

Міністерство освіти і науки України
Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального
господарства України
Тернопільська обласна державна адміністрація
Тернопільська обласна рада
Тернопільська міська рада
Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя
Polsko-Ukraińska Izba Gospodarcza
Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
Uniwersytet Mikołaja Kopernika
Zakład gospodarski komunalnej Groneko
Академія соціального управління
Кафедра менеджменту інноваційної діяльності та підприємництва



Krajowa Izba Gospodarki
Nieruchomościami



POLSKO-UKRAIŃSKA
IZBA GOSPODARCZA



**МАТЕРІАЛИ
МІЖНАРОДНОЇ
НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ**

**ОСББ:
досвід, виклики, перспективи**

**30 січня 2017 року
Тернопіль, Україна**

ОСББ: досвід, виклики, перспективи: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, (Тернопіль, 30 січня 2017 року) / МОН України, Тернопільська ОДА, ТНТУ ім. І. Пулюя [та ін.]. – Тернопіль : 2017. – 52 с.

У збірнику представлено тези доповідей Міжнародної науково-практичної конференції «ОСББ: досвід, виклики, перспективи».

ПРОГРАМНИЙ КОМІТЕТ

Голова програмного комітету

Ясній П.В. – д.т.н., професор, заслужений діяч науки і техніки України, ректор ТНТУ імені Івана Пулюя

Члени програмного комітету:

Крисак І.Б. - перший заступник голови Тернопільської обласної державної адміністрації.

Jan Mańkowski - Prezes Ukraińskiego Centrum Biznesu w Warszawie.

Соколовський О.І. – начальник управління житлово- комунального господарства та екології Тернопільської міської ради.

ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ КОМІТЕТ

Голова оргкомітету

Рогатинський Р.М. – д.т.н., професор, проректор з наукової роботи, ТНТУ імені Івана Пулюя

Члени оргкомітету:

Ціх Г.В. – к.е.н., доцент, декан факультету економіки та менеджменту, ТНТУ імені Івана Пулюя;

Андрушків Б. М. – д.е.н., професор, завідувач кафедри менеджменту інноваційної діяльності та підприємництва, заслужений діяч науки і техніки України, ТНТУ імені Івана Пулюя;

Кирич Н.Б. – д.е.н., професор, завідувач кафедри менеджменту у виробничій сфері;

Мариненко Н.Ю. - к.е.н., доцент кафедри економіки та фінансів (заступник декана з наукової роботи та міжнародної співпраці);

Химич Г.П. – директор Наукового парку «Інноваційно-інвестиційний кластер Тернопілля»;

Лупак С.М. – голова громадської спілки «Рада Голів ОСББ м. Тернополя»;

Терлюк М.І. – член Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування ОСББ, голова Тернопільської міської громадської організації «Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків і будинкових комітетів «Взаємодія» м. Тернополя»;

Дзюра В.О. – к.т.н., доцент, начальник науково-дослідної частини ТНТУ імені Івана Пулюя;

Roman Buczkowski – dr hab., prof. UMK, Kierownik Zakładu Uniwersytet Mikolaya Kopernika;

Sławomir Kamecki - Prezes Zarządu Delegatury w Warszawie Krajowej izby Gospodarki Nieruchomościami.

Комп'ютерний набір, верстка та редагування: Шерстюк Р.П.

Адреса конференції:

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя,

вул. Руська, 56, м.Тернопіль, 46001.

тел. (0352) 235114, 236444

e-mail: osbb.conf.ternopil@gmail.com

©Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, 2017р.

ЗМІСТ

ВІТАЛЬНЕ СЛОВО

<i>Ректора тернопільського національного технічного університету імені Івана Пулюя, д.т.н., професора, заслуженого діяча науки і техніки України Ясній Петра Володимировича</i>	6
---	---

<i>Богдан Андрушків, Наталія Кирич, Ольга Погайдак</i> ПРО ОСОБЛИВОСТІ ТА ДОСВІД СТВОРЕННЯ ОСББ (ЄВРОПЕЙСЬКІ КОНТЕКСТИ) <i>Bohdan Andrushkiv, Natalia Kyrych, Olga Pohaydak</i> FEATURES AND EXPERIENCE OF CREATION CONDOMINIUMS (EUROPEAN CONTEXT)	7
--	---

<i>Галина Ціх, Роман Шерстюк</i> КЛЮЧОВІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ РОБОТИ АСОЦІАЦІЙ ОСББ <i>Halyna Tsikh, Roman Sherstiuk</i> KEY ASPECTS OF CREATION AND ORGANIZATION OF WORK ASSOCIATIONS CONDOMINIUMS	9
--	---

<i>Ольга Владимир</i> КОТЕДЖНИЙ СТИЛЬ У ДИЗАЙНІ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ <i>Olha Vladymyr</i> COTTAGE-STYLE IN THE DESIGN OF RESIDENTIAL PREMISES	11
--	----

<i>Наталія Гарматій</i> МОДЕЛІ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРІОРИТЕТІВ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ <i>Natalia Garmatiy</i> MODEL OF FORMATION OF INVESTMENT PRIORITY IN HOUSING	13
---	----

<i>Лілія Мельник, Богдан Керничний, Андрій Керничний</i> АВТОМАТИЗОВАНА СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ (АСУ) В УМОВАХ ОСББ: ПЛЮСИ І МІНУСИ (ЕЛЕМЕНТИ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ В ПРАКТИКУ) <i>Liliya Melnk, Andrii Kernychniy, Bohdan Kernychniy</i> AUTOMATED CONTROL SYSTEM (ACS) IN TERMS CONDOMINIUMS: PROS AND CONS (ELEMENTS OF INTERNATIONAL EXPERIENCE IN PRACTICE)	15
--	----

<i>Ольга Краузе</i> МАРКЕТИНГОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ ПОВЕДІНКИ СПОЖИВАЧА <i>Olga Krause</i> MARKETING RESEARCH CONSUMER BEHAVIOR	16
---	----

<i>Зеновій Кривий</i> ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ В РИНКОВІЙ ЕКОНОМІЦІ <i>Zenovii Kryvii</i> PROBLEMS OF CONDOMINIUM IN A MARKET ECONOMY	18
--	----

<i>Людмила Малюта</i> ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА РОЗВИТОК РЕГІОНІВ В СВІТЛІ ЄВРОПЕЙСЬКИХ ІНІЦІАТИВ (Дослідження досвіду та акцент на відносинах з Польщею) <i>Ljudmila Maliuta</i> SUPPORT ECONOMIC SECURITY AND DEVELOPMENT OF REGIONS IN THE LIGHT OF EUROPEAN INITIATIVES (Research expertise and emphasis on relations with Poland)	19
---	----

<i>Ірина Маркович</i> СПІЛЬНЕ МАЙНО – ЗАГАЛЬНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ <i>Iryna Markovych</i> JOINT PROPERTY – COMMON RESPONSIBILITY	21
--	----

<i>Наталія Марценко</i> ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ <i>Nataliya Martsenko</i> THE CONDOMINIUM MANAGEMENT PROBLEMS	22
<i>Галина Машилій, Ольга Гевко</i> ПОЗИТИВНІ АСПЕКТИ ТА ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ <i>Galyna Mashliy, Olga Hevko</i> POSITIVE ASPECTS AND PROBLEMS OF CONDOMINIUMS	24
<i>Галина Нагорняк</i> ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ ТА ПРІОРИТЕТІВ РОЗВИТКУ ОСББ В УКРАЇНІ ЯК ВАЖЛИВОЇ ЛАНКИ У СТРУКТУРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА <i>Galyna Nagorniak</i> IDENTIFICATION OF PROBLEMS AND PRIORITIES OF DEVELOPMENT CONDOMINIUMS IN UKRAINE AS AN IMPORTANT LINK IN STRUCTURE OF HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY	26
<i>Ірина Періг</i> НЕГАТИВНІ УСТАНОВКИ СТВОРЕННЯ ОСББ <i>Iryna Perig</i> NEGATIVE ATTITUDES CREATIN CONDOMINIUM ASSOCIATIONS	28
<i>Ірина Постернак, Сергей Постернак</i> ЭНЕРГОМЕНЕДЖМЕНТ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ОДЕССЫ <i>Irina Posternak, Sergey Posternak</i> POWER MANAGMENT IN TOWN-PLANNING RECONSTRUCTION OF HISTORICAL BUILDING ODESSA	30
<i>Олена Сороківська, Василь Потюк</i> ДОСЛІДЖЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА (НА ПРИКЛАДІ ПОЛЬЩІ) <i>Olena Sorokivska, Vasil Potjuk</i> RESEARCH OF THE EUROPEAN EXPERIENCE IN REFORMING OF HOUSING AND UTILITIES SECTOR (ON THE EXAMPLE OF POLAND)	32
<i>Сергій Снівак</i> СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ СТВОРЕННЯ ОСББ В КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ ЖКГ <i>Sergii Spivak</i> SOCIO-ECONOMIC PROBLEMS AND PROSPECTS OF CONDOMINIUMS CREATION IN CONTEX REFORMS HOUSING AND COMMUNAL SERVICES	34
<i>Ігор Стойко</i> ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ БУДІВЕЛЬ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ <i>Igor Stoyko</i> BUILDINGS ENERGY: PROBLEMS AND PROSPECTS	35
<i>Ірина Струтинська</i> ПРАКТИЧНИЙ ДОСВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ ОСББ <i>Iryna Strutynska</i> PRACTICAL EXPERIENCE OF IMPLEMENTATION PROJECT CONDOMINIUM	37
<i>Роман Шерстюк</i> ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ СПІЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ЧЕРЕЗ ОСББ <i>Roman Sherstiuk</i> EFFECTIVE MANAGEMENT OF COMMON PROPERTY BECAUSE CONDOMINIUMS	39

<i>Галина Машлій</i> ДОСЛІДЖЕННЯ РЕГІОНАЛЬНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ФОРМУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ <i>Galina Mashliy</i> INVESTIGATION OF REGIONAL FEATURES OF CONDOMINIUM FORMATION IN UKRAINE.....	41
<i>Ірина Федішин, Тарас Стадник</i> ВИКОРИСТАННЯ ПОЛІГРАФІЧНОЇ ПРОДУКЦІЇ У ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА <i>Iryna Fedyshyn, Taras Stadnyk</i> THE USE OF PRINTED PRODUCTS IN THE ACTIVITY OF THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR'S ENTERPRISES.....	42
<i>Галина Нагорняк, Ірина Нагорняк</i> РОЛЬ ОСББ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ВІДЧИЗНЯНОГО ЖИТЛОВО- КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА <i>Galyna Nagorniak, Iryna Nagorniak</i> THE ROLE OF CONDOMINIUMS IN PROVIDING OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF PATRIOTIC HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY.....	44
<i>Надія Синькевич, Сергій Співак</i> ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ЯК ФАКТОР РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ <i>Nadiia Sinkevich, Sergii Spivak</i> CONDOMINIUMS AS A FACTOR IN DEVELOPMENT TERRITORIES.....	46
<i>Оксана Вівчар, Галина Ціх</i> ДОМІНУЮЧІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА СУЧАСНІ ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ СОЦІОГУМАНІТАРНОГО ЧИННИКА ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМНИЦЬКИХ СТРУКТУР ОСББ <i>Oksana Vivcha¹, Halyna Tsikh</i> DOMINANT TRENDS AND CURRENT PROBLEM ASPECTS SOCIO FACTOR OF ECONOMIC SECURITY BUSINESS STRUCTURE CONDOMINIUMS.....	47
<i>Богдан Брич, Ірина Федішин</i> ВПРОВАДЖЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИХ ТЕХНОЛОГІЙ У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ <i>Bohdan Brych, Iryna Fedyshyn</i> IMPLEMENTATION OF ENERGY EFFICIENT TECHNOLOGIES IN RURAL AREAS.....	49
РЕКОМЕНДАЦІЇ.....	51

ВІТАЛЬНЕ СЛОВО

Ректора тернопільського національного технічного університету імені Івана Пулюя, д.т.н., професора, заслуженого діяча науки і техніки України Яснїя Петра Володимировича



Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) в Україні вже довгий час знаходиться у стані системної кризи, адже протягом тривалого періоду його структура руйнувалася та не виконувала своїх інституційних функцій. Несвочасне вживання відповідних заходів могло б призвести до погіршення стану житлового фонду, збільшення витрат енергоносіїв і кількості аварійних станів в інженерних системах, суттєвого зростання витрат на ремонти, а також до зниження якості житлово-комунального обслуговування населення, збільшення видатків з державного та місцевих бюджетів. З метою підвищення ефективності реформування та мінімізації рівня соціальних конфліктів урядом були окреслені основні завдання. Перше стосується подолання діючого в адміністративній системі протягом кількох десятиріч механізму вертикального галузевого управління разом із монополією держави на житловий фонд – визначення господаря житлового будинку. Друге завдання – перехід на договірні відносини з усіма службами, які обслуговують житловий фонд. Третє завдання – фінансова стабілізація функціонування галузі.

Важливою складовою такої реформи стали об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

ОСББ потребує не лише вдосконалення механізму житлово-комунального господарювання, а й концептуально нового підходу до його функціонування, як одного з ймовірних шляхів розвитку соціального капіталу та громадянського суспільства в Україні.

ОСББ має всі можливості бути ефективним власником свого багатоквартирного будинку. Успішне функціонування ОСББ буде сприяти підвищенню конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, а отже й стимулюватиме підвищення їх якості й оптимізації їхньої вартості.

Аналізуючи просування ОСББ в Україні та на Тернопільщині у 2016 році, можемо помітити значний прорив. Ми ідемо по шляху Польщі - європейської країни, яка змогла досягти великих результатів у цьому питанні. Поляки раніше взяли на себе відповідальність по утриманню житлового фонду, а держава лише створила сприятливий клімат для старту реформи та її розвитку. Польський досвід є досить цікавим для нас, як в плані створення і розвитку комплексу нерухомого майна, так і в плані забезпечення управління та експлуатації цього комплексу, володіння, користування і розпорядження майном.

Наразі в Україні діє не лише оновлене законодавство, а й державні та муніципальні програми підтримки ОСББ, які полягають у кредитуванні ОСББ та впровадженні енергоефективних технологій.

З огляду на важливість тематики конференції і перспективу подальшого розвитку системи ОСББ в Україні та, зокрема на Тернопіллі, наш університет готовий стати інтелектуальним, науково-практичним майданчиком для дискусій, обговорень, що стосуються досвіду організації роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Виникло побажання, щоб на базі університету створити українсько-польські курси підвищення кваліфікації керівників ОСББ. Цей напрям є дуже багатовекторний і багато проблем приходить вирішувати – адміністративно-правових, фінансово-економічних, питань технічного забезпечення та обслуговування, тому така пропозиція з боку польської сторони була з вдячністю прийнята.

Таким чином, одним із важливих завдань для науковців нашого університету є організація навчання та поширення передового досвіду, як вітчизняного так і зарубіжного, з питань діяльності ОСББ, сприяння створенню та вдосконаленню їх діяльності в області та Україні.

Ректор Петро Ясній

УДК 332.871

Богдан Андрушків, Наталія Кирич, Ольга Погайдак

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ПРО ОСОБЛИВОСТІ ТА ДОСВІД СТВОРЕННЯ ОСББ (ЄВРОПЕЙСЬКІ КОНТЕКСТИ)

BohdanAndrushkiv, Natalia Kyrych, Olga Pohaydak

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

FEATURES AND EXPERIENCE OF CREATION CONDOMINIUMS (EUROPEAN CONTEXT)

На даний час дедалі більше у засобах масової інформації зустрічаємо повідомлення про створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Справді, як показує вітчизняний і зарубіжний досвід, найефективнішим механізмом управління спільним майном у багатоквартирному будинку є здійснення такого управління саме за допомогою об'єднання його співвласників.

Доцільність створення ОСББ обумовлюється рядом обставин, а їх успішність залежить від завдань, яких мешканці поставлять перед собою. Одним з них може бути контроль за послугами ЖЕКу. Наприклад, ОСББ може заключити угоду про співпрацю з підрядниками, щомісячно підписувати наприклад із ЖЕКом акти про виконання окремих ремонтних робіт будинку, на підставі яких визначається факт виконання та обсяги конкретних робіт і відповідно проводяться нарахування (перерахунок) мешканцям. Реалізація контрольних функцій відбувається на загальних положеннях з врахуванням існуючих історичних традицій, територіальних особливостей ін.

Якщо поглянути в історію виникнення ОСББ то можна зауважити цілий ряд специфічних моментів. Дослідження процесу створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків показав не значний досвід, адже розпочався лише у 1995 році. Станом на 01.03.2011 року в Україні налічувалось 12 386 об'єднань, що становило понад 10% житлових будинків країни, які мають п'ять і більше поверхів.

Загальна кількість ОСББ на 01.05.2016р. в порівнянні з 01.05.2015 збільшилася на 28046 об'єднання (на 17,6%) за даними «Про ОСМД Інфо».

З 1 липня 2016 року набув сили закон про ліквідацію ЖЕКів в Україні. Відповідно до закону, всі багатоквартирні будинки будуть управлятися ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) або передаються приватним керуючим компаніям [5].

У цьому процесі варто ознайомитись та скористатись зарубіжним досвідом створення та функціонування ОСББ.

Найбільший досвід та успіх у розвитку ОСББ на даний час має Естонія. Там влада обрала самий радикальний спосіб реформування ЖКГ – повну його приватизацію, яка тривала 12 років. У 2006 р. був ліквідований останній елемент державної системи ЖКГ – муніципальна служба замовника з управління житловими будинками. Саме управління, як і безпосереднє обслуговування житлового фонду, здійснюється приватним бізнесом вже декілька років до цього [4].

Житловий фонд в Естонії зараз практично повністю знаходиться в приватних руках (близько 98 % міських квартир належить при ватним особам, кооперативам або фірмам, 2 % – державному соціальному житловому фонду). Ці товариства отримали будинки на баланс і управляють ними, тобто організують утримання і ремонт житлових будівель. Остання обставина принципово відрізняє Естонію від сусідів: у Латвії та Литви питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займається міська влада.

У Польщі створенню ОСББ сприяв Закон «Про власність на житло» від 24.06.1994 р., який ввів поняття житлове товариство (український аналог – ОСББ), яке повинне самостійно господарювати у своєму будинку, в тому числі дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання свого спільного майна.

Що стосується країн Західної Європи, то у питаннях розвитку ОСББ найбільший досвід мають Франція і Фінляндія. У Франції комунальні служби є переважно муніципальними. У той же час досить широко поширений і досвід застосування концесій в комунальному господарстві. Ця форма заснована на договорі концесії, відповідно до якого підприємство комунальної сфери передається в експлуатацію приватній фірмі. Виробництво послуг здійснюється за рахунок концесіонера, при цьому він має право стягувати зі споживачів платежі за надання цих послуг. При цьому у Франції і Фінляндії, поряд з націоналізованими газовими мережами та державною енергетикою, існують і приватні, а також функціонують на основі договору концесії, компанії [6].

