

стоп. 1992 р. № 2801-ХП. – URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2801-12>.

8. Реформування державного управління в Україні: проблеми і перспективи : монографія / наук. ред. В. В. Цветков. – Київ : Оріон, 1998. – 364 с.

9. Фундаментальные основы политики здравоохранения / под ред. О. П. Щепина. – Киев, 1999. – 453 с.

10. Шахов В. К. Державна політика в сфері управління: модернізація чи модифікація? // Підвищення ефективності державного управління: стан перспективи та світовий досвід / В. К. Шахов – Київ : Вид-во УАДУ, 2000. – С. 75-81.

Мунько Анна Юрївна
*Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ,
доцент кафедри управління та адміністрування,
кандидат наук з державного управління*

Калініченко Світлана Григорівна
*Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ,
факультет соціально-психологічної
освіти та управління,
здобувач вищої освіти*

СУЧАСНИЙ СТАН ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Загалом об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – це не новація, але сьогодні воно набуло особливої актуальності. Це пов'язано з прийняттям нового Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», в якому чітко визначено, якщо власники (співвласники) багатоквартирних будинків протягом року не створять ОСББ і не передадуть управління будинку управителю, то поточний виконавець послуг (ЖЕК) має передати управління будинком управляючій компанії. Тому питання вибору оптимального методу управління багатоквартирним будинком, проблеми та ризики, з якими стикаються ОСББ у своїй діяльності, є важливими і своєчасними.

Згідно з новим Законом [2] управління багатоквартирним будинком може здійснюватися за рішенням співвласників такими способами:

- самостійно, зокрема із створенням ОСББ;
- за допомогою передавання всіх або частини функцій на підставі договору фізичній особі – підприємцю чи юридичній особі (управителю чи управляючій компанії).

При виборі форми управління важливо розуміти, що майбутні витрати співвласників містять умовно три групи витрат:

- I група. Господарські витрати (на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку);
- II група. Витрати на оплату комунальних послуг (укладанням угод з відповідними надавачами комунальних послуг);
- III група. Витрати на сплату винагороди управителю та інші витрати залежно від способу управління. У разі, якщо мешканці не визначились із способом управління їхнім житлом, погоджувати розмір цих витрат будуть виконавчий орган місцевої влади та керівник управляючої компанії.

Розглянемо детальніше переваги і недоліки різних способів управління багатоквартирними будинками згідно з новим законодавством. Найефективнішим способом вважається створення ОСББ.

На перший погляд, створення ОСББ є фінансово дуже вигідним, оскільки мешканці самі вирішують, як найефективніше використати квартиру. Так є за умови, що будинок у доброму стані, відносно новий і витрати першої групи відсутні або зведені до мінімуму. Згідно з новим законом [1] скасовано норму про капітальний ремонт будинку перед тим, як його мешканці створять ОСББ. Проблемний момент полягає в тому, що близько 70 % житлового фонду в Україні потребує негайного капітального ремонту [4]. Вважається, що такі нерівні вхідні умови при створенні ОСББ є основною причиною повільного зростання чисельності об'єднань. Якщо старий будинок передається на баланс ОСББ, то вся відповідальність за стан будівлі автоматично переводиться на її жителів.

Як правило, такі будинки потребують капітальних ремонтів покрівель, мереж, фасадів чи сходових кліток, що відразу впливає на збільшення витрат щодо утримання будинку і в результаті значне підвищення квартплати. Отримати кредит на такі заходи для ОСББ є також проблематично. Причини цього є такі фактори:

- високі відсоткові ставки за кредитами (22-24 %);
- голова правління ОСББ не має законодавчих гарантій солідарної відповідальності в частині сплати внесків за кредитом кожним окремим власником;
- загальна низька платоспроможність населення України: в одному будинку проживають власники з різним соціальним статусом, доходами і фінансовими можливостями;
- відсутній на законодавчому рівні механізм відшкодування пільг і субсидій за внесками на повернення кредиту малозабезпеченими мешканцями.

