

Проведений аналіз дозволив виявити основні проблеми функціонування ОСББ: ризик обрання недобросовісного керівника, що буде безконтрольно розпоряджатися коштами об'єднання, можливі фінансові махінації; для роботи з мешканцями-боржниками керівникам бракує юридичних знань для ефективного ведення роботи по стягненню заборгованості; неналежне виконання робіт підрядними організаціями; договірні відносини з виробниками комунальних послуг; дотримання статуту може бути ускладнене через розбіжності думок членів ОСББ; значний знос основних фондів потребує для відновлення значних матеріальних ресурсів; ускладнена та фінансово-затратна процедура передачі у спільну сумісну власність прибудинкової земельної ділянки; відсутність або неповний комплект технічної документації на будівлю та інженерні комунікації; відсутність систематичного профільного навчання для керівників, брак інформаційно-методичних матеріалів.