У Фінляндії 1,4 мільйона будинків об'єднані в 70 000 акціонерних товариств – власників житлової нерухомості. 50 000 з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 000 управляються самостійно. Оператор (керуюча компанія), перш за все, відповідає за щоденне управління згідно з договором на управління, в якому обумовлюються умови та перелік послуг і розцінки.

Кількість об'єднань власників житла (ОСЖ) у Франції з 2000 по 2010 роки збільшилася в 1,6 раза, у Фінляндії в 1,4 рази, що свідчить про те, що ці об'єднання мають авторитет у населення і є затребуваним інститутом надання комунальних послуг.

Основним позитивним моментом у практиці надання комунальних послуг у Франції і Фінляндії є повсюдне поширення об'єднань власників житла, досвід залучення до управління майном приватних підприємців і повсюдне поширення інформаційних технологій у сфері комунальних послуг. Важливо також повсюдне поширення концесій і приватизації [1].

Тим часом не дивлячись на досить прогресивну динаміку в формування ОСББ в державах Європейської співдружності з боку України загалом та галузевим Міністерством до даного часу ніхто не проявляв зацікавленості у вивченні особливостей та проблем у формуванні та їх розвитку.

Отже можна зробити висновок про доцільність спеціального вивчення зарубіжного досвіду створення та функціонування ОСББ та впровадження його у практику функціонування вітчизняних формувань. Адже, як відомо, воно створюється на основі права спільної власності і представляє лише співвласників нерухомості. Щоб самостійно вирішувати - хто обслуговуватиме будинок, які будуть внески на його утримання (квартплата), кому здавати в оренду нежитлові приміщення, куди і як витратити гроші, необхідно приймати обґрунтовані управлінські рішення. Ефективне використання засобів, коштів та посилення контролю і відповідальності призведуть до організації якіснішого та раціональнішого утримання будинку.

Література:

1. Лега, Ю. Г. Вдосконалення управління житловокомунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки [Текст] : Монографія / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Четова. – Черкаси : ЧДТУ, 2008. – 219 с. – ISBN 9667533271.
2. Дорофійенко, В. В. Создание и организация деятельности объединений совладельцев много квартирных домов (ОСМД) – основа реформирования управления жилищным хозяйством [Текст] / В. В. Дорофійенко, В. И. Логвиненко, И. Н. Осипенко. – Донецк : ВИК, 2007. – 240 с.
3. Економіка міського господарства [Текст] / Т. П. Юр'єва, В. О. Костюк, В. А. Бардаков та ін. – Харків : ХДАМГ, 2008. – 672 с. – ISBN 978966 6951192.
4. Димченко, О. В. Житловокомунального господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління [Текст] : монографія / О. В. Димченко ; Харк. нац. акад. міськ. госпва. – Х. : ХНАМГ, 2009. – 356 с. – ISBN 789666951512.
5. https://uk.wikipedia.org/wiki/Об'єднання_співвласників_багатоквартирного_будинку.
6. http://dbn.at.ua/publ/osbb/novini_osbb/zarubizhnij_dosvid_rozvitku_osbb/30-1-0-573.
7. Стратегія розвитку адміністративного району (Концептуальні засади організації соціально-економічного розвитку адміністративного району в контексті формування добровільних об'єднань територіальних громад Лановеччини / Б.М. Андрушків, Н.Б. Кирич, Г.Х. Мельник/. - Тернопіль: ФОП Паляниця В.А., 2017. - 456 с.

УДК 332.871

Галина Ціх, Роман Шерстюк

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

КЛЮЧОВІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ РОБОТИ АСОЦІАЦІЙ ОСББ

Halyna Tsikh, Roman Sherstiuk

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

KEY ASPECTS OF CREATION AND ORGANIZATION OF WORK ASSOCIATIONS CONDOMINIUMS

Одним із перспективних варіантів для успішного управління житловою нерухомістю та економії коштів та часу на обслуговуванні – це є створення асоціації ОСББ. Саме для тих, хто віддав перевагу створення ОСББ, наразі досить актуальним є питання стосовно доцільності наступного кроку — створення асоціації ОСББ.

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку — юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Одразу ж зауважимо: асоціації ОСББ не є управителями багатоквартирних будинків.

Будучи лаконічними, зазначимо: перша та головна перевага створення асоціації ОСББ — економія коштів співвласників. Друга перевага — економія часу.

Так, створення асоціації ОСББ надає гарну можливість заощадити на оплаті праці персоналу, обслуговуючого об'єднання співвласників.

Щодо голів правління ОСББ. Звісно, формально в кожному об'єднанні вони мають бути свої. Однак якщо делегувати більшість їх повноважень очільнику асоціації ОСББ, лишивши за головами правлень ОСББ самі тільки по суті номінальні повноваження, їх робота не вимагатиме оплати.

Загалом логіка економії на оплаті праці (послуг), є зрозумілою. Тож аналогічним чином можна міркувати й щодо іншого персоналу, членів правління тощо.

Окрім того, що асоціація ОСББ здатна, як ми продемонстрували вище, істотно здешевити обслуговування об'єднань співвласників, варто поговорити й про інші її переваги.

Так, традиційно реєстрація асоціації ОСББ супроводжується утворенням спільного грошового фонду. У ситуації ж, коли, скажімо, одне з ОСББ — членів асоціації вимагає невідкладного дороговартісного аварійного ремонту, наявність такого фонду допомагає оперативно відреагувати на відповідні потреби. Адже фонду одного ОСББ у подібних ситуаціях інколи буває недостатньо, а на додаткові збори коштів бракує часу.

З огляду на викладене вище, особливо актуальним і доцільним видається створення асоціації ОСББ саме для співвласників невеликих багатоквартирних будинків.

Утім не можемо не зазначити, що іноді на практиці створення співвласниками асоціації ОСББ не обумовлене жодними практичними міркуваннями. Трапляється, що, створивши відповідну асоціацію, співвласники не делегують останній практично значущих функцій, а використовують передусім для здійснення серед громадян просвітницької роботи щодо діяльності ОСББ, обміну досвідом між ОСББ тощо.

Отже, із чого ж розпочати? На першому етапі необхідно сконтактувати з

мешканцями інших будинків, у яких створено ОСББ, або ж з органами управління відповідними об'єднаннями. Виявивши однодумців, охочих створити асоціацію, ви зможете попередньо оцінити розміри останньої, а відповідно — отримати більш чітке уявлення, які повноваження можна буде делегувати такій асоціації та наскільки ефективною буде їх реалізація. Звісно, чим ближче один до одного будуть розташовані члени майбутньої асоціації ОСББ, тим ширшим виявиться коло завдань, які зможуть бути реалізовані спільно. Однак якщо бажання об'єднатися виявлять співвласники віддалених будинків — законодавчих перепон для цього не виникне.

Надалі кожному ОСББ необхідно організувати та провести власні загальні збори співвласників, на яких варто проголосувати за створення асоціації ОСББ, а також визначитися із ключовими питаннями її діяльності, скажімо:

- які функції ОСББ будуть делеговані такій асоціації та які завдання поставлені перед останньою;
- щодо кількості й персонального складу співвласників, які представлятимуть інтереси ОСББ в асоціації;
- поставити коло питань, щодо яких уповноважені представники від ОСББ мають право приймати рішення самостійно, і питань, для вирішення яких обов'язковим є виявлення думки співвласників;
- стосовно способу та періодичності звітування обраних представників перед співвласниками про їх діяльність в асоціації тощо.

Наступним і, власне, основним етапом створення асоціації ОСББ є проведення її установчих зборів, на яких мають бути присутніми делеговані представники від кожного ОСББ — майбутнього члена асоціації.

Невирішеним є питання, хто повинен готувати проект статуту асоціації ОСББ, що має бути розглянутий та затверджений на установчих зборах. На відміну від ОСББ, для якого затверджена типова форма статуту, установчі документи асоціації ОСББ мають писатися фактично «із нуля».

Звісно, безпосередньо під час зборів скласти установчі документи буде проблематично. Тож представникам від ОСББ варто заздалегідь розробити власні проекти статутів (або спільно попрацювати над одним), а на установчих зборах лише обговорити спірні питання, за потреби — підкоригувати запропонований варіант статуту й затвердити останній.

Порядок голосування на зборах представників від ОСББ знову ж таки має бути визначений останніми самостійно. Розгляньмо окремі можливі варіанти.

1. Голосування за принципом «1 ОСББ = 1 голос».
2. Голосування за принципом «1 представник від ОСББ – 1 голос»
 - 2.1. Кількість представників від кожного ОСББ однакова
 - 2.2. Кількість представників від кожного ОСББ неоднакова
3. Голосування із застосуванням механізму, запропонованого законодавцем для ОСББ. Зазначений варіант доцільно застосовувати в тому випадку, коли кількість представників від кожного з ОСББ однакова, але голосування проводиться з питань (передусім — фінансових), котрі прямо чи опосередковано пов'язані з розмірами об'єднань. За такого варіанту голосування слід урахувати не розмір площі квартири чи нежитлового приміщення, що належить кожному співвласникові (як у випадку з ОСББ), а загальну площу багатоквартирного будинку.

Державна реєстрація асоціації проводиться в порядку, установленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Асоціація вважається утвореним з дня його державної реєстрації. Хто з представників від ОСББ має подати документи держреєстратору, повинно бути вирішено на установчих зборах.

УДК 747

Ольга Владимир

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

КОТЕДЖНИЙ СТИЛЬ У ДИЗАЙНІ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ

Olha Vladymyr

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

COTTAGE-STYLE IN THE DESIGN OF RESIDENTIAL PREMISES

Дизайн інтер'єру зародився ще в стародавні часи, коли багаті люди прикрашали свої будинки, шляхом застосування різних оздоблювальних матеріалів. Саме матеріали, які використовуються при оздобленні житла, і характеризують напрямки (стилі) в дизайні інтер'єрів. Згодом, залежно від економічних показників та рівня добробуту населення, облаштуванню житлових приміщень приділялась більша чи менша увага власне із дотриманням єдиного стилю.

Стиль – це сукупність рис, єдність виразних прийомів і засобів, художня чи ідейна спільність, притаманна як певному часу або напрямку в архітектурі, так і конкретній людині або її оселі. Стиль – це мова вираження основної ідеї дизайн-проекту. Стилi інтер'єру бувають різними, але всі вони залежать від нашого світогляду, характеру і звичок. Велике значення має доречність і гармонійність того або іншого елемента, а стиль інтер'єру повинен підкреслити нашу індивідуальність.

Стилів у дизайні інтер'єру існує більше аніж можна уявити – деякі джерела налічують від 27 до 50 видів. Серед основних стилів дизайну можна виділити такі як: авангард, ампір, арт-деко, бароко, бідермейер, бунгало, вінтажний стиль, венеціанський стиль, готика, де-стиль, стиль кантрі, мінімалізм, модерн, романтизм, техно, фен-шуй, фьюжн, хай-тек, еkleктика, експресіоналізм, етностиль, класичний стиль, неокласика, поп-арт, кітч, конструктивізм, ренесанс, рококо. Крім цього, за історико-національними та культурними ознаками виділяють англійський, арабський, африканський, єгипетський, індійський, китайський, колоніальний, марокканський, мексиканський, романський стилі, українське та російське бароко, французький стиль і японський мінімалізм.

Сучасний глобалізований світ характеризується надмірною динамічністю та швидким життєвим ритмом, що породжує бажання жити в гармонії і отримувати задоволення від перебування в своєму будинку або квартирі. Відтак питанням дизайну та декорування відводиться все більше значення. Найбільшого домашнього затишку та комфорту можна досягнути шляхом втілення проектів у котеджному стилі, який вважається похідним від стилю кантрі.

Стиль кантрі (сільський стиль). кантрі – це один із найзатишніших і романтичних стилів у дизайні інтер'єрів. У загальних рисах цей стиль характеризує інтер'єр сільської хати. Він найбільше схильний до впливу національних традицій і особливостей. Відтак для американського кантрі будуть характерні елементи ковбойського обмундирування, для українського – писана глиняна піч, вишиті рушники, ткани килими. У інтер'єрі можуть зустрічатися різні кольори і їх поєднання, що також пов'язане з національним колоритом. однак вітаються нейтральні тони оздоблення приміщення. основне колірне навантаження несе декор, в якості якого стануть в нагоді і старовинні речі «з бабусиної скрині». У меблях і обробці приміщень використовуються виключно натуральні матеріали: дерево, камінь, штукатурка. Доречними є шпалери з квітковим малюнком. Стилю також властива велика кількість текстилю у всіх варіаціях: текстиль на вікнах, м'яких меблів, у вигляді прикрас на стінах. Цей стиль відмінно підходить для

заміського будинку. Гармонійно буде виглядати кухня в стилі кантрі, навіть якщо вона знаходиться в міській квартирі (рис.1).



Рис. 1. Дизайн кухні у стилі кантрі

Отож, трохи романтичний, дуже затишний і комфортний кантрі стиль налаштовує на приємне проведення часу в колі сім'ї, спокійне і розмірене життя. Форми внутрішніх просторів заміського житла як би зливаються з природою. Стилістика кантрі визначається комфортабельністю і доцільністю.

Котеджний стиль є відгалуженням стилю кантрі. Характеризує він скоріше не село, як його попередник, а передмістя. У зв'язку з тим, що популярними останнім часом стають котеджні забудови як за межею міста, так і в міській зоні, зростає і затребуваність цього стилю. Котеджний стиль більш сучасний, ніж кантрі, а відтак і більш функціональний. У той час як кантрі – це стиль поза часом, у котеджному стилі вітаються більш функціональні меблі (зі вставками зі скла, металу), сучасні елементи декору (рис.2). У той же час, цей стиль не відмовляється від квітів, хіба що колірна палітра стає яскравішою. Вишиті серветки і накидки замінюють декор з набивним малюнком.



Рис. 2. Дизайн кухні у котеджному кантрі

Щоб добитися ідеального результату в декоруванні, необхідно обговорювати ці питання з дизайнерами, які допоможуть вибрати стиль для приміщення відповідно до побажань замовника та власного досвіду. Вдало облаштоване житло – джерело позитивних емоцій, місце приємного відпочинку, наповнення новими силами та натхненням до праці.

УДК 332.055

Наталія Гарматій

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

МОДЕЛІ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРІОРИТЕТІВ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Natalia Garmatiy

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

MODEL OF FORMATION OF INVESTMENT PRIORITY IN HOUSING

Вирішення проблем житлово-комунальних господарств - одне з пріоритетних завдань менеджерів кожного міста, оскільки це важлива галузь міського господарства, яка забезпечує життєдіяльність міста, зокрема забезпечення населення, підприємств й організацій необхідними житлово-комунальними послугами, та вирішення в регіоні частково питання безробіття.

Основними причинами недосконалості механізму фінансування і неефективності здійснення послуг є: високий рівень зносу основних засобів на більшості підприємств ЖКГ, відсутність грошових коштів хоча б для часткової заміни обладнання і комплектуючих, непослідовність і різка хаотичність дій влади в реформуванні галузі, масштаби громіздкості управлінських структур і витрат на їх утримання, прорахунки в політиці ціноутворенні та тарифікації, дебіторська заборгованість як з боку споживачів житлово - комунальних послуг, так і за розрахунками з бюджету, що в свою чергу, сформувало важку фінансову ситуацію — біля 80 % підприємств ЖКГ на грані банкрутства.

Сучасний стан ЖКГ характеризується складною сукупністю взаємопов'язаних проблем, вирішення яких можливе лише за умови здійснення комплексу заходів, а саме: економічних, адміністративно-організаційних та інвестиційних, наслідком реалізації яких повинно бути підвищення ефективності господарювання, досягнення балансу інтересів держави, споживачів і підприємств та перехід до екологічно збалансованого розвитку. При цьому ключовим інструментом у контексті забезпечення сталого розвитку ЖКГ повинні стати інвестиції як ефективний інструмент фінансування модернізації морально та фізично застарілого обладнання.

Для визначення інвестиційних пріоритетів для підприємств житлово-комунального господарства, пропонуємо розширити надання послуг, тих що потребує сучасний ринок, а саме: утеплення зовнішніх стін фасадів, поточний та капітальний ремонт, розроблення та впровадження сучасних ландшафтних дизайнів. Для кожного проекту ми пропонуємо здійснювати розрахунок чистої теперішньої вартості(NPV), індексу прибутковості(PI) та терміну окупності(T).

Також для покращення комунікативності підприємств ЖКГ з клієнтами ми пропонуємо створення Web-сайтів - це своєрідний інтерфейс між підприємством та його оточенням - партнерами, постачальниками, клієнтами, на рис.1 представляємо інтерфейс сайту комунального підприємства.



Рис. 1. Фрагмент сайту житлово-комунального підприємства.

УДК 336.027

Лілія Мельник, Богдан Керничний, Андрій Керничний

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

**АВТОМАТИЗОВАНА СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ (АСУ) В УМОВАХ ОСББ:
ПЛЮСИ І МІНУСИ
(ЕЛЕМЕНТИ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ В ПРАКТИКУ)**

Liliya Melnk, Andrii Kernychniy, Bohdan Kernychniy

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

**AUTOMATED CONTROL SYSTEM (ACS) IN TERMS CONDOMINIUMS:
PROS AND CONS
(ELEMENTS OF INTERNATIONAL EXPERIENCE IN PRACTICE)**

Створення систем автоматизованого управління інженерним обладнанням будівель і споруд є новітнім напрямком в області промислової автоматизації, яке за кордоном називають Smart House - «розумний будинок» і визначають як комплексний набір технічних засобів і програмного забезпечення для побудови інтегрованої системи автоматизації інженерних підсистем. До таких підсистем відносяться опалення, водопостачання, кондиціонування, освітлення, підсистеми доступу, охорони і безпеки, аудіо-відеотехніки (мультирум), благоустрій і ряд інших.

Автоматизація управління устаткуванням дає ряд незаперечних переваг на всіх рівнях незалежно від глибини впровадження. Це зниження енерговитрат, експлуатаційних витрат, збільшення безпеки, контроль зносу обладнання і дій персоналу, спрощення управління системою в цілому, і, як наслідок, передбачення і запобігання аварійних ситуацій, технологічність процесу управління об'єктами, тому з можливістю скласти індивідуальну програму роботи для кожної підсистеми і багато іншого.

«Розумний будинок» - це ще й сучасна інтелектуальна система управління відповідно до Європейських стандартів. Вона об'єднує в єдиний комплекс всі обладнання, не лише вирішує різні завдання в сфері дотримання безпеки, життєзабезпечення, зв'язку, а також всіх благ, потрібних людині та його ефективність. Будь-яка система розумний будинок складається з датчиків, через які надходить інформація, і виконавчих пристроїв.

