

494 с.

9.Есипов В.Е. Цены и ценообразование. – СПб.: Питер, 2001. – 464 с.

10.Економіка міського господарства / За ред. Т.П.Юр'євої. – Харків: ХДАМГ, 2002. – 672 с.

11.Каменева Е.А., Барулин С.В. Финансы жилищно-коммунального хозяйства. – М.: Ось-89, 2003. – 192 с.

12.Карлова О.А. Удосконалення соціально-ринкової житлової політики (інтегрально-гедоністичний підхід): Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / Харківська держ. академія міського господарства. – Харків, 1998. – 16с.

13.Крищенко К.Ю. Роздержавлення власності в умовах України // Фінанси України. – 2003. – №3. – С.10-21.

14.Полонін О. В. Оптимізація витрат на утримання житлового фонду в регіональному аспекті: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / Харківська держ. академія міського господарства. – Харків, 2003. – 20 с.

15.Полуянов В.П. Теория и практика реформирования предприятий в коммунальном хозяйстве. – Донецк: ИЭП НАН Украины, 2001. – 244 с.

16.Прищепа К. О неприбыльных организациях // Бухгалтерия. Налоги. Бизнес. – 2002. – №19. – С.38-42.

17.Про концепцію державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27.

18.Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України від 22.05.1997р. №283/97-ВР (зі змінами та доповненнями).

19.Румянцева Е.Е. Приоритеты реформирования ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2003. – №2. – С.22-24.

20.Савич В.І. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні // Фінанси України. – 2005. – №9. – С.81-92.

21.Хом'як О.П. Тарифна політика: нагальна необхідність. Як задовольнити житлово-комунальні потреби населення // Міське господарство України. – 2005. – №3 (169). – С.2-9.

22.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1053 с.

23.Шутенко Л.М., Семенов В.Т., Ковалевський Г.В., Тітяєв В.І., Карпушин Е.І. та ін. Концепція комплексного соціально-економічного розвитку м.Харкова до 2010 року // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.24. – К.: Техніка, 2000. – С.3-43.

*Отримано 23.03.2009*

УДК 338.53 : 332.83

А.Ю.БЕРЕЖНА, канд. екон. наук

*Регіональне відділення Фонду державного майна по Полтавській області*

## **ПРИВАТИЗАЦІЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ І ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

Розглядаються підсумки приватизації житлового фонду в Україні, пропонуються заходи по фінансовому забезпеченню діяльності об'єднань співвласників багатопверхових будинків та формуванню ринку житлово-комунальних послуг.

Інституційна реформа в житлово-комунальній сфері України була

розпочата із схвалення в червні 1995 р. Верховною Радою України Постанови «Про Концепцію державної житлової політики».

Концепція передбачала, що основними шляхами реалізації нової житлової політики повинно бути продовження приватизації державного житлового фонду, створення ринку житла та ринкових структур у житловому господарстві; обов'язкове об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків у товариства (об'єднання) з метою забезпечення належного утримання будинків і прибудинкових територій; запровадження державної підтримки молоді щодо забезпечення житлом; створення ринку будівельних послуг і надання згідно з чинним законодавством земельних ділянок для будівництва житла фізичним і юридичним особам [7].

Структуру створення ринку житла і ринку комунальних послуг зображено на рис.1. Позиціювання окремих складових ринку на представленій моделі характеризує ті переваги, які одержить держава, місцеві органи управління та населення від повноцінного функціонування в економіці регіонів України ринку житлово-комунальних послуг.

Однією з головних передумов створення ринкової інфраструктури (інвестиційних фондів, іпотечних банків, страхових компаній, бірж нерухомості, ріелтерських фірм) повинна бути масова приватизація державного житлового фонду.

Різні соціально-економічні аспекти приватизації житлового фонду знайшли відображення в публікаціях А.М.Асаула, І.А.Брижання, В.П.Полуянова, М.В.Руля, Е.Е.Румянцевої, В.Я.Чевганової [1, 6-8] та ін. Але питання впливу приватизації житла на формування ринку житлово-комунальних послуг залишається ще недостатньо висвітленим у фаховій літературі. В даній статті автор ставить за мету розглянути проблеми, що заважають розвитку ринку.

Приватизація державного житла відповідно до Закону №2482 - XII від 19.06.92 р. «Про приватизацію державного житлового фонду» практично розпочалася з січня 1993 р. [5].

