

## СОЦІАЛЬНИЙ РОЗВИТОК РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ СФЕРИ (РЕГІОНАЛЬНИЙ РІВЕНЬ, МІСТО ХАРКІВ)

НАУМІК К. Г.

*кандидат економічних наук*

БИКОВА Г. Ю.

Харків

**Ж**итлово-комунальне господарство є галуззю сфери послуг і найважливішою частиною територіальної інфраструктури, що визначає умови життєдіяльності людини, перш за все комфортності житла, його інженерне впорядкування, якість і надійність послуг транспорту, зв'язку, побутових і інших послуг, від яких залежить стан здоров'я, якість життя і соціальний клімат в населених пунктах.

Україна, ставши незалежною державою, отримала у спадок від Радянського Союзу житлово-комунальне господарство, підприємства якого перебували у кризовому

стані. Лише в кінці 1999 року були затверджені Указ Президента України «Про прискорення реформування житлово-комунального господарства» та Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження програми проведення житлово-комунальної реформи на 1999 – 2001 роки», результатом якої стало передавання підприємств ЖКГ з державної власності у комунальну. Однак фактично ця спроба реформувати ЖКГ закінчилася лише передаванням підприємств у комунальну власність, а проблеми підвищення ефективності функціонування підприємств галузі та надання населенню якісних житлово-комунальних послуг так і залишились невирішеними. Так, лібералізація цін відбувалася без врахування регіональних відмінностей у рівнях доходів населення, зростання яких не було пропорційним до зростання цін на послуги. Наприклад, у 1989 році показник співвідношення витрат на житло і величини сімейних доходів в середньому склав 2,5%, з них 1% – квартплата, 1,5% – оплата комунальних послуг. Сьогодні даний показник може перевищувати 70%.

Фактично реального зростання доходів населення як такого за період прийняття цих документів не відбулося. Це призвело відразу ж до збільшення заборгованості за житлово-комунальні послуги, оскільки плата за них становила переважно більше половини реального доходу.

Як результат, власник житлово-комунального господарства – держава – знову ж збільшила рівень заборгованості населення за житлово-комунальні послуги. Що зумовило необхідність дотацій на покриття збитків комунальних підприємств. Водночас усі спроби реформувати економічний механізм функціонування ЖКГ полягали лише в удосконаленні механізму управління державною власністю [9]. А можливостей для розвитку інших форм власності у житлово-комунальному господарстві як основи ринкової економіки та конкурентного середовища, зміцнення фінансового стану підприємств взагалі не існувало, хоча суспільство уже не в змозі утримувати систему житлово-комунального господарства з такими високими витратами матеріальних та енергетичних ресурсів, втратами та нераціональними витратами питної води і теплової енергії, безгосподарним ставленням до утримання та експлуатації об'єктів житлово-комунального господарства як власників, так і споживачів [10].

**Ж**итлове господарство, що знаходиться в підпорядкуванні територіальної громади міста Харкова, включає в себе 7819 житлових будинків загальною площею 20,4 млн кв. м, в яких проживає 886 тис. мешканців.

Триває робота зі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) [9]. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано перш за все з питаннями права власності на житло, управління та обслуговування житла. З метою законодавчого забезпечення такої нової форми господарювання, як ОСББ, було прийнято Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Постанову Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Метою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами [4].

На 01.01.2012 р. у місті зареєстровано 297 ОСББ. Дані щодо динаміки створення ОСББ в Харкові наведено в *табл. 1*.

Об'єднання є неприбутковою організацією, основним документом, що регулює діяльність ОСББ, є статут згідно з типовим. Вищим органом такого Об'єднання є загальні збори. Поряд з цим органами управління об'єднання є правління та ревізійна комісія. Законом також надано можливість реорганізації житлово-будівельних кооперативів в ОСББ, при цьому вони звільняються від сплати реєстраційного збору під час державної реєстрації [4; 5].