Одне з головних переваг інтелектуальних будівель - це комфорт, Який вони забезпечують своїм мешканцям. Управління освітленням будинку та прибудинкової інфраструктури дозволяє створювати різні варіанти світлових сцен, будь-які комбінації, в залежності від часу доби і настрої, одним натисканням на кнопку. Система клімат-контроль дає можливість в один і той же час в різних кімнатах відтворити умови різних кліматичних зон. Для цього всього лише потрібно задати необхідну температуру на сенсорній панелі, що управляє.

«Розумних будинків» в Україні поки що небагато, цей ринок в нашій країні тільки формується. Однак, фахівці впевнені в перспективності даного напрямку.

Система «Розумний будинок» забезпечує механізм централізованого контролю і інтелектуального управління в житлових, офісних або громадських приміщеннях.

Загалом програмне забезпечення проекту повинно передбачати розробку багато функціональної моделі. Основна функція центрального процесора - управління підлеглими йому пристроями з використанням ряду інтерфейсів в т.ч.: аналогових і цифрових входів / виходів і ін. Також центральний процесор управління містить багатоопераційну систему, інструментальні засоби програмування і в деяких випадках Web сервер. Датчики розташовуються в певних місцях квартири, та інших суб'єктах господарювання, які безпосередньо чи через проміжні пристрої зв'язані єдиною мережею. Інтерфейси управління здійснюють загальне управління системами «Розумний будинок».

Отже загальний алгоритм роботи системи «Розумний Дім» повинен полягати в наступному:

- забезпечення розробки проекту, який повинен передбачати формування багато функціональної моделі «Розумний будинок»;
- визначення оперативного центру управління будинком, монтаж центрального процесора управління, забезпечити його необхідними комунікаціями;
- по власній мережі управління інформація від датчиків або інтерфейсів надходить до центрального процесора управління. Програмне забезпечення центрального процесора обробляє отриману інформацію і генерує команди для керуючих пристроїв. Команди надходять як з власної мережі, так і по допоміжній. Способи генерації команд, а також форма і склад відображається інформації про стан систем закладається на етапах розробки програмного забезпечення з урахуванням вимог проекту.

УДК 329.321

Ольга Краузе

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

МАРКЕТИНГОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ ПОВЕДІНКИ СПОЖИВАЧА

Olga Krause

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

MARKETING RESEARCH CONSUMER BEHAVIOR

Основоположним для формування ринкового попиту є дослідження та моделювання поведінки споживача. Дослідженню закономірностей та чинників, які визначають поведінку споживача присвячено праці великої кількості економістів, психологів і соціологів.

Споживча поведінка, як і будь-яка інша людська активність, починається з фізіологічної або психологічної потреби, яка спонукає до дії, де предмет, здатний задовольнити цю потребу, стає метою, до якої прагне індивід.

Існує значна кількість досліджень, присвячених класифікації потреб.

У 1938 р. було опубліковано наукову працю американського психолога Генрі Мюррея «Дослідження особистості», яке ґрунтувалось на дослідницькому матеріалі зібраному науковцем спільно з співробітниками Гарвардської психологічної клініки (психологами та психіатрами). За результатами систематизації отриманих даних Мюррей виділив потреби двох видів:

–первинні потреби, вроджені (їх також називають фізіологічними або біологічними) – це потреба в їжі, воді, сексуальному розвантаженні, уникнення холоду і т.д.;

–вторинні, такі, що пов'язані з проявом особистісних особливостей людини як соціальної і розумної істоти (психологічні або соціальні) – потреба в повазі, досягненні, приналежності, агресії, незалежності, протидії, захисту, домінування, привернення уваги до себе, уникнення шкоди, уникнення невдач, заступництва, порядку, гри, усвідомлення, сексуальні стосунки, пошук допомоги, розуміння.

Пізніше науковець додав до переліку ще сім потреб, які не були ним систематично описані: потреба придбання, уникнення звинувачень, пізнання, роз'яснення (навчання), створення, збереження (ощадливості).

Дослідження Мюррея стали базою для розробки широко використовуваних на практиці тестів, що визначають особистісні потреби людей.

Основним недоліком класифікація потреб за Мюрреем є те, що вона містить просто систематизований перелік потреб, що ускладнює розуміння того, як ці потреби взаємодіють одна з одною, як вони упорядковані.

Найбільш відомою спробою відповісти на це питання була ієрархія потреб, розроблена засновником гуманістичної психології Абрахамом Маслоу. За цією теорією потреби було згруповано в п'ять основних типів (у порядку зростання):

- 1) фізіологічні потреби – базові потреби, в тому числі потреба в їжі, воді, сексі;
- 2) потреба в безпеці – потреба в безпечному фізичному та психологічному оточенні, в тому числі потреба в безпечних умовах праці, соціальних гарантіях і гарантіях зайнятості;
- 3) потреба приналежності – потреба бути прийнятими іншими членами суспільства, мати друзів, бути членом групи;
- 4) потреба в самоповазі – потреба пов'язана з бажанням мати позитивну думку

про самого себе і мати повагу від інших (прагнення до визнання, підвищення власного статусу тощо);

5) потреба в самовираженні – це вища категорія потреб, яка проявляється в прагненні до самореалізації, розкриттю власного потенціалу, росту особистості. Цей рівень потреб реалізується і професійному вдосконаленні, прояву творчих здібностей.

Задоволенню однієї і тієї ж потреби можуть слугувати різні предмети і обставини, в подальшому предмет стає метою і виступає самостійною спонукальною силою, тобто мотивом. Формування мотивації відбувається у процесі життєдіяльності людини.

На поведінку індивідуального споживача впливає безліч факторів, які умовно можна розділити на зовнішні і внутрішні. Зовнішні фактори в свою чергу поділяються на культурні (культура, субкультура, суспільний клас) та соціальні (референтні групи, сім'я, ролі і статуси). Внутрішні – на психологічні (мотивація, сприйняття, засвоєння, переконання і ставлення) і особисті фактори (вік, етапи життєвого циклу сім'ї, рід занять, економічне становище, стиль життя, тип особистості та самосприйняття).

Центральним питанням маркетингових досліджень поведінки споживача є прийняття рішення про покупку. Дослідження поведінки споживача є надзвичайно важливим, оскільки розуміння такої поведінки дає можливість краще задовольнити потреби споживача, надає можливість не лише пристосовуватися до такої поведінки, але й за допомогою маркетингових інструментів формувати її.

Основними цілями дослідження поведінки споживача є: встановлення типу купівельної поведінки як вихідної бази дослідження споживачів; визначення можливостей формувати і передбачити поведінку споживача; визначення прогнозованого рівня попиту; краще задоволення потреб споживачів; сегментація ринку за поведінковим фактором та обґрунтований вибір сегменту.

Маркетингові дослідження поведінки споживачів поділяються на дві групи: кількісні та якісні дослідження.

Якісні методи дослідження поведінки споживачів мають на меті вивчення поглядів, відносин, думок та інтересів споживачів. Вони спрямовані, насамперед, на аналіз дій споживачів, їх купівельну реакцію, ніж на кількісне їх описування. Специфіка якісних досліджень полягає в тому, що вони дозволяють зрозуміти поведінку споживача без підтвердження статистичною інформацією.

До якісних методів належать спостереження, експеримент, глибинне інтерв'ю, панель, фокус-група, аналіз протоколу, проєкційні методи, експертні методи. Метою проведення кількісних досліджень є з'ясування таких питань: ставлення споживачів і усвідомленість; мотивація і відчуття; стиль життя теперішній і у майбутньому; купівельна поведінка у майбутньому.

Кількісні методи маркетингових досліджень поведінки споживача спрямовані на збір та аналіз даних на основі наявної інформації та отриманих в процесі опитування даних, які підлягають статистичній обробці. Головним завданням кількісних досліджень є отримання чисельної оцінки досліджуваної теми. Такі дослідження проводяться в тих випадках, коли необхідні точні, статистично надійні дані.

В основі кількісних методів завжди лежать чіткі статистичні моделі, використовуються великі вибірки. До основних методів таких досліджень належать: кабінетні методи (традиційний аналіз документів; контент-аналіз; кореляційний та регресивний аналіз), опитування з використанням закритих запитань.

Успішна діяльність фірми на ринку, отримання реальних конкурентних переваг вимагають значних зусиль на проведення маркетингових досліджень з метою встановлення залежності між спонукальними факторами маркетингу та поведінкою покупців.

УДК 332

Зеновій Кривий

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Золотогірська, 7»

ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ В РИНКОВІЙ ЕКОНОМІЦІ

Zenovii Kryvyyi

Condominiums «Zolotohirska, 7»

PROBLEMS OF CONDOMINIUM IN A MARKET ECONOMY

Як зазначено в Законі України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ОСББ – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку (три або більше квартири) для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Неприбуткових організацій існує багато видів, у них різні цілі, функції, але всіх об'єднує одне – їх завдання неотримання прибутку. Їх діяльність, яка продиктована суспільними інтересами, завжди мала і має свою специфіку та безліч нюансів: юридичних, податкових, бухгалтерських, управлінських тощо.

Як відомо, основним документом, що регулює діяльність ОСББ, є статут. Вищим органом управління ОСББ є загальні збори.

Однак, в умовах нечіткого розвитку ринкової економіки ОСББ іноді стають „білими воронами”. Економічний закон попиту та пропозиції не завжди спрацьовує належним чином. Спеціальний режим оподаткування неприбутківців диктує свої правила гри, порушення яких може призвести до непоправного – ненадання чи скасування пільгово-податкового статусу, незважаючи на показники платоспроможності та фінансової стійкості даних установ. І тому, аби неприбутковість отримати або зберегти, податкове законодавство висуває вимоги як до статутних документів, так і безпосередньо до їхньої діяльності. Є класичні неприбутківці, але їм в дуже важко вижити в нестабільній економіці і неплатоспроможності співвласників.

Неприбуткові організації часто вдаються до радикальних, іноді ризикових дій у здійсненні ними господарської діяльності для цілей збереження неприбуткового статусу. Профільне законодавство дозволяє ОСББ здійснювати певні види підприємницької діяльності (наприклад, оренда приміщень будинку, продаж квітів, вирощених на прибудинковій території тощо). Ще Адам Сміт у своїй праці „Добробут націй. Дослідження про природу та причину добробуту націй” наголошував, що „належне виконання будь-якої послуги передбачає, напевне, що оплата за неї або винагорода має по можливості точно відповідати характерові самої послуги. Коли за якусь послугу платять значно менше від належного, на її виконанні позначиться неспроможність і непридатність більшості тих, хто зайнятий цією справою... У багатому і розвиненому суспільстві всі класи народу з кожним днем роблять дедалі більші витрати на свої будинки, свою обстановку”.

Різке підвищення мінімальної заробітної плати вдвічі до 3200 грн. наробило великого переполюху. Населення не звикло до таких перепадів в економічному житті. Але маємо заспокоєння, яке прописане у Законі України „Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”. Незважаючи на підвищення цін на товари, послуги, інфляцію у статті 22 цього Закону міні-бюджет ОСББ вирівнюватиметься і надалі пільгами та субсидіями для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком. Внески і платежі затверджуються у розмірах, затвердженими загальними зборами об'єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат. Аналогічно щодо пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг – не більше найвищого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб'єктів самоврядування.

Але незважаючи на підвищення соціальних стандартів для населення, а також на всі негативні фактори в економіці комплексне обслуговування об'єктів, в нашому випадку ОСББ, є досить актуальне і попит на таку діяльність зростає.

УДК 658.265

Людмила Малюта

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА РОЗВИТОК РЕГІОНІВ В СВІТЛІ ЄВРОПЕЙСЬКИХ ІНІЦІАТИВ

(Дослідження досвіду та акцент на відносинах з Польщею)

Ljudmila Maliuta

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

SUPPORT ECONOMIC SECURITY AND DEVELOPMENT OF REGIONS IN THE LIGHT OF EUROPEAN INITIATIVES

(Research expertise and emphasis on relations with Poland)

На сучасному етапі розвитку країни постає проблема забезпечення економічної безпеки держави, регіонів, окремих суб'єктів господарювання. Зазначені напрями здійснити неможливо без актуальних на сьогодні реформ щодо вдосконалення системи місцевого самоврядування та впровадження сучасних підходів до регіонального розвитку, у тому числі і в систему житлово-комунального господарства. В світлі європейських ініціатив дана нагальна проблема є надзвичайно актуальною, про що свідчать численні дослідження, публікації, політичні виступи та звернення. Використовуючи зарубіжний досвід у даному питанні та враховуючи особливості соціально-економічного розвитку України, формування нової регіональної політики щодо розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ), повинно забезпечити високий рівень консолідації суспільства та гарантувати високий рівень економічної безпеки сучасних суб'єктів господарювання в цій сфері.

Розуміння принципів, функцій, основних аспектів формування ефективної регіональної політики щодо розвитку ЖКГ є особливо важливим у напрямі забезпечення економічної безпеки. Тому сьогодні це питання досліджує багато вчених, зокрема: Б. Андрушків, В. Бабаєв, М. Долішній, З. Варналій, О. Василенко, С. Максименко, А. Мокій, О. Пасічник, В. Новицький та ін. У своїх працях науковці намагаються, перш за все, розглянути категорійний апарат і на основі досвіду країн визначити основні проблеми, що виникають на шляху до євроінтеграції, надати рекомендації щодо оптимального здійснення державної регіональної політики України.

Проведені дослідження по даній проблематиці показали, що у класифікаційній схемі країн – членів ЄС, що запропонована професором Дослідного центру європейської політики Стратклайдського університету Д. Юїллом, враховано основні цілі та завдання регіональної політики, інструменти та механізми її впровадження, інституційну спроможність системи управління територіальним розвитком. Відповідно до цього країни Єврозони об'єднані у наступні групи:

–перша група: Австрія, Велика Британія, Данія, країни Бенілюксу, Франція. Основні зусилля регіонального розвитку в цих країнах зазвичай спрямовані на вирішення проблем зайнятості, а також структурну перебудову галузей економіки, подолання наслідків урбанізації, захист навколишнього середовища;

–друга група: Італія й Німеччина – країни, в яких існують серйозні внутрішні диспропорції в розвитку окремих регіонів та значних частин території держави;

–третя група: Скандинавські країни, де основні завдання у сфері територіального розвитку держави пов'язані з вирішенням проблем географічно й економічно віддалених районів;

–четверта група: Греція, Ірландія, Іспанія й Португалія;

–п'ята група: країни, що приєдналися до ЄС у 2004 р. [1].

Досвід останньої групи, у склад якої ввійшла Польща, яка нещодавно пройшла численні реформи в регіональній політиці, зокрема й у сфері житлово-комунального

господарства, є найбільш актуальним для України, особливо для її Західних областей, які територіально межують з нею та активізували співпрацю у різних напрямках та галузях економіки.

Як відомо, Польща – держава у Центральній Європі, унітарна парламентська республіка. Зупинимось коротенько на її адміністративно-територіальному устрою.

Польща має в своєму складі 16 воєводств. Воєводства, в свою чергу, поділяються на 308 повітів, які включають 2489 гмін, у т.ч. 65 міст, що мають статус міських повітів. Містом на правах повіту є місто, в якому проживають понад 100 тис. жителів, а також місто, яке з 31.12.1998 р. припинило бути центром воєводства. Такий розподіл відбувся завдяки адміністративно-територіальній реформі, яка мала на меті децентралізацію й демократизацію місцевого управління. Це здійснювалося шляхом обмеження на рівні воєводств функцій державної адміністрації, яка діяла поряд з адміністрацією самоврядування воєводства, та запровадження адміністрації самоврядування на всіх трьох рівнях територіального поділу: гміни, повіту й воєводства. Отже, було запроваджено трирівневий територіальний поділ.

Розмір повіту обирають так, щоб уся діяльність його адміністрації могла перебувати під безпосереднім контролем виборців. Начальником ради управління є староста.

Воєводство є найбільшою одиницею територіального самоврядування та регіональною самоврядною спільнотою, яку на підставі закону утворюють мешканці воєводства. Воєвода є представником уряду у воєводстві. На нього покладено чотири основні функції:

- 1) політико-представницька (представник уряду в регіоні);
- 2) нагляд над територіальним управлінням у воєводстві;
- 3) забезпечення громадського правопорядку та колективної безпеки;
- 4) контроль за використанням державної власності.

Базовою ланкою місцевого самоврядування є гміна. У 1990 р. в Польщі було відроджено гмінне самоврядування та відновлено його самостійність. Гміною в Польщі може бути саме місто або місто й декілька сіл. Деякі гміни можуть виконувати завдання повіту, тоді їх називають містами на правах повіту. У гмінах усі органи влади обирають мешканці: законодавча влада – рада, виконавча – вїт, бурмістр або президент міста. До сфери компетенції гміни належать усі публічні справи місцевого значення, які не входять до компетенції інших суб'єктів, тобто одиниць місцевого самоврядування [2].

Розглянемо особливості фінансування гмін. Гміна самостійно фінансує видатки на утримання територій, комунальне обслуговування, охорону здоров'я тощо. Вона має закріплені джерела доходів у вигляді окремих податків. Бюджет гміни отримує субвенції на освіту, бюджетне вирівнювання та компенсацію витрат і цільову дотацію з державного бюджету на делеговані державою повноваження. Значну частину в доходах гмін становлять власні доходи.

Розглядаючи житлово-комунальну компоненту в контексті забезпечення економічної безпеки, слід відмітити, що на сьогодні наша держава і окремі територіальні одиниці мають значні труднощі в побудові ефективного механізму забезпечення розвитку даної сфери та її фінансування. Як свідчать дані [3], в Україні рівень бюджетної забезпеченості на утримання й розвиток місцевої інфраструктури та ЖКГ є найнижчим серед країн Європи – 448 грн. на особу.

З огляду на зазначені вище факти, використання досвіду Польщі в даному руслі буде настановчим та корисним для наслідування в контексті євроінтеграційних процесів.

Література:

1. Бабаєв В.М. Сучасні політичні практики країн Європи: досвід до формування регіональної політики України : [Електронний ресурс] / В.М. Бабаєв. – Режим доступу: <http://kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2007-1-1/doc/5/01.pdf>.
2. Фролов О. Становлення та розвиток місцевого самоврядування в Польщі [Електронний ресурс] / О. Фролов. – Режим доступу: <http://www.viche.info/journal/2649>.
3. Напрями реалізації політики децентралізації в умовах розширення прав місцевих органів влади і забезпечення їх фінансової та бюджетної самостійності [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.niss.gov.ua/content/articles/files/politika_desentralizacii-b1814.pdf.

УДК 338.1

Ірина Маркович

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

СПІЛЬНЕ МАЙНО – ЗАГАЛЬНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Iryna Markovych

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

JOINT PROPERTY – COMMON RESPONSIBILITY

Формування системи ефективного управління житловим фондом – це завдання не нове, а таке, що стоїть перед громадою населеного пункту постійно. Особливо це стосується великих міст з непрозорим розподілом власності на його житлові об'єкти нерухомості.

