

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.