**Н**еобхідно зазначити, що важливим та таким, що турбує практично всіх новостворених ОСББ та мешканців будинків, в яких такі об'єднання не створені, є питання визначення правового режиму майна допоміжних приміщень, що знаходяться в багатоквартирних будинках. Законодавством встановлено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні ж приміщення (кладовки, сараї та ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Однак дану норму тлумачили по-різному. Так, наприклад, деякі органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи, а також окремі суди виходили з того, що власники приватизованих квартир для набуття права спільної власності на допоміжні приміщення мають здійснити з цією метою додаткові дії, а саме: створити товариство чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та обов'язково

Таблиця 1

Динаміка створення ОСББ в м. Харкові

Район	01.01.09 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	01.01.12 р.
Дзержинський	53	3	6	1	63
Київський	45	2	3	1	51
Комінтернівський	34		2		36
Ленінський	6	2	1		9
Московський	47	1	30	8	86
Жовтневий	4		1		5
Орджонікідзевський	10	1	2	1	14
Фрунзенський	23		2		25
Червонозаводський	8	1			9
По місту	229	10	47	11	297

вступити до нього, прийняти будинок на свій баланс, укласти договір з постачальниками комунальних послуг, сплатити збір за користування цими послугами, зареєструвати допоміжні приміщення в бюро технічної інвентаризації тощо.

Позиція ж Міністерства юстиції України з цих питань полягала в тому, що факт створення об'єднання власників квартир багатоквартирного будинку не може бути підставою для збільшення або зменшення обсягу їхніх прав щодо володіння, користування та розпорядження власним майном, оскільки такі об'єднання створюються на добровільних засадах з метою сприяння управлінню, утриманню, а також ефективного використання квартир та іншого нерухомого майна, приватизованого відповідно до Закону.

Також важливим аспектом діяльності ОСББ є право Об'єднань на здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб. Це право ОСББ закріплено у статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Сьогодні у нас в країні склалася така практика, що господарська діяльність ОСББ переважно здійснюється шляхом надання в оренду нежитлових і допоміжних приміщень. Хочеться відмітити, що, наприклад, у країнах Європи кондомініуми (об'єднання) по-іншому використовують право на здійснення господарської діяльності, а саме: відкривають пральні, лазні, хімічистки тощо для потреб мешканців, використовують стіни будинку для розміщення реклами. Тому, існуючим ОСББ для поліпшення надаваних житлово-комунальних послуг необхідно впроваджувати нові форми ведення господарської діяльності.

**С**пираючись на міжнародний досвід існування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, такі об'єднання у майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації житлових будинків і прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

У Харкові за останні 10 – 12 років значно погіршився технічний стан основних конструктивів та інженерного обладнання житлового фонду, у першу чергу покривель, ліфтів, систем протипожежної безпеки, газового обладнання та ін.

Технічний стан житлового фонду м. Харкова на початок 2010 р. характеризувався високим коефіцієнтом зносу (понад 50%). Серед них 0,3% будинків в аварійному стані, 16,5% житлових будинків – у ветхому.

Зниження фізичних обсягів і несвоєчасне виконання робіт з ремонту житлових будинків призвело існує житло до старіння і руйнування. На сьогодні практично призупинено роботи з заміни фізично зношених і морально застарілих ліфтів та диспетчерських систем. Причиною катастрофічного стану житлового фонду є відсутність капітального ремонту через брак коштів та невизначеність джерел фінансування. Єдиним джерелом фінансування є асигнування з бюджету. За останні три роки фактично профінансовано витрат на капітальний ремонт житлового фонду на 9 – 18% від нормативної потреби [11].

Повністю призупинені роботи з комплексного капітального ремонту базових житлових будинків старої забудови з відселенням мешканців, заміною несучих конструкцій і підвищенням рівня благоустрою.

**В**еликою проблемою є утримання відомчого житлового фонду. Незадовільний технічний стан відомчого житла і відсутність у підприємств коштів на його ремонт роблять проблемним прийняття його у власність територіальної громади міста. Тому в Харкові продовжується робота з передачі відомчого житлового фонду в комунальну власність територіальної громади міста. З 1987 р. по 2010 р. до комунальної власності прийнято 2267 відомчих будинків, у тому числі за 2005 – 2010 рр. прийнято 479 будинків.