Ті механізми комунального управління, які були звичними та стандартними для міст 20 століття, продемонстрували свою неефективність та активно змінюються на системи колективної відповідальності за спільну власність. Мається на увазі діяльність ОСББ та розподіл прав й обов'язків між власниками житлової нерухомості відповідно до рішень, що приймаються колективно.

Не зважаючи на об'єктивні переваги, які отримують учасники ОСББ від їх створення, у багатьох мешканців багатоквартирних будинків все ще бракує відчуття відповідальності за власне житло та прибудинкову територію. Це, переважно, стосується мешканців старших вікових груп, які користуються рядом пільг при сплаті комунальних платежів, та невиправдано хвилюються через можливість їх втрати. Тому дуже важливим початковим етапом створення об'єднання є повне інформування щодо їх прав та процедури розрахунку вартості послуг.

Звичайно, існування ОСББ не є гарантією покращення якості утримання багатоквартирних будинків, адже можливості співвласників є досить обмеженими та вимагають від органів управління ОСББ чіткого розуміння принципів розвитку. Дуже важливою є підтримка місцевих органів влади в розвитку системи об'єднань співвласників, наприклад, програми співфінансування проектів із підвищення рівня енергоефективності, соціальної привабливості об'єктів нерухомості іт.д.

З бюджету міста Тернопіль на підтримку ОСББ у 2017 році планується виділити один мільйон гривень. На кінець 2016 року в Тернополі було зареєстровано вже понад 430 об'єднань. Якщо брати по загальній кількості будинків, то це найвищий показник в країні [1].

В Тернополі досить дієвою є Програма підтримки та стимулювання створення ефективних об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міста Тернополя на 2016-2018 роки, якою передбачено проведення інформаційно-освітніх заходів; організація навчань, семінарів; відновлення технічної документації на будинки; виготовлення земельпорядної документації; покращення технічних характеристик будинків [2].

Література:

1. На підтримку ОСББ в міському бюджеті Тернополя заклали один мільйон гривень / Електорат. Громадяни, які обирають [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.elekt.org.ua/na-pidtrimku-osbb-v-miskomu-byudzheti-ternopolya-zaklali-odin-milyon-griven/>

2. Програма підтримки та стимулювання створення ефективних об'єднань співвласників багатоквартирних будинків міста Тернополя на 2016-2018 роки (Рішення міської ради від 22.12.2015р. №7/3/12)

УДК 347

Наталія Марценко

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Nataliya Martsenko

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

THE CONDOMINIUM MANAGEMENT PROBLEMS

Безсумнівно, у ринкових умовах господарювання найбільш прогресивною формою управління житлом є саме об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ). Дана форма організації управління житлом має значні переваги, що дозволяють підвищити рівень управління в житловій сфері та покращити стан утримання і обслуговування житлових будинків. Окрім того, створення ОСББ у межах єдиного комплексу нерухомого майна (житлові будинки і земельні ділянки під ними та ті, які їх обслуговують) є одним із ефективних засобів забезпечення та захисту прав власників житла-членів ОСББ.

Однак, у практичній діяльності зустрічається ряд проблем пов'язаних із відсутністю належного правового регулювання відносин між власниками приміщень у багатоквартирних будинках із місцевими органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також необхідного управління цими будинками, що не дозволяє забезпечити належну реалізацію прав власників та користувачів таких приміщень. Вище сказане свідчить про необхідність теоретичного дослідження і наукового обґрунтування ефективності сприйняття даної форми самоорганізації населення і її взаємозв'язків із органами місцевої влади.

За законодавством України статус ОСББ визначається однойменним законом – Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», відповідно до якого ОСББ є юридичною особою, яка створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. ОСББ є юридичною особою непідприємницького типу, єдиною метою діяльності якої є ефективне управління багатоквартирним будинком, прибудинковою територією та нежитловими приміщеннями. Видається, ОСББ – це єдиний правовий механізм, за допомогою якого власники приміщень у багатоквартирному будинку можуть вільно володіти, користуватись та здійснювати управління будинком загалом.

Як відомо, загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства передбачено збільшення частки загальної площі багатоквартирного житлового фонду, який обслуговується ОСББ до 70%, що красномовно засвідчує той факт, що ОСББ є однією із перспективних форм організації управління багатоквартирним житловим фондом.

На сьогодні управління багатоквартирним житловим будинком може здійснюватися його співвласниками (безпосередньо або через статутні органи ОСББ) і професійним управителем, якого відповідно до ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» співвласники залучають на договірних засадах. Та на практиці виникає ціла низка проблем, пов'язаних із недосконалим національним законодавством, особливостями його правореалізації.

Однією із причин повільного заснування ОСББ є недосконалий механізм дієвого фінансового контролю діяльності ОСББ, низька або повністю відсутня ініціатива

мешканців будинку щодо формування самостійних органів управління, дефіцит інформації, необхідної для діяльності товариства. Ці проблеми мають наслідком сумну статистику реального управління будинком самим ОСББ. Так якщо понад 20% житлового фонду багатоквартирних будинків України передано ОСББ, то реально управління здійснює не більше 3% від названої цифри. Тому створення ОСББ, які перебувають на балансі комунальних підприємств, свідчить тільки про позитивну тенденцію створення ОСББ, однак не про їх ефективне самостійне управління.

Очевидно, небажання створених ОСББ самостійно себе утримувати пов'язано із незадовільним матеріально-технічним станом їх будинків, проблемами із фінансуванням ОСББ та складнощами, пов'язаними із організацією управління будинком. Тому в даному контексті для нас позитивним є досвід Литви, де функції і повноваження з управління спільним майном і прибудинковими територіями ОСББ передавалися місцевими органами влади спеціальним управляючим компаніям у разі, якщо товариство самостійно не уклало такий договір та потребувало допомоги. Для прикладу, головним суб'єктом на ринку послуг з професійного управління житловою нерухомістю в Естонії є Асоціація естонських спеціалістів з управління нерухомістю та утримання нерухомості, яка об'єднала фахівців даної галузі. На жаль, в Україні немає практики створення професійних організацій, які б повністю поширювали свою діяльність на всі ОСББ окремого міста, а не обслуговували виключно один-два будинки (як це нерідко трапляється).

Видається, існує реальна потреба в активізації діяльності професійних організацій ОСББ. В українських реаліях, з огляду на те, що стан ЖКГ не викликає оптимізму та потребує рішучих реформ, важливим є пошук сучасних управлінських інструментів для визначення обсягу можливостей комунальних господарств та пошуку розширення в кількісному та якісному вимірах діяльності самоврядних організацій.

Однозначно, що управління обслуговуванням та утриманням житлового фонду вимагає певних знань, досвіду, навичок, якими не завжди володіють члени органів ОСББ. Тому, для прикладу, у Польщі з'явилася окрема професія - «керуючий нерухомістю», який працює в житловому товаристві (що є аналогом ОСББ) і в кінці кожного року на загальних зборах членів такого товариства звітує про виконану роботу та витрати.

Таким чином, у разі виявлення бажання мешканців будинку створити ОСББ, але при цьому за відсутності відповідальної особи для виконання функцій голови ОСББ, членів правління, здатних прийняти на себе управлінські функції, відповідні органи місцевого самоврядування повинні запропонувати альтернативні управлінські інституції, здатні на професійній основі управляти будинком. Активна роль органів місцевого самоврядування у створенні та діяльності ОСББ пов'язана із необхідністю забезпечення нормального функціонування територій і створення сприятливих умов для проживання всіх членів територіальної громади та виконання зобов'язань власника майна, яке могло залишитись неприватизованим. Тому, на місцевому рівні слід сприяти розвитку професійних асоціацій та об'єднань, які будуть здатні на платній основі взяти на себе повноваження з управління багатоквартирним будинком.

На наше переконання, якісне реформування ЖКГ дасть змогу повністю перейти на ринкові відносини управління житловими будинками, це дозволить створити і розвивати приватні фірми, що ефективно працюватимуть у сфері ЖКГ і контролюватимуться як з боку безпосередньо власників житла, так і голови ОСББ. Такий стан речей дозволить також створити конкуренцію на ринку обслуговування житлових будинків, а це, як відомо, сприятиме зниженню вартості послуг і поліпшенню їх якості. Вирішення даних проблеми є важливим і конче необхідним, оскільки вже не один рік знаходиться на вістрі соціального замовлення суспільства.

УДК 352.93

Галина Машлій, Ольга Гевко

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ПОЗИТИВНІ АСПЕКТИ ТА ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Galyna Mashliy, Olga Hevko

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

POSITIVE ASPECTS AND PROBLEMS OF CONDOMINIUMS

Сьогодні зумовлено потребу створення та розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що є перспективним напрямом реформування ЖКГ. ОСББ надає мешканцям багатоповерхівок ряд переваг, серед яких можна виділити деякі основні.

По-перше, можливість самостійного прийняття рішень щодо спрямування коштів на вирішення конкретних завдань утримання житлових і нежитлових приміщень та прибудинкової території, а також контролю за їх використанням. При цьому ОСББ за умови достатніх фінансових надходжень може максимально забезпечити високу якість послуг та комфортні умови проживання населення (чистоту загальних приміщень будівель, належне облаштування території, справність ліфтів та інше), при цьому маючи право вибору постачальників товарів та послуг.

По-друге, завдяки наявності сформованого штату персоналу ОСББ (електрик, сантехнік та ін.) здійснюється оперативне реагування на аварійні ситуації у сфері електро-, тепло- та водопостачання, а також заходи щодо їх попередження.

По-третє, передача у довгострокове користування або власність прибудинкової території унеможливорює проведення за рішенням відповідних місцевих рад її додаткової забудови, створення паркінгів тощо. Натомість об'єднання співвласників можуть отримувати прибуток від здачі в оренду або інших напрямів використання місць загального користування.

По-четверте, оскільки згідно чинного законодавства ОСББ є неприбутковою організацією, то це дає змогу скористатися пільгами в оподаткуванні й таким чином зменшити суму внесків за надані послуги.

По-п'яте, спрощується процес захисту інтересів мешканців перед органами влади та комунальними службами, а також оформлення необхідних довідок, оскільки це здійснюється ОСББ.

По-шосте, при обслуговуванні ЖЕКом жителям будинків потрібно часто оббивати пороги цих установ, оскільки доводиться зустрічатися із затриманням вирішення нагальних житлово-комунальних проблем через відсутність необхідних коштів, брак персоналу, брак належної уваги до потреб населення. Утворення ОСББ за умови їх успішного функціонування значно підвищує якість утримання будинку, спрощує комунікації співвласників з керівництвом.

По-сьоме, ОСББ замість плати послуг з утримання будинку та прибудинкової території для деяких жителів можуть зарахувати виконання ними певних видів робіт для потреб даного об'єднання.

По-восьме, об'єднання співвласників може більш ефективно реалізовувати заходи з енергозбереження, що у свою чергу, сприяє економії спожитих паливно-енергетичних та фінансових ресурсів.

Проте процес становлення ОСББ відбувається складно, оскільки його здійснення пов'язане із необхідністю вирішення деяких досить складних проблем.

По-перше, згідно законодавства України передача ненових будинків ОСББ передбачає проведення капітального ремонту попереднім балансоутримувачем, що на практиці не реалізується. А за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України майже дві третини вітчизняного житлового фонду потребує капітального ремонту[4]. Отже, створення ОСББ у цих будинках передбачатиме перекладення тягара значних фінансових витрат на плечі самих жителів багатоповерхівок.

По-друге, існує проблема недостатньої ефективності законодавчо-нормативних актів, що регулюють діяльність ОСББ. Зокрема, зі значними труднощами здійснюється передача на баланс даних організацій земельних ділянок, на яких розміщений будинок, а також прибудинкових територій.

По-третє, створення об'єднань співвласників вимагає великих стартових витрат. При цьому цікавим є досвід Вінницької міської ради, яка взяла на себе затрати на виготовлення документації на прибудинкову територію при створенні ОСББ.

По-четверте, ОСББ є економічно виправданим при умові, якщо до його складу входить достатня кількість співвласників, тому що в іншому випадку витрати на заробітну плату його персоналу та інші загальні накладні витрати призведуть до значного зростання суми внесків окремо взятого жителя. Тому при невеликій кількості квартир в одному будинку було б створювати одне ОСББ на основі кількох таких будинків, якщо вони розташовані компактно. Це сприятиме збільшенню суми фінансових надходжень об'єднання та оптимізації платежів.

По-п'яте, існує проблема вибору ініціативної, відповідальної, чесною та енергійної людини, яке буде здійснювати управління діяльністю ОСББ, а також готовності жителів будинків брати на себе відповідальність за утримання приміщень та територій. Більшість мешканців при цьому є недостатньо некомпетентними у житлово-комунальних питаннях.

По-шосте, на даний час ОСББ не можуть скористатися пільговими або безвідсотковими кредитами через відсутність відповідних державних програм.

По-сьоме, ОСББ можуть зустрітися з проблемою несплати необхідної суми коштів жителями будинків внаслідок високої вартості послуг, відсутності достатнього рівня доходів населення в умовах кризових явищ чи інші причини.

Отже, розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні вимагає як здійснення заходів із вдосконалення законодавчо-нормативного врегулювання питань їх діяльності, так і належної уваги суспільства, сприяння зі сторони місцевих органів влади.

Література:

1. Процак К.В. Сучасні проблеми функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків /К. В. Процак, О. П. Просович. [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/34924/1/23_145-150.pdf
2. ОСББ – у запитаннях і відповідях/[Електронний ресурс]. Режим доступу: http://misto-zinkiv.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=777:2016-06-14-12-47-21&catid=43:2011-12-30-09-43-02&Itemid=50
3. Литвин О.Ю. Проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків/ О.Ю. Литвин. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/3.2/266.pdf>
4. 70 % українських будинків непридатні для життя /Інформаційний портал ZNAJ.UA/ [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://znaj.ua/news/regions/49737/70-ukrayinskih-budinkiv-ye-nepridatnimi-dlya-zhittya.html>
5. ОСББ – пастка чи порятунок для багатоквартирних будинків? / [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://zik.ua/news/2016/03/31/osbb_pastka_chy_poryatunok_dlya_bagatokvartirnyh_budynkiv_686120
6. Стельмашук Д. ОСББ: переваги і недоліки /Д. Стельмашук [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://stelmashchuk.info/604>

УДК 351

Галина Нагорняк

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМ ТА ПРІОРИТЕТІВ РОЗВИТКУ ОСББ В УКРАЇНІ ЯК ВАЖЛИВОЇ ЛАНКИ У СТРУКТУРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Galyna Nagorniak

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

IDENTIFICATION OF PROBLEMS AND PRIORITIES OF DEVELOPMENT CONDOMINIUMS IN UKRAINE AS AN IMPORTANT LINK IN STRUCTURE OF HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY

Кризовий стан житлово-комунального господарства обумовлений неефективною системою управління, дотаційною сферою та незадовільним фінансовим становищем, високими витратами, відсутністю економічних стимулів зниження витрат, пов'язаних з наданням житлово-комунальних послуг, нерозвиненістю конкурентного середовища і, як наслідок, високим ступенем зношування основних фондів, неефективною роботою підприємств, великими втратами енергії, води та інших ресурсів. Усе це визначає необхідність розвитку житлово-комунального господарства.

Виступивши на початковому етапі економічних реформ у ролі амортизатора соціальних наслідків лібералізації цін, житлово-комунальне господарство України перетворюється на джерело загроз для соціального та економічного розвитку країни. Технічний стан комунальної інфраструктури характеризується високим (більше 60%) рівнем зношування, високою аварійністю, низьким коефіцієнтом корисної дії потужностей і великими втратами енергоносіїв. Як засвідчує практика, планово-попереджувальний ремонт поступився місцем аварійно-відновлювальним роботам, витрати на які в 2-3 рази вище. Наслідком цього стали загострення проблеми постачання населення України якісною питною водою, дефіцит потужностей водовідведення та очищення стічних вод, перевитрата паливно-енергетичних ресурсів.

На сьогодні пріоритетним завданням запровадження дієвих форм управління житловими будинками є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), а також запровадження конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг через реформування існуючих комунальних підприємств та залучення приватних підприємств, які зокрема мають інвестиційний потенціал. Змусити насильно людей створити ОСББ – неможливо, так як ОСББ – це суспільство, яке створюється за згодою мешканців і виключно у тому випадку, якщо вони цього хочуть. На жаль, наша держава уникає втручання у справи, які намагаються робити його ж мешканці. Напрошується думка про те, що держава чи просто не виділяє жодних коштів у сферу житлово-комунального господарства (ЖКГ), або виділяються кошти вкрай малі, а сфера ЖКГ – одна з тих сфер, яку треба реформувати у найкоротші терміни. Переважна більшість ОСББ створюється у новобудовах, поточні витрати на утримання яких мінімальні, в той час як комунальні підприємства мають справу з будинками віком понад 20 років, які потребують відповідної уваги та матеріальних витрат. Крім того, відповідно до діючого законодавства, у разі створення ОСББ у будинку, що знаходиться на балансі комунального підприємства, необхідно провести капітальний ремонт інженерних систем, що у перспективі скорочує поточні витрати на утримання будинку і не потребує значного штату працівників.

Монополізм комунальних підприємств, нерозвиненість цивільно-правових механізмів відповідальності за кількість і якість послуг, що надаються, яке сьогодні знаходиться на низькому рівні, не дозволяють ефективно захищати інтереси споживачів. Недофінансування комунальної сфери обумовлює і відсутність економічного інтересу у створенні товариств власників житла, що у ще більшій мірі знижує перспективи розвитку та вдосконалення житлово-комунального господарства на регіональному рівні.

Головними проблемами щодо створення ОСББ визначено наступні: труднощі в доступі ініціативної групи до інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку – власників квартир; неправомірні вимоги державних реєстраторів нотаріально посвідчувати підписи всіх членів ОСББ на статуті об'єднання; неправомірні відмови державних реєстраторів у реєстрації ОСББ, яке об'єднує співвласників двох і більше будинків; неефективні витрати на створення та діяльність ОСББ у невеликих багатоквартирних будинках; систематичні неправомірні відмови місцевих ДПІ у включенні ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій (установ), висування необґрунтованих вимог до статутних документів ОСББ; не обов'язковість членства в ОСББ (як наслідок – випадки неправомірної відмови співвласникам у прийнятті в ОСББ або, навпаки, зловживання співвласниками своїм правом не бути членом ОСББ); наявність суперечностей між положеннями типового статуту ОСББ, невизначеність меж допустимих змін до статуту ОСББ порівняно з текстом типового статуту.