Управляюча компанія теж є доволі перспективною формою управління житловим фондом. Про це свідчить закордонний досвід, згідно з яким однаково успішно функціонують як маленькі фірми, які управляють де-

кількома будинками, так і великі, які можуть управляти декількома сотнями будинків [3]. Експерти вважають, що невдовзі багато таких фірм з'явиться і в Україні, що це є альтернативою як комунальним підприємства (колишнім ЖЕКам), так і ОСББ [3]. Важливо, щоб такі управляючі компанії працювали в конкурентному середовищі, дотримувались однакових прозорих правил ведення своєї діяльності. Тоді мешканці звертатимуть увагу на якість їхньої роботи, досвід, зв'язки, і це сприятиме підвищенню рівня житлово-комунального обслуговування. Сьогодні є певні проблеми діяльності вітчизняних управляючих компаній, а саме:

– існує дуже мало компаній, які управляють житловим фондом. Це свідчить про відсутність досвіду, недостатню кількість управлінців-практиків у цій сфері. Функціонуючі управляючі компанії переважно створюються у співпраці із забудовниками і здійснюють управління у новобудовах. Зношеним та аварійним житловим фондом управляти значно важче, тому управляючі компанії не беруться за такі об'єкти;

– управляюча компанія – це комерційна структура, тобто метою її діяльності є отримання якомога більшого прибутку. Тому існує загроза, що власник робитиме все, щоб його приватна фірма розвивалась, зокрема за рахунок завищення тарифів на житлово-комунальні послуги як основного джерела доходу;

– в законі не прописано, яка відповідальність керуючого управляючої компанії перед власниками житла. Невідомо, які документи і звіти має право вимагати мешканець і з якою періодичністю;

– невідомо, за яким принципом призначатимуть управляючі компанії у тих будинках, де мешканці не створили ОСББ. І чи це не будуть ті самі колишні ЖЕКи з тими самими принципами роботи. Адже вони теж мають змогу репрофілюватись на «управляючу компанію».

Отже, якщо мешканці будинку не визначились зі способом управління багатоквартирним будинком, співвласниками якого вони є, то вони втрачають можливість приймати рішення про обсяг необхідних житлово-комунальних послуг, погоджувати вартість, періодичність, необхідність та контролювати виконання інших статей витрат, при цьому несучи зобов'язання з оплати таких послуг. Втрачають таку можливість співвласники на рік, бо саме на такий період передбачено укладаги договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Проте ніщо не перешкоджатиме власникам із прийняттям рішення про форму управління після закінчення терміну дії договору.

Сама ідея створення ОСББ є позитивною та перспективною, існує багато прикладів успішного досвіду діяльності ОСББ. Проте існують проблеми, які уповільнюють процес створення і функціонування ОСББ, які в загальному можна поділити на законодавчі, економічні та організаційні (людського чинника). Проте всі проблеми можна подолати – все залежить від свідомості і бажання мешканців. Небажання

мешканців брати на себе відповідальність за участь в утриманні власного житла, на нашу думку, є найбільшою проблемою. Якщо мешканці не зможуть самоорганізуватись, то управління будинком здійснюватиме управляюча компанія.

Необхідні чіткіші механізми вирішення проблем утримання багатоквартирного житла, зокрема тих, які б стосувались зношеного та аварійного житлового фонду. Необхідно дати можливість розвиватись асоціаціям ОСББ з правом займатись господарською діяльністю на благо будинків, які увійшли в таку асоціацію. Оскільки самі ОСББ є неприбутковими організаціями, то такі асоціації через створення відповідних структур дозволили б мешканцям використовувати прибудинкову територію із вигодою для себе, здавати в оренду підвальні та інші приміщення тощо. Маючи додаткову фінансову вигоду, мешканці отримують можливість зменшити квартплату, здійснювати енергоощадні заходи та ін.

Бібліографічні посилання:

1. Бальцій Ю. Ю. Принципи місцевого самоврядування та безпосередня демократія в Україні / Ю. Ю. Бальцій // Науковий вісник Академії муніципального управління : зб. наук. пр. – Вип. 2. – Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/portals/Soc_Gum/Nvamu_pr/2009_2/8.pdf.
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : закон України від 14 трав. 2015 р. № 417-VIII. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
3. Ревунова І. Ви маєте усвідомити відповідальність за своє житло. Поради німецьких експертів львів'янам, які живуть в історичних будинках / І. Ревунова // Інформаційний Інтернет портал ZAXID.NET. – Режим доступу : http://zaxid.net/news/showNews.do?vi_mayete_usvidomiti_vidpovidalnist_za_svoye_zhitlo&objectId=1375295.
4. 70 % українських будинків непридатні для життя. – Режим доступу : <http://znaj.ua/news/regions/4973770-ukrayinskih-budinkiv-ye-nepridatnimi-dlya-zhittya.html>.