Незадовільний стан житлово-комунальної сфери зумовив державну владу України прийняти Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства. Рішенням Верховної Ради України прийнятий Закон України № 1869-IV від 24.06.04 р. «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки».

У програмі визначені ключові проблеми ЖКГ України: низька якість житлово-комунальних послуг; зношеність основних фондів галузі, застарілість технологій; невідповідність наявних інфраструктурних потужностей зростаючим вимогам та потребам; слабкий розвиток конкуренції у цьому секторі; недосконалість нормативно-правової бази в галузі; непрозорість формування цін/тарифів.

Основна житлова проблеми полягає в гострій нестачі житла, відповідного нормативним і споживчим вимогам, для значної частини населення.

Житлова проблема має кілька важливих аспектів: дефіцит житла – кількісний аспект; невідповідність структури житлового фонду демографічній структурі сімей – структурний аспект; невідповідність наявного житлового фонду вимогам до споживчих якостей житла – якісний аспект; невідповідність вимог до технічного утримання житлового фонду – експлуатаційний аспект.

Сьогодні ЖКГ відчуває великі труднощі і сильно відстає від сучасних вимог. Одна з основних причин цього – брак коштів, що виділяються з бюджетів усіх рівнів, а також повсюдні неплатежі і несвоєчасна оплата житлово-комунальних послуг населенням [6]. Та й інвестиційні вкладення обходять стороною цю галузь. І все ж найголовніша, «кризоформуюча» проблема – це існуюча структура управління ЖКГ. Відсутність фахівців з менеджменту та маркетингу гальмує розвиток конкурентного середовища в ЖКГ. Поєднання цих двох чинників – брак коштів і кваліфікованих управлінців – у поєднанні з морально і фізично застарілою науково-технічною та виробничою базою призводить до великих витрат і, як наслідок, високої вартості послуг, що, у свою чергу, призводить до неплатежів.

Для того, щоб ефективно вирішувати питання реформування підприємств, що забезпечують діяльність міста, необхідно мати:

- ♦ оптимальну структуру підприємств сфери ЖКГ, які спроможні виконувати весь об'єм соціально необхідних послуг;

- ✦ систему контролю за ефективним використанням як коштів користувачів, так і бюджетних коштів;
- ✦ систему контролю за якістю надаваних послуг, яка містить зворотній зв'язок з населенням міста – основними користувачами житлово-комунальних послуг [12]. ■

## ЛІТЕРАТУРА

1. Загальнодержавна програма реформування та розвитку ЖКГ на 2009 – 2014 роки від 24.06.2004 г. (№ 1869-IV – ЗУ) // СЗУ. – 2004. – № 25.
2. Закон України «Про власність» від 7 лютого 1991 року № 697-XII // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1991, № 20, ст. 249.
3. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року № 2482-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 36, ст. 524.
4. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 року № 2866-III // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2002, № 10, ст. 78) (зі змінами, внесеними згідно із Законом № 3053-IV (3053-15) від 03.11.2005, ВВР, 2006, № 4 ст. 1; 5.
5. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 01.07.2004 № 1968-IV // СЗУ. – 2004. – № 25.
6. Закон України «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті за газ та електроенергію» від 20.02.2003 р. № 554 - IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 23, ст. 151.
7. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.03 р. № 141.
8. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
9. Закон України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» № 2479 – VI від 9 липня 2010 року // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 49.
10. Указ Президента України від 28.02.2008 р. № 174/08 «Про невідкладні заходи щодо забезпечення ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів».
11. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 р. № 150 «Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень і споруд та прибудинкових територій».
12. Рішення 49 сесії Харківської міської ради «Про затвердження «програми розвитку і реформування житлово-комунального господарства м. Харкова на 2011 – 2014 рр.» від 27.10.10 р. № 328/10.