В основі оптимізації процесів ресурсного забезпечення проектів ЖКГ регіону та країни у цілому лежить поліпшення тарифної політики, яка найбільш гостро сприймається населенням, як ключова ланка реформи ЖКГ, забезпечуючи основу його фінансового оздоровлення та надійне комунальне обслуговування. Тарифи на житлові та комунальні послуги повинні відображати вартість послуг, збалансовану за вимогами до якості обслуговування (з відповідними експлуатаційними та інвестиційними витратами) і фінансовими можливостями поселення (платоспроможністю населення і бюджетного потенціалу). Також потребує радикальної зміни технологія ціноутворення та діюча пенсійна система у контексті нормативно-правової бази. Для оптимізації процесів ресурсного забезпечення ЖКГ необхідно відмовитися від традиційної технології формування тарифів на основі екстраполяції витрат “від досягнутого рівня”, яка не забезпечує врахування реального стану мереж і обладнання, якості послуг, споживчих запитів, можливостей бюджетного фінансування даної галузі.

Для залучення коштів населення у розвиток житлового фонду необхідно: використовувати бюджетну допомогу в кредитних схемах для зниження відсоткових ставок по кредиту, зменшення розміру початкового внеску та зменшення ризику банківської організації; провести роботу по залученні до участі в акумулюванні фінансових коштів (платежів за послуги) кредитних організацій, які братимуть участь у фінансуванні житлового та комунального будівництва; забезпечити інформаційну підтримку населення в організації іпотечного та пільгового кредитування. Крім цього, доцільно застосовувати кредитні схеми за участю уряду щодо державних службовців і містоутворюючих підприємств (щодо співробітників) для зниження відсоткової ставки кредитування способами, аналогічними застосованим до забезпечення житлом сімей військовослужбовців. Також необхідно передбачити комплекс заходів щодо забезпечення житлом залучених з інших територій трудових ресурсів.

Для обґрунтування витрат на капітальний ремонт і диференціацію за типами житлових будинків доцільно використовувати нормативи витрат на капітальний ремонт, які щорічно затверджуються урядом в якості нормативів бюджетної забезпеченості. При виборі методів ефективного управління розвитком житлово-комунального господарства регіону за рахунок модернізації і реконструкції житлового фонду необхідно вирішити ряд завдань вдосконалення його обслуговування.

УДК 159.9

Ірина Періг

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

НЕГАТИВНІ УСТАНОВКИ СТВОРЕННЯ ОСББ

Iryna Perig

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

NEGATIVE ATTITUDES CREATING CONDOMINIUM ASSOCIATIONS

Процес схвалення ініціативи щодо створення об'єднання співвласників багатоповерхових будинків є складним і доволі суперечливим. ОСББ – це порівняно нова форма правління житлово-побутовим комплексом в Україні, а громадяни не достатньо поінформовані про її переваги. Окрім того, відомо, що все нове викликає опір. Адже зміни – це послідовність змінюваних станів системи та придбання нових властивостей яким-небудь об'єктом.

Нерідко поняття «зміни» ототожнюється з поняттям «проблема». Проблема – це протиріччя, що вимагає свого вирішення. Зміна не завжди характеризує суперечливість явищ, яка може бути стабільною і стійкою.

Кожна особистість у притаманний саме їй спосіб реагує на зміни та об'єкти, з якими їй доводиться зіштовхуватися. Розрізняють п'ять категорій реакцій людей. Перша категорія – це власне поведінка: ми голосуємо, ходимо на роботу, прибираємо підвір'я, підгодовуємо бездомного собаку.

Другий різновид наших реакцій – це наші поведінкові інтенції: наміри, очікування або плани дій, що випереджають самі дії (щоправда, плани не завжди втілюються, наприклад, обіцянки самому собі «почати з понеділка» нове життя або намір «сісти на дісту»).

Наступна, третя, категорія – це когніції: наші знання, переконання, ідеї. Когніції формуються внаслідок пізнавальних процесів.

Четверта категорія – афективні реакції, емоції або глибинні почуття: почуття задоволення, злості, смутку, гніву тощо.

І, нарешті, до п'ятої категорії належать установки. Установкаю вважають стійку схильність до певної оцінки, яка спирається на знання, переконання, ідеї, емоції, глибинні почуття, поведінкові наміри та попередню поведінку і яка здатна, своєю чергою, впливати на пізнавальні процеси, емоційні реакції, наміри і майбутню поведінку людини. Установка – це наша оцінка чогось або когось за шкалою «добре-погано», «приємно-неприємно», «корисно-шкідливо». Щось ми любимо, а чогось терпіти не можемо, до чогось ми прихильні, а до чогось ставимося з антипатією. Те, як ми оцінюємо наші відносини з навколишнім світом, відбиває наші установки.

Установки – це комплексні, сумарні оцінні реакції, що містять у собі всі інші компоненти: знання і переконання, почуття, наміри та попередню поведінку. Тому установкою можна назвати настановною системою.

Проаналізуємо механізм формування настановної системи людини, яка не підтримує ідеї створення ОСББ. Її установка може виглядати так: я проти ОСББ як засобу перекласти проблему утримання житла на людей.

На що спирається така установка?

1. Вона заснована на когніціях (знаннях, переконаннях, ідеях). Людина може мати якусь фактичну інформацію (наприклад, про те, що у місті лише в кожному десятому будинку створено ОСББ), певні знання (стан будинку жахливий, внутрішньо будинкові

мережі водо-, теплопостачання та водовідведення майже вичерпали свій ресурс), а також переконання: від влади не можна чекати нічого доброго; мешканці нашого будинку пасивні, ніхто нічого не робитиме; в будинку є боржники з квартплати, вони не платитимуть і в ОСББ, тому всім іншим доведеться платити більше; голова об'єднання звітуватиме про витрати тільки формально, можливі його зловживання коштом мешканців.

2. Установку супроводжують афективні реакції (емоції): я побоююся, що в разі створення ОСББ утримувати будинок, якому вже 30 років, буде дорожче, ніж ми тепер платимо в ЖЕК; мене дратує, коли керувати беруться не професіонали, а люди, які не мають досвіду роботи.

3. Установку підсилюють поведінкові інтенції (наміри, чекання, плани дій): на зборах мешканців нашого будинку я голосуватиму проти створення ОСББ.

4. На формування установки впливає попередня поведінка: минулого року я кілька разів обходив усі 36 квартир свого під'їзду, щоб домовитися про встановлення кодового замка на входних дверях, і майже половина мешканців з різних причин мені відмовили. Отже, на базі специфічних для конкретної людини реакцій і формується негативна установка щодо створення ОСББ.

Взаємозв'язок установок, когніцій, інтенцій і моделей поведінки, що творять одну впорядковану систему, має дуже велике значення: зміна одного компоненту може викликати зміни якогось іншого. Кінцевою метою будь-якого впливу є корекція, зміна поведінки об'єкту впливу. Навіть якщо поведінка об'єкту впливу не змінилася, зусилля, вкладені у спробу вплинути на людину, можуть зумовити зміну її переконань або установок.

Припустімо, противника створення об'єднань співвласників житла запросили на загальні збори успішного ОСББ. Розмови з мешканцями, їхні розповіді про те, як вони всі разом контролюють збирання і використання коштів на технічне обслуговування й укладають договори безпосередньо з ремонтними фірмами, а також затишок під'їздів з кімнатними рослинами та картинами, вигляд спортивного майданчика і т. ін. – можуть спричинитися до того, що людина почне інакше сприймати цей спосіб управління житлом. У неї сформується нове переконання, що ОСББ як альтернативний спосіб утримання житла має певні переваги перед старою «ЖЕКівською» формою управління. Цілком ймовірно, що людина повернеться додому з гарними враженнями від побаченого та почутого. Це означатиме, що установка цієї людини щодо ОСББ трохи змінилася, набувши позитивного забарвлення.

3-поміж усього розмаїття методів впливу на мешканців багатоквартирних будинків найпоширенішим є вплив через переконання. Він полягає у наданні аргументів, фактів, доказів і висновків, покликаних показати позитивні наслідки рекомендованого напрямку дій. Задля однієї мети – переконати аудиторію вдатися саме до цих рекомендованих дій. Метод раціонального переконання спрацьовує тоді, коли обстоювану думку підтримує «дружний хор», використовуючи всі доступні засоби масової комунікації. Інформаційно-пояснювальна робота серед громадян має на меті: підвищувати зацікавленість мешканців у формуванні ефективного колективного власника; творити позитивний імідж ОСББ у масовій свідомості; формувати виражену громадянську позицію щодо потреби колективного управління житлом; залучати мешканців до активної участі у створенні ОСББ.

Що ж до каналів поширення інформації та засобів впливу на людей, то найперспективнішими видаються такі: розсилання спеціальних інформаційних бюлетенів, листків, довідників поштою; збори мешканців будинку; телевізійні передачі; організація роботи громадських приймалень; статті в місцевих газетах; радіопередачі.

УДК 65.011.1: 697.7:721.011.12

Ирина Постернак¹, Сергей Постернак²

¹Одесская государственная академия строительства и архитектуры, Украина

²ЧП «Композит», г. Одеса, Украина

ЭНЕРГОМЕНЕДЖМЕНТ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ОДЕССЫ

Irina Posternak¹, Sergey Posternak²

¹The Odessa state academy of building and architecture, Ukraine

²Private company "Composite", Odessa, Ukraine

POWER MANAGMENT IN TOWN-PLANNING RECONSTRUCTION OF HISTORICAL BUILDING ODESSA

Повышение энергоэффективности достигается большей частью за счет организационных изменений в системе управления энергохозяйством предприятия или города. Внедрив систему энергоменеджмента можно без больших финансовых потерь достигнуть значительной экономии энергии в 3...5% за 1...2 года. Энергоменеджмент включает в себя набор мероприятий, нацеленных на экономию энергетических ресурсов: мониторинг энергопотребления, разработку энергетических бюджетов, анализ существующих показателей как основы составления новых бюджетов, разработку энергетической политики, планирование новых энергосберегающих мероприятий и т.д. [1].

Энергетическая эффективность здания – свойство здания, его конструктивных элементов и инженерного оборудования обеспечивать в течение ожидаемого жизненного цикла этого здания бытовые потребности человека и оптимальные микроклиматические условия для его пребывания в помещениях такого здания при нормативно-допустимых (оптимальных) затратах энергетических ресурсов на отопление, освещение, вентиляцию, кондиционирование воздуха, нагрев воды с учетом климатических условий [1].

Как можно повысить энергоэффективность в объектах культурного наследия? В принципе, существует два различных подхода. Первый из них заключается в том, чтобы свести потери тепловой энергии к минимуму, точнее говоря к технико-экономическому оптимуму за счет использования теплоизоляции. Второй метод заключается в применении энергетических установок, использующих солнечную энергию за счет технологического дооснащения ограждающих элементов здания. Оба эти подхода не являются взаимоисключающими. Так же для достижения энергетического баланса можно использовать творческий подход, например, для добычи солнечной энергии можно задействовать все доступные возможности.

На практике суммарный объем всех предпринятых мероприятий определяется по результирующему расходу энергии, получаемой от сжигания полезных ископаемых. Повышенные энергетические потери в одной части здания при определенных обстоятельствах можно компенсировать энергией, полученной из альтернативных источников. В этом отношении возможно сбалансированное рассмотрение вопроса, в зависимости от конкретных обстоятельств, приводящих к определенным рамочным

предпосылкам, которые в первую очередь определяются состоянием и ценностью каждого из архитектурно-конструктивных элементов объектов культурного наследия.

Для разработки вариантов снижения энергопотребления зданий, необходимо описать как энергетические, так и строительно-технические характеристики каждого архитектурно-конструктивного элемента:

- Какие объемы энергии каждый конкретный архитектурно-конструктивный элемент здания исторической застройки теряет или наоборот, дополнительно производит на основании таких характеристик, как сопротивление теплопередачи, ориентация по сторонам света.

- Какая площадь от каждой поверхности доступна для использования под получение энергии из возобновляемых источников? Какова длина конструктивных подключений которую необходимо предусмотреть?

- В каком состоянии находится архитектурно-конструктивный элемент здания исторической застройки, каково его техническое состояние и насколько высоко оценивается срок его службы? Какие существуют аспекты, имеющие приоритет перед остальными и говорящие в пользу сохранения данного элемента (например, закон об охране культурного наследия)?

- Какого улучшения можно добиться благодаря тому или иному мероприятию? Насколько высоки инвестиционные затраты на это?

- Какие существуют компенсационные возможности и в чем они заключаются? Иными словами, не будет ли рациональнее оставить элемент здания, плохо поддающийся модернизации (например, внешнюю стену, которую сложно снабдить теплоизоляцией), «как есть», а вместо этого в качестве компенсации модернизировать другой элемент – например, крышу или окна, сделав это на максимально высоком техническом уровне.

В качестве одной из перспективных форм интеграции выступают в градостроительной структуре различные комплексы. В процессе формирования планов развития крупных городов все чаще складывается ситуация, когда для повышения эффективности используемых финансовых, материальных и трудовых ресурсов нужна не просто концентрация усилий, но и новые прогрессивные формы организации строительного производства [2...5]. Нами предлагается создать корпоративные комплексы, имеющие различные масштабы, цели, структуру (в градостроительной реконструкции – Корпоративные научно-технические комплексы градостроительной энергореконструкции "КНТК ГЭРек").

Литература

1. Ассоциация энергоаудиторов. – Режим доступа: <http://aea.org.ua/ru/energy-management/>
2. Постернак И.М. Организационная структура «КНТК ГЭРек» для реконструкции зданий исторической застройки Одессы по стандартам энергоэффективности. /И.М. Постернак, С.А. Постернак// Тези доповідей XIII міжнародної конференції «Управління проектами у розвитку суспільства» м. Київ 13-14 травня 2016 р. – К.:КНУБА, 2016 – С.201 – 203.
3. Постернак И.М. Организационные мероприятия повышения энергоэффективности реконструкции зданий исторической застройки Одессы. /И.М. Постернак, С.А. Постернак// Материалы II международной научно-технической интернет-конференции «Ресурсосбережение и энергоэффективность инженерной инфраструктуры урбанизированных территорий и промышленных предприятий» (02...27.02.2016). –Х.: ХНУМГ, 2016. – С. 85 – 87.
4. Постернак И.М. Реконструкция зданий фоновой застройки центральной части города Одессы по стандартам энергоэффективности /И.М. Постернак// Мат-ли IV міжн. наук.-техн. конференції «Будівництво, реконструкція і відновлення будівель міського господарства». (25.10...25.12.2014). – Х.: ХНУМГ, 2014. – С. 10 – 13.
5. Постернак И.М. Усовершенствование организационных и функциональных подходов реализации комплексной энергореконструкции зданий исторической застройки Одессы /И.М. Постернак, С.А. Постернак// International Electronic Scientific Journal "Path of Science"; Том 2, №12, Харьков: Publishing Center "Dialog", 2016. – С. 11.1 – 11.4. – Режим доступа до журналу: <http://pathofscience.org/index.php/ps/article/view/276>

УДК 332.87

Олена Сороківська, Василь Потюк

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

**ДОСЛІДЖЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
(НА ПРИКЛАДІ ПОЛЬЩІ)**

Olena Sorokivska, Vasil Potjuk

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

**RESEARCH OF THE EUROPEAN EXPERIENCE IN REFORMING OF HOUSING
AND UTILITIES SECTOR
(ON THE EXAMPLE OF POLAND)**

Із моменту набуття Україною незалежності усі державні інституції почали свій розвиток із чистого аркуша. Такий процес було започатковано і у сфері житлово-комунального господарства. У 1992 році у публічному дискурсі вперше з'явився термін ОСББ. Саме тоді було прийнято закон «Про приватизацію державного житлового фонду», де зазначалося, що «для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків». Сьогодні у практиці багатьох європейських країн ОСББ – це дієвий механізм, за допомогою якого можна ефективно управляти власним будинком. Його користь полягає у тому, що в управлінні безпосередню участь усі мешканці будинку. Створюючи ОСББ, вони не просто беруть на себе відповідальність за спільний дім, але й отримують можливість своєчасно та якісно його поліпшувати. Мешканці впливають на розмір квартирної плати, спільно планують витрати та у будь-який момент можуть їх проконтролювати [1].

Досвід європейських країн у проведенні реформ сфери житлово-комунального господарства засвідчив невідворотність таких змін та їх позитивний вплив на зростання ефективності системи управління комунальною та приватною власністю. Проведемо дослідження діалектики змін у сфері ЖКГ на прикладі Республіки Польща.

Реформування сфери ЖКГ розпочалося у Польщі з 1994 року після прийняття низки нормативних актів, а саме: «Закону про охорону прав піднаймачів комунального житла і внесення змін до цивільного Кодексу» (Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy I o zmianie Kodeksu cywilnego, 1994); «Закону про право власності на житло» (Ustawa o własności lokali, 1994); «Закону про господарювання нерухомістю» (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997). Далі були ще зміни в законодавстві, але саме вони дали можливість повністю ліквідувати ЖЕКи (точніше, перетворити їх на управлінські компанії різних форм власності), запровадити систему житлових товариств (спільнот мешканців), аналогів ОСББ та введення інститутів управителів, а в подальшому їхню сертифікацію.

Приватизація житла в Польщі не була безоплатною – громадяни мали сплатити три відсотки вартості житла, а також кожному власнику було передано власність на частку будинку (підвал, горище), а пізніше прибудинкову територію. Законодавчо було закріплено обов'язкове створення спільнот мешканців. На сьогодні 98 відсотків багатоквартирних будинків перебувають у житлових товариствах. Для порівняння – в Україні кількість створених ОСББ, з даних Мінрегіонбуду, складає близько 20 відсотків. [2].

До реформи в Польщі існували у великій кількості аналоги наших ЖЕКів. Для прикладу, на сьогоднішній день у місті Краків, з чисельністю населення близько 750 тисяч жителів, функціонують всього 4 житлово-комунальних управління, які обслуговують весь житловий фонд, або іншими словами, усі ОСББ.

Позитивним фактором, який сприяв реформуванню ЖКГ у Польщі, стало те, що за п'ять років у державі докорінно змінилося законодавство у сфері ОСББ. Як тільки виникав якийсь юридичний «нюанс», польський Сейм реагував дуже швидко та мобільно, приймаючи відповідний необхідний закон. Завдяки цьому реформа ЖКГ у країні завершилася за 5-7 років.

У даний час у Польщі найбільш розвинені житлові товариства (аналоги ОСББ), які створюються, якщо є два і більше власника житла. Якщо ж товариство має більше семи власників, то воно зобов'язане вибрати орган будинкоуправління, який керує справами житлового товариства і представляє його у відносинах із зовнішніми організаціями і між товариством і власниками приміщень.

Оскільки управління обслуговуванням та утриманням житлового фонду вимагає певних знань, досвіду, навичок, якими не завжди володіють члени органів домоуправління, у Польщі з'явилася професія «керуючий нерухомістю». Щоб отримати цю спеціальність, необхідно закінчити спеціалізовані курси, після закінчення яких видається ліцензія на право керування нерухомістю. Працюючий в житловому товаристві керуючий в кінці кожного року на загальних зборах членів товариства звітує про виконану роботу та витрати.