Отже, в Україні процес приватизації продовжується вже понад чотирнадцять років. За цей час приватизовано понад 5,4 млн. квартир та одноквартирних будинків загальною площею 264,2 млн. м<sup>2</sup>, що становить більше двох третин (85,4%) державного житлового фонду на початок приватизації.

Загальний рівень приватизації квартир за станом на 1.01.08 р. по регіонах України характеризується показниками таблиці.

Найбільший обсяг приватизації квартир мав місце в 1993-1994 рр., у період з 1995 по 1999 рр. обсяги відносно стабілізувалися, а з 2000 р., коли приватизація в основному була завершена, ці обсяги по-

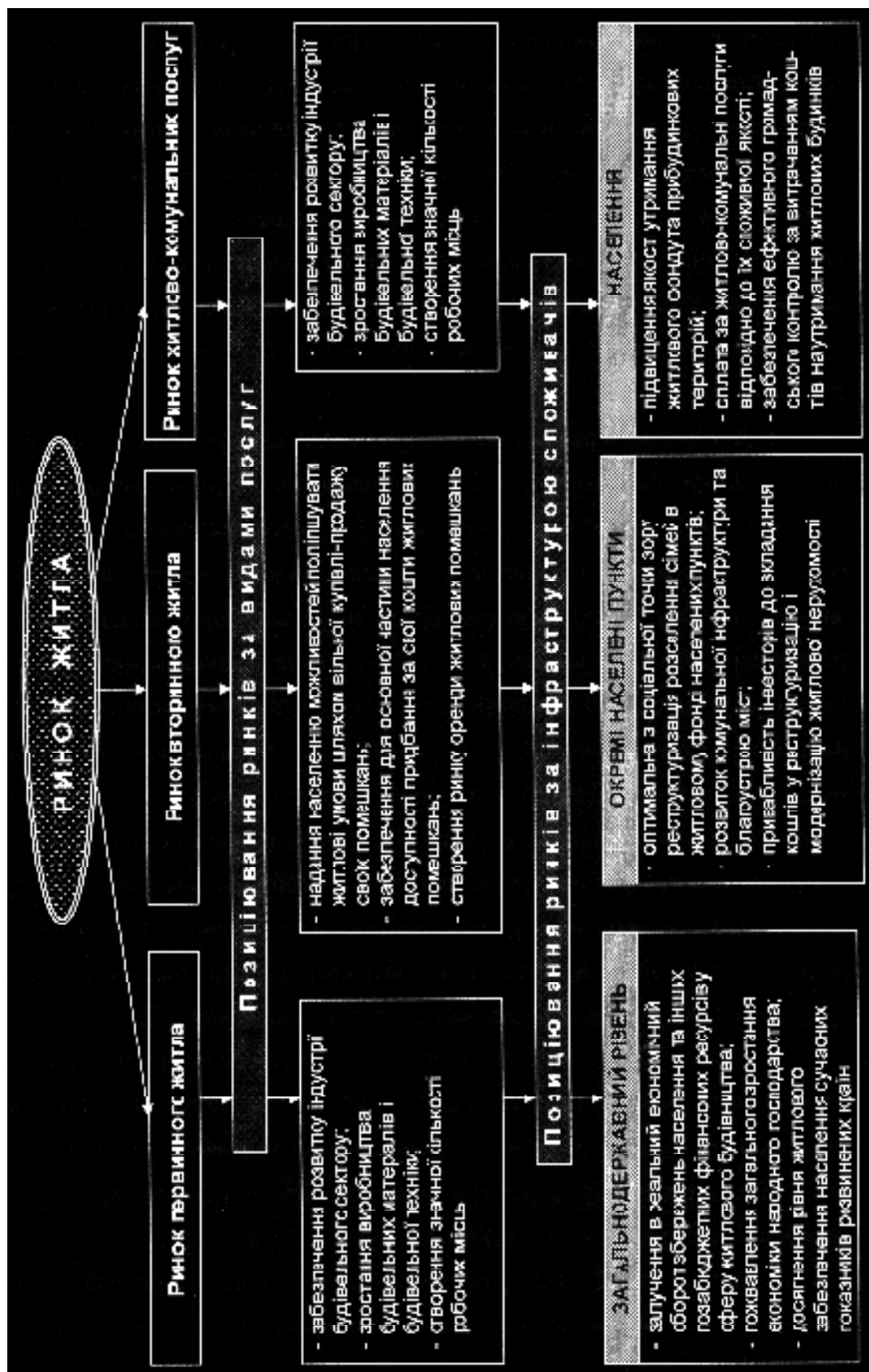


Рис. 1 – Загальна модель структури ринку житла і комунальних послуг

чали знижуватися.