Важливим кроком у модернізації багатоквартирних будинків стало ухвалення 18 грудня 1998 року Сеймом Польщі Акту «Про підтримку дій з теплодернізації», який визначає основні напрямки роботи зі сприяння термомодернізації та реконструкції житлового фонду [3]. Завдяки цьому житловим товариствам в багатоквартирних будинках банківський сектор почав видавати «термомодернізаційні» кредити і субсидії на реконструкцію житлових будівель. Частина кредиту зобов'язалась виплатити держава. Такі кредити та субсидії спрямовані на модернізацію системи центрального опалення, зменшення споживання енергії житловими будинками, часткову або повну заміну традиційних джерел тепла, зменшення витрат енергії мережами, а також на утеплення стін та перекриттів, заміну вікон. У результаті реформ у Польщі управління житловими будинками перейшло на ринкові відносини, в країні з'явилося безліч приватних фірм, що працюють у сфері ЖКГ. Все це створює здорову конкуренцію на ринку обслуговування житлових будинків. За допомогою цих заходів вдалося досягти економії державних витрат у житлово-комунальній сфері. Однак низький рівень доходів певної частини населення призводить до труднощів при сплаті комунальних платежів. Держава взяла на себе частину тягаря громадян з оплати послуг ЖКГ, надаючи субсидії.

Порівнявши кроки в реформуванні ЖКГ, які зробила Польща в 90-х роках минулого століття, із сьогоднішнім станом речей в Україні, слід відмітити позитивні зрушення в плані зміни нормативної бази. Проте є одне «але»: законодавча база чітко не регламентує та не зобов'язує, а лише дає можливість. Доля сучасних ЖЕКів узагалі не визначена. А маючи альтернативу, хоч і не найкращу, мешканці у більшості випадків не будуть ініціювати радикальні зміни або ініціюватимуть їх у дуже повільному темпі.

Література:

1. Халупний А. ОСББ: досвід Польщі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bbcccnn.com.ua/blogy/osbb-dosvid-polshi>.
2. Реформи, що потрібні Україні: досвід Польщі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://patrol.lutsk.ua/articles/2865>.
3. Манько С. Досвід Польщі у реформуванні ЖКГ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jkg-ukraine.com.ua/dosvid-polshhi-u-reformuvanni-zhkg.html>.

УДК 338.12

Сергій Снівак

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ СТВОРЕННЯ ОСББ В КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ ЖКГ

Sergii Spivak

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

SOCIO-ECONOMIC PROBLEMS AND PROSPECTS OF CONDOMINIUMS CREATION IN CONTEX REFORMS HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до незадовільного стану житла.

Реформування ЖКГ - одна з найважливіших проблем, що постала перед місцевою владою. Реформа в даній галузі можлива лише за умови найактивнішої участі ОСББ як організаційної форми утримання житла, що значно краще відповідає реаліям сьогодення.

Єдину можливість реалізувати своє право власності не тільки на окрему квартиру, а й на будинок загалом, дає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або, як його називають у Європі, кондомініум.

Основними факторами, що стримують розвиток та діяльність ОСББ є:

- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних житлових будинків;
- складність процедури передачі у власність ОСББ прибудинкової території;
- відсутність повного комплексу технічної документації багатоквартирного житлового будинку;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей функціонування ОСББ;
- наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги;
- складність переукладення угод про надання житлово-комунальних послуг з постачальниками комунальних послуг;
- відсутність коштів на проведення поточного та капітального ремонту.

Проте, як свідчить практика створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ОСББ отримує значні переваги власникам житлових та нежитлових приміщень, зокрема:

- участь в управлінні багатоквартирним житловим будинком;
- самостійно визначати кошторис на експлуатацію та утримання житлового будинку і реально контролювати використання внесків та інших платежів;
- право визначати тривалість, черговість і обсяги робіт з ремонту багатоквартирного житлового будинку;
- набуття права власності або права користування прибудинковою територією;
- зменшення витрат на житлово-комунальні послуги та підвищення їх якості;
- забезпечення контролю за використанням допоміжних приміщень будинку, прибудинкової території та територій загального користування.

Отже, створення та підтримка ОСББ, навіть без бюджетних витрат, сприяє покращенню вкрай складного становища житлово-комунальної сфери країни.

Література:

1. Настольная книга председателя ОСМД и ЖСК. Практическое пособие. Книга 1. – Днепропетровск, 2008. – 300 с.
2. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.
3. Управління житловим будинком: Практичний посібник/ Інститут місцевого розвитку. — Київ, 2007. — 160 с.

УДК 365.48

Igor Stoyko

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ БУДІВЕЛЬ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Igor Stoyko

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

BUILDINGS ENERGY: PROBLEMS AND PROSPECTS

Дослідження засвідчили, що близько 90% особистих будинків в Україні та й в інших країнах побудовані за дешевими проектами. Основне завдання сучасного будівництва – мінімізувати витрати електроенергії в будинку. Спочатку це стосується енергії, потрібної для його підігріву в зимовий період. Необхідно пам'ятати, що саме по собі підвищення товщини ізоляційного шару стінки з стандартних не зробить будинок енергоефективним. Більш принципово виключити всі містки холоду і забезпечити повну щільність будови.

Є величезна кількість обставин, за якими необхідно зберігати енергію. Але для тих, хто будує власний будинок, особливо важливі дві. По-перше, витрати на оплату витраченої енергії повинні бути найменшими. А по-друге, якщо коли-небудь доведеться продавати будинок, вартість енергоефективного об'єкта буде істотно вище.

Енергоефективні будинки на 15% дорожче в будівництві, але на 60-70% дешевші в експлуатації.

Більш принципова турбота про здоров'я, а воно прямо залежить від стану середовища, в якій ми живемо. Обмеження вживання енергії здатне зменшити кількість шкідливих речовин, що потрапляють в атмосферу. На даний момент флора гине від так званих кислотних дощів. Забруднення повітря і поверхневих вод призводить до зникнення у водоймах фауни. А у людей розвиваються алергічні захворювання, захворювання шкіри і травного тракту. Багато невірнo замислюються, що ми самі нічого не можемо зробити, щоб змінити ситуацію. Але це не так.

Тому проекти енергоефективних будинків повинні враховувати багато факторів ресурсозбереження.

На що в головному витрачається енергія в будинку?

У середньостатистичному будинку електроенергія витрачається в основному на:

- опалення;
- нагрів води;
- виготовлення їжі;
- освітлення;
- роботу електроприладів.

Левову частку цих витрат (близько 72% від загального обсягу) займає опалення, так як у мільйонів будинків, побудованих десятки років тому, немає відповідної термоізоляції. Для зіставлення: в 15 просунутих країнах Євросоюзу на опалення житла доводиться тільки 57% всієї застосовуваної енергії. Але навіть цей показник дуже великий у порівнянні зі стандартом Інтернаціонального енергетичного агентства.

Суворе увагу енергоефективного будівництва стали приділяти лише на рубежі 80-90-х років ХХ століття. Першопрохідцями в цій сфері стали Німеччина, Швейцарія, Швеція, Австрія і Франція. Саме у цих країнах першими зрозуміли, що значні витрати

електроенергії викликані не лише недостатньою зовнішньої ізоляцією, та й невірної орієнтацією будинків по сторонах світу, складною формою споруд, малою ефективністю систем підігріву тощо. Варто прибрати ці недоробки – і можна здорово зберегти.

Енергоефективні будівлі можна розділили на кілька типів.

Енергоефективний будинок – це будинок, який розтрачує менше 70% електроенергії в порівнянні зі стандартним (побудованим з дотриманням всім нам знайомих норм).

Будинок з низьким, економічним споживанням енергії – це будинок, зміст якого в порівнянні зі стандартною спорудою просить менше 45% енергії.

Пасивний будинок – це будинок з екстремально низьким споживанням електроенергії: максимум 30% в порівнянні зі стандартним. Конкретно цей тип будівель стане обов'язковим у Євросоюзі. Мінімальне споживання електроенергії в пасивних будинках може бути завдяки великій ізоляції всіх зовнішніх стінок, вікон і дверей, ліквідації містків холоду, використання природних джерел тепла, також отриманню значної кількості тепла з системи вентиляції, яка є головним елементом такої будівлі.

Будинок з нульовим споживанням енергії – це експериментальний будинок, в якому зовсім не вживають прийняті джерела електроенергії. Ні для підігріву, ні для освітлення, ні навіть для роботи електроприладів. Більше того, з'явилися будинки, які можуть створювати електроенергію, а її надлишки подавати в загальну мережу.

Чи економічне енергоефективне будівництво?

З багатьох причин на це питання можна відповісти ствердно. Спочатку потрібно знати, що прийняті у нас норми термічного захисту будинків набагато нижчі, ніж в інших країнах з схожим кліматом. Це означає, норми не встигають за прогресом у галузі будівництва і не відповідають зростаючим цінам на електроенергію. Крім того, інвесторам прибутково будівництво будинків, що відповідають як можна більш високим стандартам використання електроенергії, адже підвищення витрат у даному випадку можна обґрунтувати.

Один із критеріїв будівництва енергоефективних будинків нерозривно пов'язаний із застосуванням альтернативних джерел енергії, що дозволяють отримувати енергію з навколишнього середовища. До таких джерел відносяться вітрогенератори, тепло земних надр, сонячні батареї і компактні гідроелектростанції. Однак такі альтернативні енергоджерела використовуються рідко. Як правило, фахівці звинувачують у цьому доступність і дешевизну в нашій країні традиційних джерел енергії: на тлі високої вартості всіх решта пристроїв вони в даний час більш вигідні. Запорукою енергозбереження також є правильний розрахунок і побудова огорожувальних конструкцій. Сьогодні у світі розроблено велику кількість матеріалів для будівництва, які дозволяють за мінімальної товщини стін справити максимальне утеплення.

Зокрема, у багатьох сучасних європейських будинках велику популярність придбала багатошарова стінова конструкція, яка складається з несучого каркаса з заповненням різними теплоізоляційними матеріалами. При цьому, як правило, європейці, роблять акцент на екологічність і вибирають такі натуральні матеріали, як целюлоза, дерев'яна стружка тощо. За великим рахунком це вірно й відносно будівництва енергоефективних будинків: адже теперішня вигода від дешевої вартості будівництва багатьом людям здається більш відчутною, ніж довготривала економія ресурсів.

УДК 351

Ірина Струтинська

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ПРАКТИЧНИЙ ДОСВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ ОСББ

Iryna Strutynska

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

PRACTICAL EXPERIENCE OF IMPLEMENTATION PROJECT CONDOMINIUM

У сучасних умовах розвитку України, пов'язаних з європейським вибором, інтеграційними процесами, розвитком громадянського суспільства необхідно кардинально модернізувати важливу галузь соціальної сфери – житлово-комунальну сферу України, адже вона суттєво впливає на якість життя населення та розвиток економіки країни.

Саме тому на сьогодні законодавством України встановлено новий напрям реформи – створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на базі державного й комунального жилого фонду.

ОСББ – це неприбуткова юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію. Створюється на основі права сумісної власності і представляє лише співвласників нерухомості, щоб самостійно вирішувати – хто обслуговуватиме будинок, які будуть внески на його утримання (квартплата), кому здавати в оренду нежитлові приміщення тощо, куди витратити гроші. ОСББ несе лише управлінські повноваження і не стає власником будинку в цілому – співвласниками будинку залишаються власники квартир та нежитлових приміщень.

Згідно Закону України "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках" процес прийняття рішення про проект створення ОСББ чи рішення про відмову від ОСББ повинне пройти ряд етапів:

1. Ініціювання зборів співвласників квартир (збори можуть бути скликані з ініціативи щонайменше двох співвласників);
2. Формування списку співвласників;
3. Оповіщення усіх про збори (інформація про збори: місце, дата проведення, порядок денний) (від моменту опублікування оголошення до початку зборів повинно пройти не більше 10 днів);
4. Початок зборів співвласників (обирають головуючого (більше 50% голосів присутніх на зборах співвласників квартир);
5. Обговорення питань (обраний головуючий веде збори згідно порядку денного, обговорення кандидатур управління ОСББ (голова ОСББ, бухгалтер та ін.);
6. Порядок голосування (рішення повинне бути підтримане голосами власників більше 50% або 75% загальної площі будинку);
7. Письмове опитування (усі, включаючи відсутніх співвласників на зборах можуть висловити власну думку щодо подальшої долі свого будинку) (дане опитування повинно тривати протягом 15 днів);
8. Оформлення рішення (протокол зборів);
9. Оповіщення усіх про прийняте колективне рішення;
10. Виконання рішення.

З однієї сторони це чудова реформа і заклик до змін. Проте, процес створення ОСББ у нас в країні не дуже активно відбувається. Вважаємо, основною причиною чому мешканці багатоповерхівок не створюють ОСББ, це страх змін і не бажання брати на себе відповідальність за свій будинок в цілому.

Прикладом цього є досвід мешканців, які проживають за адресою Р. Купчинського, 9, що у м. Тернопіль. Ініціативною групою мешканців було зроблено спробу реалізувати проект створення ОСББ по вул. Купчинського, 9. У червні 2016 року було пройдено усі етапи, що декларуються у Законі України "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках". Проте, даний проект не реалізовано. Оскільки мешканці будинку не дійшли згоди до 1 липня 2016 року, орган місцевого самоуправління призначив будинку керуючу компанію (ЖЕК який обслуговував будинок і до цього часу).

Проаналізувавши даний досвід, можна виявити наступні причини чому не було реалізовано проект ОСББ:

1. Будинок містить 5 під'їздів. Це велика кількість мешканців, з якими важко знайти компроміс і згоду.

2. Помешкання у багатоквартирних будинках приватизовані практично повністю, самі ж будинки залишаються у комунальній власності, їх обслуговують комунальні підприємства. Люди звикли до системи обслуговування яка функціонувала, а саме низька якість послуг, проте за мінімальними тарифами. Зате за такої системи вони могли ні про що не хвилюватися і вже тим паче не нести за свій будинок повної відповідальності.

3. Ще однією вагомою причиною, чому люди звичайних багатоповерхівок не хочуть створювати ОСББ є те, що більшість людей вважають, що це черговий «хіт» від органів виконавчої влади. Вони вважають, що місцева влада таким чином перекладає відповідальність за стан застарілої інфраструктури будинків на самих мешканців (так, будинок за адресою Р. Купчинського, 9 зданий в експлуатацію у 1985 році)

4. Також вагомою перешкодою створення ОСББ є те, що відсутня об'єктивна інформація, а отже існує замала кількість інформації про користь і потрібність ОСББ.

Це підтверджують результати дослідження проведеного «Ресурсним центром для розвитку ОСББ» (м. Львів) (табл. 1).

Таблиця 1

Ставлення людей до ідеї створення ОСББ

Ставлення до процесу створення ОСББ (100% мешканці багатоповерхівки)		
Підтримують ідею створення ОСББ	Противники ОСББ	Байдужі
65-70 % Молоді та середнього віку, освічені люди, підприємці та люди з постійним доходом	20-25 % Працівники ЖК сфери, пенсіонери, малоосвічені люди	5-10 %

5. 65-70 % – люди які підтримують ідею створення ОСББ. Проте є причини через які ці люди не створюють ОСББ, а саме: зайнятість, відсутність професійних навичок в управлінні житловою нерухомістю, недостатня інформованість.

Вважаємо, що необхідно здійснювати промоцію та популяризацію створення цих утворень, щоб змінити ставлення людей до ОСББ.

На нашу думку процес створення та функціонування ОСББ триватиме, адже це дійсно дієвий механізм для змін ЖК сфері у нас в країні. Люди повинні зрозуміти, що вони самі повинні навести лад у своїх домівках і взяти на себе відповідальність за ефективне управління власним будинком.

УДК 332.87

Роман Шерстюк

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ СПІЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ЧЕРЕЗ ОСББ

Roman Sherstiuk

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

EFFECTIVE MANAGEMENT OF COMMON PROPERTY BECAUSE CONDOMINIUMS

Одним із перспективних варіантів для успішної роботи та економії коштів та часу на обслуговуванні – це є створення асоціації ОСББ.

Основна мета ОСББ - створювати якісно нові та енергоефективні умови життя та господарювання мешканців багатоквартирних будинків.

ОСББ – це не альтернатива ЖЕКу, це ментально зовсім інший живий організм, сукупність цілей, ідей, бажань і можливостей людей та методів досягнення цих цілей з одночасною об'єктивною оцінкою сучасної ситуації.

З власного досвіду можу сказати, що ОСББ – це (як для мене виявилось) унікальна форма управління спільним майном (майновим комплексом), що дозволяє власникам самостійно вирішувати долю свого багатоквартирного будинку, відповідно поліпшувати, вдосконалювати, вирішувати питання необхідності проведення ремонтів, модернізацій та контролювати його стале функціонування. Таким чином власники мають змогу нарешті самостійно розпоряджатися своїми ж майном та коштами в разі створення ОСББ.

Отже, це не просто організація! ОСББ – унікальна можливість втілити думки та побажання жителів будинку, які нікого крім них самих не цікавлять.

Команда ОСББ – це всі співвласники ОСББ. А от робоча команда має складатися з декількох осіб (склад Правління із головою в т.ч.). Для усіх членів правління головне в цій справі має бути – результат.

Кожен голова повинен мати впливові аргументи для переконання своїх сусідів, що ми йдемо хоч не легким, але правильним шляхом. Він повинен доводити свої думки опираючись на вже здійснені проекти. Давати економічне підґрунтя розрахункам та подіям.

Для багатьох голів не складає труднощів підготувати договір або бізнес-план, створити кошторис, порахувати собівартість або доходи й витрати, таким чином показати мешканцям як витрачаються їхні гроші. Голова правління ОСББ – це не просто менеджер, він – управлінець, аналітик, бухгалтер, юрист, психолог, соціолог, прораб...

Багатьом головам вистачає часу займатися основною роботою й паралельно вести діяльність ОСББ.

Загальні збори потрібно проводити не лише для співвласників, а для всіх мешканців будинку! Право на обізнаність, висловлення думки та участь в обговоренні повинні мати усі. Голосують, звісно, тільки співвласники, але ж після реальних дискусій їхні рішення стають більш виваженими й конструктивними. Є важливим, щоб рішення не проходили повз неактивних мешканців. Завдяки такому підходу, збори відбуватимуться на рівні 70-80% присутності всіх власників або їх представників.

Успішність діяльності створеного об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) багато в чому залежить від того, хто буде його головою, чи буде він в

достатній мірі володіти професійними знаннями та особистими якостями, необхідними для керівництва об'єднанням.

Для належного здійснення діяльності з управління нерухомістю треба мати знання з багатьох галузей:

- права:
 - цивільного;
 - адміністративного;
 - будівельного, земельного та іншого;
- діловодства
- управління та менеджменту;
- бухгалтерського обліку та фінансів;
- економіки;
- управління нерухомістю;
- будівництва (архітектура, конструкторська, сантехнічна, електротехнічна інженерія тощо);
- містобудівельного планування;
- страхування і багатьох інших.

Вдосконаленню немає меж, можна і потрібно постійно вдосконалюватися.

Успішний голова ОСББ — це в першу чергу потенційний управитель, який може створити достойну конкуренцію на ринку надання ЖК послуг адже Ви володієте інформацією цікавою для ОСББ.

Ще одне важливе питання – набуття досвіду. Нажаль у нас немає інституції яка б готувала кадри для роботи в ОСББ. Наприклад, центри зайнятості пропонують великий перелік курсів для підвищення кваліфікації, але можливості покращити рівень по управлінню ОСББ немає.

Голови ОСББ мають в основному середню спеціальну освіту, переважно технічну (49%). Слід зазначити, що в основному працюють головами ОСББ люди, котрі не отримали спеціальної освіти для роботи в ОСББ. Більше половини голів ОСББ проходили навчання на курсах, що проводяться навчальним центром УЖКГ. Всі голови ОСББ відзначають важливість цих курсів (вся інформація, отримана на курсах, є дуже цінною для функціонування ОСББ). Але таке навчання, як показує аналіз відповідей опитаних, в даний час не є достатнім. У зв'язку з цим багато голів відчувають необхідність в отриманні додаткових знань з проблем функціонування ОСББ, законодавства, охорони праці, документообігу тощо. І в цьому особлива роль повинна відводитися вищим та спеціалізованим навчальним закладам, які за спеціальними програмами на основі укладених договорів і готуватимуть як кадри керівників для ЖКГ, так і для нових організаційних форм ЖКГ - ОСББ.

Покращення підготовленості голів ОСББ в обслуговуванні будинків допоможе перейти голові ОСББ в статус управителя, щоб обслуговувати більше одного будинку.

Кожен успішний керівник ОСББ — це громадський лідер. Більшість ініціатив надходять від людей, що живуть в ОСББ. З цих людей формуються громадські ради, за допомогою яких формується робота міста. Саме з таких громадських лідерів створюється місцеве самоврядування.

Успішні голови ОСББ:

- користуються більшою довірою мешканців, ніж керівники ПП;
- наслідки їхньої роботи видно уже сьогодні;
- мають змогу ставати громадськими лідерами, вирішуючи не лише свої проблеми, а й допомагати на рівні району й міста.

Цікавою практикою у ОСББ для активізації людей і посилення відповідальності за спільне майно є проведення спільних заходів – толок по благоустрою, Дня створення ОСББ, Свята для дітей, Нового року та ін.

УДК 352.93

Галина Машлій

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ДОСЛІДЖЕННЯ РЕГІОНАЛЬНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ФОРМУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ

Galina Mashliy

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

INVESTIGATION OF REGIONAL FEATURES OF CONDOMINIUM FORMATION IN UKRAINE

Процеси реформування житлово-комунальної сфери, що відбуваються на сучасному етапі в Україні, характеризуються активними процесами створення та становлення ОСББ. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, станом на 01.07.2016 кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків складала 18424 одиниць, а кількість будинків, де створено ОСББ – 21075 одиниць (без врахування Криму та м. Севастополя, а також даних території Донецької та Луганської областей, що непідконтрольна Україні) [1]. Отже, в середньому одним ОСББ обслуговувалося біля 1,14 будинків. Процент багатоквартирних будинків, що охоплені ОСББ, в середньому по Україні при цьому дорівнював 13,6% від загальної кількості багатоквартирних будинків. Загальна площа житлового фонду нашої країни, яку обслуговують ОСББ, становила 85064,94 тис. кв. м.

Проведені дослідження регіональних особливостей створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків засвідчили, що за кількістю створених ОСББ лідером є Дніпропетровська область (1817 од.). Друге місце зайняла Львівська область (1447 од.), третє – Донецька (1336 од.). На території Тернопільської області станом на 1 липня 2016 року було зареєстровано 905 ОСББ. До трійки областей, що відзначалися найменш інтенсивністю формування досліджуваних структур, відносяться наступні: Чернігівська (302 од.), Кіровоградська (282 од.) та Луганська (186 од.) [1].

Про цьому за рівнем відсотку будинків, у яких було створено ОСББ, у загальній кількості багатоквартирних будинків у регіоні абсолютна першість належала Львівській області, для якої значення даного показника становило 95,6%. За нею наступну позицію займала Тернопільська область, що відзначалась часткою багатоквартирних будинків із створеними ОСББ 36,9%, а потім – Херсонська (25,1%). Аутсайдерами при цьому виступали Кіровоградська (7,2%), Луганська (7,0%) та Чернігівська області (6,8%).

Що стосується кількості створених ЖБК, то найбільшою вона було в м. Києві (910 од.), Дніпропетровській (709 од.) та Харківській областях (541 од.). Повністю відсутніми були ЖБК в Тернопільській області, а невелика чисельність спостерігалась у Житомирській (8 од.) та Чернігівській областях (19 од.). Отже, процеси створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків відзначаються значними регіональними відмінностями.

Література:

1. Інформація про кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків по регіонах станом на 01.07.2016/Сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/07/Informatsiya-pro-kilkist-stvorenih-OSBB-po-regionah-stanom-na-01.07.2016.pdf>

УДК 338.1

Ірина Федішин, Тарас Стадник

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ВИКОРИСТАННЯ ПОЛІГРАФІЧНОЇ ПРОДУКЦІЇ У ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Iryna Fedyshyn, Taras Stadnyk

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

THE USE OF PRINTED PRODUCTS IN THE ACTIVITY OF THE HOUSING AND UTILITIES SECTOR'S ENTERPRISES

Сучасні умови господарювання характеризуються мінливістю як зовнішнього, так і внутрішнього середовища і для вітчизняних підприємств все більшої ваги набуває впровадження заходів забезпечення конкурентоспроможності діяльності. Одним із основних напрямів підвищення ефективності суспільного виробництва та окремого підприємства є вдосконалення якості продукції, яка є основою для задоволення потреб людей, і цим визначається її суспільна, економічна та соціальна значимість.

Управління якістю продукції залежить від багатьох факторів та умов, які формуються як у зовнішньому, так і внутрішньому середовищі функціонування підприємства. У сучасних умовах наявні економічні труднощі України не сприяють розвитку інноваційної сфери видавничо-поліграфічних підприємств. Особливо це стосується інвестиційних аспектів інноваційної діяльності. Розвиток інноваційних процесів в Україні стримується такими факторами, як відсутність системності у заходах, що здійснюються державою щодо реалізації інноваційного потенціалу національної економіки та дієвої системи пріоритетів розвитку науково-технологічної сфери; державне управління інноваційної діяльності здійснюється без чітко сформульованої стратегії науково-технологічного та інноваційного розвитку і забезпечується за галузевим принципом; недостатністю фінансових ресурсів для забезпечення наукових досліджень та впровадження інноваційних розробок у видавничо-поліграфічну діяльність. Визначальним чинником, на нашу думку, є те, що інноваційна сфера нашої країни не стала привабливою для іноземних інвесторів, а роль держави при цьому не є вагомою.

Необхідність позиціонувати поліграфічний бізнес на новому рівні змушує підприємців задіяти у своїй роботі найсучасніші інструменти виробництва та надання послуг із друку, які можуть бути використані у діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Останні інновації в поліграфії дозволяють одному верстату виконувати функції цілого заводу. Інноваційна видавничо-поліграфічна діяльність розпочинається з виникнення науково-технічної ідеї і завершується розповсюдженням видавничої продукції [1].

У контексті актуальності використання технологій, що не завдають шкоди навколишньому середовищу, є безпечними і стійкими до зносу ми пропонуємо використовувати технологію латексного друку підприємствам поліграфії для друку оголошень, повідомлень, реклами, новин у діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Латексні чорнила - це порівняно новий вид друку, який дозволяє отримувати повністю екологічно чисті відбитки при збереженні високої якості друку. Технологія латексного друку кардинально відрізняється від сольвентного та екосольвентного. Латексні чорнила виготовлені на основі води, а не розчинників, отже після нанесення їх на різні види матеріалів не виділяють шкідливих речовин, та не пошкоджують (роз'їдають) матеріал. Тобто друк проводиться пігментними чорнилами на водній основі з розчиненим штучним полімером, який, звичайно ж, не є натуральним латексом. Фірма-виробник HP заявляє про стійкість фарби щодо впливу сонячного проміння (вигорання) - до трьох років в залежності від матеріалу, отже клієнту не потрібно один раз на рік змінювати власну рекламну чи інформаційну продукцію, яка втратила колір і не є презентабельною. Завдяки здатності латексних чорнил легко переносити деформації матеріалу, на який надруковані, вони не тріскають, а також набагато стійкіші до подряпин.

Довговічність латексних чорнил забезпечується за рахунок такого революційного компонента в чорнилі як латекс. Латекс всередині принтера нагрівається (в залежності від матеріалу застосовується різна температура - від 60 до 110° C), водна основа чорнила випаровується і відбувається коагуляція полімеру на запечатаному матеріалі, в наслідок чого створюється плівка, яка закріплює чорнило на матеріалі, захищаючи їх від зносу на більш тривалий час. Ця технологія забезпечує миттєве висихання чорнила. Таким чином, віддруковані матеріали відразу готові до використання.

Основна перевага латексного друку - їх екологічна безпека. У приміщення з латексним принтером немає необхідності встановлювати систему вентиляції - вони повністю нешкідливі для навколишнього середовища. Віддрукована продукція на латексних принтерах може розмішуватися в різноманітних місцях масового скупчення людей, так і в приватних будинках аж до дитячих кімнат.

У сучасному поліграфічному бізнесі дуже гостро виникає необхідність застосовувати новітні технології, впроваджувати інноваційні розробки, підвищувати якість послуг. Це обумовлено, перш за все, тим, що даний ринок перенасичений стандартними пропозиціями, а компанії, що використовують в своєму арсеналі широкоформатні принтери для комерційної друку, стало дуже багато. Причому ринок чітко поділений на компанії, які виробляють дешеву і низькоякісну друковану продукцію і ті, що не жертвують якістю на користь низької ціни і пропонують замовникам вражаючі рішення за доступними цінами. Тому для підвищення прибутковості підприємств сфери поліграфії доцільно впроваджувати екотехнології і виробляти продукцію, яка б задовольняла вимоги не лише пересічного клієнта, але й задовольняла вимоги і мала попит для таких структурних одиниць як об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Література:

1. Грет Г.П. Інноваційна діяльність видавничо-поліграфічної галузі: суть і тенденції розвитку / Г. П. Грет, М. Ю. Галенко // *Поліграфія і видавничі справи*. - 2012. - № 4. - С. 24-29
2. Швайка Л. А. Розвиток і регулювання видавничого підприємництва / Л. А. Швайка - Львів : Укр. акад. друкарства, 2005. — 432 с.
3. Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: практичні поради. Практичний посібник. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.urban-project.lviv.ua/php_uploads/data/articles/ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf
4. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку.— Київ, 2007.— 288 с.

УДК 351

Галина Нагорняк, Ірина Нагорняк

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

РОЛЬ ОСББ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ВІДЧИЗНЯНОГО ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Galyna Nagorniak, Iryna Nagorniak

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

THE ROLE OF CONDOMINIUMS IN PROVIDING OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF PATRIOTIC HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY

Виходячи із загальної стратегії сталого розвитку і ролі кожного підприємства в життєдіяльності країни, підприємства повинні прагнути до того, щоб перетворитися на стійко функціонуючі високотехнологічні, екологічно безпечні організації, здатні забезпечувати людей необхідними благами та створювати матеріальні умови для неухильного підвищення якості їх життя у майбутньому. Для цього цілі, які ставлять перед собою підприємства, мають відповідати цілям концепції сталого розвитку. Головною умовою сталого розвитку є досягнення ринкової рівноваги, тобто такої симетричності процесів, що збалансовує деструкцію та відновлення, розпад і з'єднання, розподіл і інтеграцію.

На сьогодні житлово-комунальне господарство (ЖКГ) у різних регіонах України має різний рівень технічного стану, крім того, існують специфічні проблеми розвитку галузі, які визначаються територіальним розміщенням обслуговуючих підприємств і природним кліматом регіону, що найчастіше ускладнює вирішення проблем фінансової стабілізації підприємств ЖКГ. Необхідність модернізації житлового фонду та комунальної інфраструктури як головна мета розвитку ЖКГ регіону визначається завищеними експлуатаційними витратами, високою для аварійністю, низьким рівнем благоустрою житлового фонду і якості послуг у різних районах.

Втрати і витік води та теплової енергії, що значно перевищують допустимий рівень, на підприємствах галузі не контролюється, їх зниження не стимулюється. Величина втрат або практично не спожитих, але представлених до оплати обсягів реалізації становить у водопостачанні до 30%, у тепlopостачанні – більше 40%. Підприємства ЖКГ не мають економічних стимулів до оптимізації витрат, до підвищення ресурсної ефективності. При плануванні бюджетного фінансування ЖКГ об'єктивні потреби та власні можливості на місцевому рівні не враховуються. Часто кошти на розвиток ЖКГ передбачаються у бюджеті в обсягах нижче офіційно визнаної потреби (близько 80%), причому спостерігаються значні відмінності рівня бюджетної підтримки по містах і районах.

Житлово-комунальне господарство – це одна з пріоритетних галузей національного господарського комплексу, яка забезпечує життєдіяльність населених пунктів та впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі. У цій сфері зайнято 5 відсотків працездатного населення країни, які обслуговують біля 25 відсотків основних фондів держави. Понад 14,2 тисячі спеціалізованих підприємств та організацій різних форм власності надають споживачам 40 видів житлово-комунальних послуг. Проте в житлово-комунальному господарстві накопичено багато проблем, що ставлять під загрозу можливість його сталого функціонування. Відсутність системних перетворень у цій сфері, недосконалість нормативно-правової бази та непослідовність у прийнятті рішень не дозволило досягти бажаного результату щодо створення фінансово спроможних та ефективно працюючих у ринкових умовах підприємств ЖКГ, які б надавали споживачам послуги необхідного рівня та якості.

ОСББ (об'єднань співвласників багатоквартирних будинків) входить до складу

житлово-комунального господарства країни. Воно має ряд специфічних особливостей, що характеризують його як складну організаційно-економічну систему, для них характерна внутрішня економічна й організаційна єдність. Особливістю функціонування ОСББ є те, що воно представлене “чистими” природними монополіями та підгалузями, які розвиваються за законами конкурентного господарства. До останніх належить експлуатація житла, санітарне очищення територій тощо. Ще однією важливою особливістю є те, що ОСББ переважно надає послуги, а не виробляє товари, тобто належить до виробничої і невиробничої інфраструктури. Наступна особливість пов’язана із забезпеченням життєдіяльності передусім міського населення.

ОСББ беруть на себе зобов’язання з надання послуг (критерії якості та умови їх надання повинні бути відображені в договорах), по підтримці необхідного технічного стану об’єктів, що обслуговуються шляхом заміни та модернізації, в тому числі – за свій рахунок. Іншими словами, формується організаційно-економічна схема раціонального використання ресурсної бази проектів розвитку житлово-комунальної сфери.

Проблемними питаннями щодо діяльності ОСББ вважаємо наступні: “балансоутримання”, визначене Законом України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, яке не відповідає суті ОСББ та його призначенню; перешкоджання (зволікання) у передачі ОСББ технічної документації щодо будинку; регулярні намагання підприємств-монополістів “перетворити” ОСББ на виконавців житлово-комунальних послуг; поширені спроби змусити ОСББ погоджувати розмір внесків з органами місцевого самоврядування (для надання пільг і субсидій на житлово-комунальні послуги членам ОСББ); недостатня визначеність статусу майна ОСББ як юридичної особи; неправомірне примушування ОСББ місцевими ДПІ до сплати не притаманних для ОСББ податків і зборів (збір за забруднення природного середовища, ПДВ).

Напрямом вдосконалення житлово-комунального господарства, у тому числі й ОСББ, є вдосконалення механізмів розвитку галузі за рахунок скорочення дебіторської заборгованості населення і збитків комунальних підприємств, компенсації монопольного становища виробника житлово-комунальних послуг, необхідністю боротьби за цей статус і розробкою організаційно-економічної схеми раціонального використання ресурсної бази регіону, а також за рахунок поліпшення механізмів інвестиційного забезпечення проектів розвитку галузі.

Важливою проблемою управління на етапі реформування ЖКГ є запровадження системи договірних відносин, зумовлених появою у цій сфері господарюючих суб’єктів різних організаційно-правових форм. Ефективне управління об’єктами житлово-комунального господарства на місцевому рівні потребує розроблення інвестиційних та виробничих програм, запровадження моніторингу діяльності підприємств, що дасть можливість органам місцевого самоврядування реалізувати власні повноваження щодо забезпечення населення якісними житлово-комунальними послугами. Реформування галузі є ефективним у тих містах, де органи місцевої влади розуміють значущість цього процесу, проводиться роз’яснювальна робота з населенням, успішно реалізовані проекти щодо створення ОСББ із залученням інвестицій не тільки з державного та місцевих бюджетів, а й приватного вітчизняного та іноземного капіталу.

Важливою умовою забезпеченні сталого розвитку галузі є підвищення ефективності використання енергетичних і матеріальних ресурсів, яке передбачає наближення рівня показників їх використання на виробництво житлово-комунальних послуг та нормативів витрат та втрат у відповідності до вимог ЄС. При цьому передбачається поетапне оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії, Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій, впровадження низки енергозберігаючих проектів, реалізація яких передбачає одержання швидкого економічного ефекту.

УДК 338.12

Надія Синькевич, Сергій Співак

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ЯК ФАКТОР РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Nadiia Sinkevich, Sergii Spivak

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

CONDOMINIUMS AS A FACTOR IN DEVELOPMENT TERRITORIES

У контексті інтеграції нашої держави до європейського співтовариства важливою умовою є забезпечення інституційної спроможності територій, особливо на місцевому рівні. На сьогодні надзвичайно важливо забезпечити якісне управління розвитком територій через створення та державну підтримку нових форм організації населення.

Необхідність проведення структурних реформ, які дадуть змогу створити нову економічну модель експлуатації та розвитку житлового господарства, забезпечити його надійне та якісне обслуговування з врахуванням інтересів мешканців, зумовлена перш за все обмеженістю коштів, незадовільним станом житлового фонду та неякісною системою надання комунальних послуг.

Однією з таких форм є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) як ефективним власником будинку, який може управляти і приймати рішення щодо ремонту будинку, його модернізації з огляду на вимоги енергоефективності, розпоряджатися прибудинковою територією, замовляти необхідні для утримання комунальні послуги.

Створення об'єднань співвласників, сприятиме формуванню конкурентного середовища в сфері ЖКГ України.

Проте крім матеріального стимулювання проблема реформування ЖКГ та створення ОСББ потребує координації зусиль виконавчої влади з територіальними громадами та громадськими організаціями. Взаємодія об'єднань мешканців з місцевою владою є найважливішою передумовою для ефективного соціально-економічного партнерства на місцевому рівні, залучення громадян до розв'язання територіальних проблем, зокрема, найактуальніших сьогодні проблем житлово-комунального господарства.

Сьогодні громадські організації, державний сектор, органи місцевої влади та недержавні організації визнають той факт, що самотужки жодна організація не зможе охопити та вирішити усі накопичені місцеві проблеми у житлово-комунальній сфері міста. Тому необхідно запровадження державних програм, що передбачають заходи з самоорганізації та соціальної активізації громади, розроблення та впровадження громадських ініціатив для покращення якості життя мешканців.

Досвід зарубіжних країн свідчить, що громаді не потрібно чекати сторонньої допомоги для вирішення місцевих проблем. Їм потрібно самоорганізовуватись для вирішення як поточних, так і загальних проблем власними силами. Організовані територіальні громади мають значно більше важелів впливу на місцеві органи влади, а з іншої сторони, мають більшу підтримку з боку держави на вирішення соціально-економічних та екологічних проблем, які самі ініціюють.

Отже, ОСББ є важливим важелем розвитку території, є одним із рушійних елементів становлення ринку житлово-комунальних послуг. Проте варто відмітити, що ефективне функціонування інститутів власників житла не можливе без всебічної підтримки держави, яка в першу чергу має забезпечити несуперечливу законодавчу базу створення та діяльності

Література:

1. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. Гура // Економіка України.-2014.-№4.-С. 66 - 70.
2. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.

УДК 658.5:364.48

Оксана Вівчар¹, Галина Ціх²

¹Тернопільський національний економічний університет, Україна

²Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ДОМІНУЮЧІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА СУЧАСНІ ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ СОЦІОГУМАНІТАРНОГО ЧИННИКА ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМНИЦЬКИХ СТРУКТУР ОСББ

Oksana Vivchar¹, Halyna Tsikh²

¹Ternopil National University of Economics, Ukraine

²Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

DOMINANT TRENDS AND CURRENT PROBLEM ASPECTS SOCIO FACTOR OF ECONOMIC SECURITY BUSINESS STRUCTURE CONDOMINIUMS

В сучасних умовах турбулентності економічних процесів та динаміки розвитку соціальних процесів зумовлюють активний вплив соціогуманітарного чинника. В таких умовах функціонування найбільш помітні зміни відбуваються в соціогуманітарній складовій економічної безпеки підприємницьких структур ОСББ.

У контексті досліджуваної проблематики можна стверджувати, що основними проблемними аспектами управління соціогуманітарними чинниками економічної безпеки підприємницьких структур ОСББ є наступними: високий рівень тіньової зайнятості; велика кількість економічно неактивного населення працездатного віку; відставання якості робочої сили від потреб сучасної економіки; дисбаланс між попитом та пропозицією робочої сили практично за всіма групами професій; суттєвий рівень безробіття серед молоді; низький рівень підприємницької ініціативи громадян [3].

В таких умовах функціонування важливим аспектом є формування ефективного організаційно-економічного механізму управління даною науковою проблематикою. Механізм управління соціогуманітарного чинника економічної безпеки підприємств – це система організаційно-економічних і правових заходів із запобігання соціально-економічним загрозам, що охоплює такі елементи: об'єктивний і всебічний моніторинг соціально-економічної політики держави та підприємницьких структур зокрема, з метою виявлення та прогнозування внутрішніх і зовнішніх загроз соціальній сфері; вироблення граничнодопустимих значень соціально-економічних показників, недотримання яких призводить до нестабільності й соціальних конфліктів; діяльність держави щодо виявлення та запобігання внутрішнім і зовнішнім загрозам у соціальній сфері економічної безпеки підприємств. Як основу механізму управління соціогуманітарної складової економічної безпеки підприємств слід розглядати сукупність об'єктивних залежностей і зв'язків між явищами і процесами соціально-економічного життя в їхньому саморозвитку та динаміки.

Вважаємо за доцільним акцентувати, що у структурі механізму управління соціогуманітарного чинника економічної безпеки підприємств слід виокремити такі підсистеми в межах єдиного механізму: підсистема самозабезпечення необхідних параметрів соціальної взаємодії і розвитку підприємств; підсистема державного регулювання стану соціальної безпеки підприємницьких структур.

Водночас слід особливо наголосити, що функціонування механізму управління соціогуманітарного чинника економічної безпеки підприємницьких структур ОСББ

досить часто розглядається з погляду необхідності забезпечення економічного розвитку як найактуальнішого імперативу та пропонується розглядати за такими рівнями.

– Стратегічний рівень. Полягає в ліквідації соціальних суперечностей або, щонайменше, їх локалізації та послабленні. Цей рівень характеризується виробленням системоформуючих соціально-економічних рішень, що відбиваються в стратегіях, перспективних програмах забезпечення соціальної безпеки підприємств та є основою побудови економічної політики держави.

– Тактичний рівень. Полягає у вирішенні завдань, пов'язаних із ліквідацією конкретних видів загроз або запобіганням їх впливу на соціальну сферу підприємницьких структур. Охоплює комплекс превентивних заходів.

– Оперативний рівень. На цьому рівні функціонування механізму управління соціогуманітарних чинників економічної безпеки підприємств має знаходити вираження в ліквідації наслідків загроз і негативних впливів, відшкодуванні завданих збитків. Цей рівень містить у собі комплекс оперативних заходів забезпечення безпеки соціальної сфери [1].

Підсумовуючи, наголосимо, що основними пріоритетними напрямками економічної безпеки підприємницьких структур ОСББ в соціогуманітарній сфері є: запобігання всьому спектру соціально-економічних загроз з погляду стану, поведінки та настроїв населення; інтенсивне формування середнього класу як гаранта суспільної стабільності на ґрунті розширення адаптаційних можливостей населення; усебічну підтримку сім'ї як визначального соціального інституту; державний протекторат прожиткового мінімуму, який би забезпечував громадянам споживання на рівні простого відтворення; державні гарантії мінімальної заробітної плати, пенсій, виплат і забезпечення умов їхнього зростання, посилення тенденцій самозабезпечення громадянами високої соціальної мобільності висхідного характеру [2].

З практичної точки зору з метою удосконалення економічної безпеки підприємницьких структур ОСББ в контексті соціогуманітарної ефективності необхідно, на нашу думку, здійснити низку практичних заходів, а саме: адаптувати вітчизняне законодавство до нових умов формування і реалізації соціогуманітарної політики; прийняти низку законодавчих актів, що регламентують спільну діяльність приватних інвесторів і держави у сфері соціогуманітарного виміру; сприяти активній участі бізнес-співтовариству; зорієнтувати державні й регіональні цільові програми у контексті соціогуманітарного виміру; створити умови щодо формування партнерами від соціогуманітарної сфери позитивного образу бізнесмена і корпорації, які відіграють вагомую роль у соціогуманітарного розвитку суспільства; поширити ринкові відносини на окремі сектори сфери соціогуманітарного чинника економічної безпеки підприємств.

Серед напрямів подальших досліджень зазначеної проблематики на особливу увагу, з нашого погляду, заслуговують перспективи формування в Україні єдиного соціогуманітарного простору як ідентифікаційного середовища економічної безпеки підприємницьких структур ОСББ.

Література:

1. Вівчар О. І. Соціальна безпека: [Навчальний посібник] / О. І. Вівчар, А. П. Колесніков – Тернопіль: ФО-П Шпак В. Б., 2015 – 146 с.
2. Трошинський В. П. Соціогуманітарні пріоритети суспільного розвитку України / В. П. Трошинський, В. А. Скуратівський // Вісник НАДУ – 3'2013. – С. 106-113.
3. Poyasnyval'na zapyska do proektu Zakonu Ukrayiny "Pro zaynyatist' naseleynna". – Rezhym dostupu: wl.cl.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=43513

УДК 338.1

Богдан Брич, Ірина Федюшин

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ВПРОВАДЖЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИХ ТЕХНОЛОГІЙ У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

Bohdan Brych, Iryna Fedyshyn

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

IMPLEMENTATION OF ENERGY EFFICIENT TECHNOLOGIES IN RURAL AREAS

Питання раціонального використання енергетичних ресурсів є на сьогоднішньому етапі одним із найбільш актуальних як в нашій країні, так і за кордоном. Україна має один із найбільших рівнів споживання енергоресурсів: 2,2% від світового споживання енергії при менше ніж 1% населення світу. Одна з причин інтенсивного енергоспоживання є застарілі технології й обладнання, які вже давно виробили свій ресурс і стають дуже неенергоефективними. І хоча заміна старого обладнання та використання інноваційних технологій дає змогу зменшити енергоспоживання на 30%, такі заходи дорогі й тривалі в часі. Можливості для зниження витрат на енергоресурси в Україні є не лише одним із чинників незалежності, але одним із чинників зниження собівартості вітчизняної продукції, підвищення її конкурентоспроможності. За розрахунками спеціалістів, в сьогоднішній час лише 30% наявної в енергоресурсах потенціальної енергії доходить до кінцевих споживачів і використовується в якості „корисної енергії”. В Україні становище ускладнене тим, що наша промисловість є надзвичайно енергоємною, сільське і комунальне господарство використовують енергію нераціонально.

Реалізація саме організаційних заходів, які, як правило, є практично мало затратними, є ключем до успіху програми зниження енергоспоживання і, як наслідок, до зниження вартості виробництва електроенергії. В цьому полягає головне завдання енергоменеджерів всіх рівнів.

Теперішня ситуація в Україні, пов'язана з переходом до ринкової економіки, певною мірою позитивно впливає на методичні підходи до формування й впровадження науково-технічних програм, які відповідають потребам національної економіки, кон'юнктурі ринку. Однак дослідження процесу реалізації таких програм у національній економіці свідчить про їхню недостатність.

Енергетичний менеджер зобов'язаний підтримувати свою власну інформованість з поточної політики щодо енергетики та із супутніми законодавчими актами, законами і постановами (наприклад, нове законодавство з обкладання податками, існуючих обмежень рівня споживання енергії, субсидій, питань захисту навколишнього середовища тощо).

Сьогодні сільська місцевість освітлюється, переважно, світильниками з лампами ДРЛ-250Вт, ДНаТ - 70Вт, 150Вт, 250Вт і 400Вт.

Зменшення бюджетних витрат на освітлення необхідно досягнути за рахунок зниження обсягів споживання електричної енергії при забезпеченні належного освітлення міста шляхом впровадження сучасних енергозберігаючих технологій та покращення освітлення вулиць.

Вирішення проблеми енергозбереження та ефективності використання

електроенергії в Україні забезпечується за рахунок:

- зменшення витрат на споживання електроенергії за шляхом зниження потужності на діючих джерел освітлення;
- зменшення експлуатаційних витрат за рахунок використання вискоефективних освітлювальних приладів;
- доведення рівня освітлення вулиць до вимог санітарних норм та покращання дорожньо-транспортної і криміногенної ситуації.

Завдяки технологічному розвитку ряд технологій, які підвищують ефективність використання наявних традиційних енергоресурсів або дозволяють використовувати альтернативні джерела енергії (альтернативні шляхи виробітку електроенергії), вже зараз доступні для використання в сільській місцевості. В широкому розумінні альтернативні технології - це технології, альтернативні традиційним технологіям. На сьогодні в світі під альтернативними технологіями мають на увазі такі методи переробки сировини чи виробництва продуктів, що менше забруднюють і мають більшу ефективність, ніж традиційні. А під альтернативними джерелами енергії у розвинутих країнах розуміють відновлювальні джерела енергії або такі, що не утворюють парникові гази. В Україні під альтернативними джерелами енергії розуміють альтернативу основним імпортованим енергоресурсам - нафті й газу. Отже, інноваційними енергоефективними технологіями для України є технології, нетрадиційні сьогодні, а саме технології, які менше забруднюють навколишнє середовище і більш ефективні. Технології доступні різного масштабу (малі, середні, великі) і можуть використовуватись залежно від потреб і бюджету замовників. Таким чином, рішення проблеми енергопостачання у віддалених сільських громадах України полягає в донесенні інформації та адаптації існуючих енергоефективних технологій до місцевих умов і розвитку локальних і відновлювальних джерел енергії, напрацюванні досвіду їх широкого використання.

Інноваційні технології в енергетиці можуть бути розглянуті з різних точок зору (наприклад, за типом енергії, що виробляється, або за джерелом енергії, яка використовується), а також можуть бути поділені на дві великі категорії:

- Енергозберігаючі технології - енергозберігаючі пластикові вікна і двері, енергозберігаючі лампи, утеплення даху і фасадів можуть бути прикладами цієї категорії (такі технології підтримуються в рамках звичайних інфраструктурних проектів на об'єктах комунальної власності);
- Енергопродуруючі технології - ефективні котли, сонячні колектори, біопаливне обладнання можуть бути прикладами цієї категорії.

Перспективами розвитку відновлювальної енергетики в контексті забезпечення сталого розвитку сільських територій України є розвиток автономних енергосистем для сільських територій, які дозволять децентралізувати енергопостачання та диверсифікувати його: сонячну енергетику; вітроенергетику, гідроенергетику та біоенергетику. Особливо перспективним є комплексне використання у будинках сільських жителів сонячних колекторів та сонячних батарей, які, в свою чергу, є надійними, простими в експлуатації та практично не потребують періодичного технічного обслуговування, що дозволить забезпечити будинки безперебійним електроживленням.

Література:

1. Енергоефективні технології та відновлювальні джерела енергії. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://cba.org.ua/images/stories/documents/EE_Manual_UKR.pdf
2. Серета О.В. Відновлювальна енергетика як перспективний напрям забезпечення сталого розвитку сільських територій / О. В. Серета, Л. А. Федорусь // *Економічний форум*. - 2016. - № 2. - С. 145-151.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Міжнародної науково-практичної конференції:
«ОСББ: досвід, виклики, перспективи»

м. Тернопіль

30 січня 2017 року

В Україні на даний час спостерігається складний процес економічних і соціальних перетворень, у т.ч. і у сфері комунально-побутового обслуговування населення, управління житловою нерухомістю ін. Узагальнення результатів дискусії з теоретичних та практичних досліджень розвитку наприклад житлово-комунального господарства (ЖКГ) в нашій державі підтвердило що воно вже довгий час знаходилося у стані системної кризи. Протягом тривалого періоду його структура руйнувалася та на даний час вже не забезпечує своїх інституційних функцій. Це зумовило потребу його реформування з метою удосконалення управління цією сферою, підвищення якості обслуговування населення шляхом поліпшення житлових умов, збереження житлового фонду інше. Важливою організаційною складовою такої реформи якраз стало формування добровільних об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Процес створення ОСББ в Україні розпочався у 90-х рр. ХХ ст., коли держава ініціювала реформи у ЖКГ. Основна його складність полягає в тому, що на цей момент велика частка житлового фонду України потребує капітального ремонту. Вимагають ремонту елементи малої архітектури, благоустрою Одним із запропонованих законодавством шляхів прискорення модернізації та залучення для цього додаткових ресурсів стала методика, пов'язана із створенням ОСББ.

Таким чином ОСББ забезпечує не лише вдосконалення механізму управління житлово-комунальним господарством у країні, а й концептуально нового підходу до розгляду досліджуваного явища, як одного з ймовірних конструктивів розвитку соціального капіталу та громадянського суспільства в Україні. Осередки ОСББ, з інституційної точки зору, мають добру перспективу стати потужним компонентом, що активізуватиме творчу ініціативу та процеси демократизації українського суспільства знизу. Однак перешкодою цьому є й надалі слабкі традиції із формування соціального капіталу й громадянського суспільства в сучасній Україні, розробки стратегії та перспектив, широкого використання менеджменту інноваційної діяльності у цій сфері. Особливо актуальними є проблеми управління підприємствами ЖКГ та удосконалення організаційно-економічних механізмів у цій сфері у пост конфліктний період.

Глибоко усвідомлюючи, що ми на даний час перебуваємо у процесі проведення децентралізації влади та адміністративно-територіальної реформи, Міністерство освіти і науки України, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Тернопільська обласна державна адміністрація, Тернопільська обласна рада, Тернопільська міська рада, Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Академія соціального управління стали ініціатором проведення Міжнародної науково-практичної конференції ОСББ: досвід, виклики і перспективи, якій передували відповідні семінари для сільських, селищних, міських та районних рад «Про основні положення змін до Конституції України. Концепція реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні: основні напрями, завдання та етапи впровадження».

Всі ці та інші обставини дали можливість виробити наступні висновки і рекомендації:

1. Підтвердити що сучасні організаційно-економічні механізми управління підприємствами ЖКГ в умовах забезпечення сталого розвитку держави, організація сфери послуг потребують системного удосконалення підходів як у державі загалом, так і у регіонах та зокрема на міні-, макро- та мезорівнях.

2. Реформування національної економіки у постконфліктний період підтверджує правомірність та доцільність адміністративно-територіального реформування та використання в Україні світового досвіду у цій сфері діяльності.

3. Рекомендувати регіональним органам управління повсякчас сприяти пріоритетному розвитку міського господарства, впровадженню досягнень науки і техніки, НТП у рамках реалізації Програми розвитку управління не лише підприємствами ЖКГ, а і житловою нерухомістю за для повнішого задоволення потреб населення та забезпечення сталого розвитку держави.

4. Упровадження інноваційних підходів у регламентуванні діяльності ОСББ та підприємств ЖКГ в умовах реформаційного суспільства повинні вирішуватися комплексно, враховуючи специфічні особливості розвитку регіональної економіки. Виходячи з цих міркувань, доцільно організувати на громадських засадах вивчення сучасних адаптивно-трансформаційних підходів до формування інноваційних засад управління підприємствами ЖКГ, в умовах сталого розвитку держави, шляхом організації системного навчання керівників ОСББ, та його самодіяльного апарату.

5. Орієнтувати державну політику на сприяння розвитку підприємств ЖКГ на інноваційних засадах у контексті вступу України до Європейського Союзу.

6. Установам, підприємствам та організаціям, що безпосередньо здійснюють обслуговування житлового фонду, рекомендувати вивчити можливості впровадження управління підприємствами ЖКГ та ОСББ шляхом переходу від прямого адміністрування до економічного впливу на господарську роботу.

Таким чином подальша трансформація суспільних процесів державою дозволить перевести їх управління на якісно нову іноваційну основу. Втілення в життя усіх означених рекомендацій багато в чому залежить не лише від ініціативи, державних органів влади, місцевого самоврядування, а і від науковців та практиків, громадськості.

Запропоновані у дискусіях організаційно-економічні механізми упровадження інноваційних засад в діяльність ОСББ, в умовах суб'єктів господарської діяльності підприємств та ЖКГ, удосконалення методології та організації цього процесу, практична реалізація висновків і рекомендацій створять необхідні умови ефективного господарювання як на рівні держави, галузей, регіонів, національної економіки піднімуть ефективність та конкурентоспроможність ОСББ.

Над рекомендаціями працювали:

Б.М. Андрушків

Г.М. Ціх

Л.Я. Малюта

Р.П. Шерстюк