Показники приватизації державного житлового фонду по регіонах України  
за станом на 1.01.2006 р.

№ п/п	Регіони	Рівень приватизації в % до кількості квартир	№ п/п	Регіони, міста Київ і Севастополь	Рівень приватизації в % до кількості квартир
1	2	3	4	5	6
1	Автономна Республіка Крим	79,4	14	Одеська	84,4
2	Вінницька	95,7	15	Полтавська	83,6
3	Волинська	88,0	16	Рівненська	90,6
4	Дніпропетровська	82,2	17	Сумська	89,0
5	Донецька	83,3	18	Тернопільська	87,2
6	Житомирська	89,9	19	Харківська	82,0
7	Закарпатська	85,3	20	Херсонська	82,6
8	Запорізька	84,1	21	Хмельницька	90,4
9	Івано- Франківська	91,1	22	Черкаська	81,1
10	Київська	86,2	23	Чернівецька	91,4
11	Кіровоградська	84,5	24	Чернігівська	88,7
12	Луганська	80,9	25	м. Київ	86,7
13	Миколаївська	82,3	26	м. Севастополь	85,6

З наведених у таблиці показників видно, що за час приватизації державного житлового фонду найбільшу активність виявили мешканці Вінницької, Івано-Франківської, Рівненської, Хмельницької та Чернівецької областей, де у власність населення перейшло понад 90% загальної кількості квартир, а найменшу зацікавленість у приватизації виявили жителі Автономної Республіки Крим, Дніпропетровської, Луганської, Миколаївської, Харківської, Херсонської і Черкаської областей, де змінився власник менше, ніж у 83% квартир.

Серед приватизованого житла квартири складають 98,1%, із них 23,3% – однокімнатні; 41,2% – двокімнатні; 31,3% – трикімнатні; 4,2% – чотирикімнатні і більше.

Кількість приватизованих одноквартирних будинків становить 1,9%, з них: однокімнатних 8,9%, двокімнатних – 23,5%, трикімнатних – 47,8%, чотирикімнатних і більше – 19,8%.

Узагальнена структура усіх приватизованих квартир та одноквартирних будинків показана на рис.2.

Слід зазначити, що переважну більшість квартир – 85,9% приватизовано безоплатно, з них 78,0% з компенсацією за недостатню площу. З доплатою громадян за надлишки площі приватизовано 14,1%

квартир, площа надлишкова становить 26% площі цих квартир.

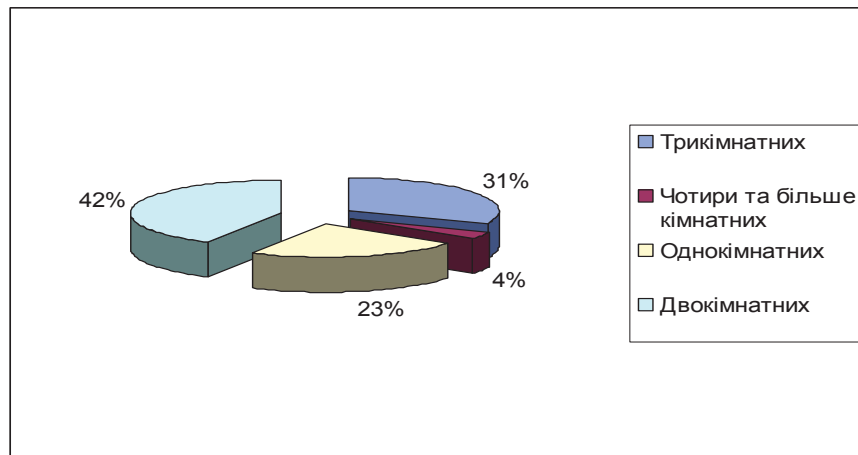


Рис.2 – Структура приватизованих квартир та одноквартирних будинків

Три чверті приватизованого житла – це квартири та одноквартирні будинки, що знаходилися в підпорядкуванні органів місцевого самоврядування, а одну четверту становлять квартири, що належали підприємствам та організаціям.

Процес приватизації державного житлового фонду передбачав також реформування існуючої державної системи управління, експлуатації та ремонту житлових будинків. Задача нової системи полягала в тому, що вона повинна враховувати якісно нові суспільні відносини в житловій сфері, а саме – приватну власність мешканців на житлові помешкання і спільну власність на місця (елементи) будинку загального користування. Відповідно до цих обставин Кабінет Міністрів України 31 липня 1995 р. прийняв постанову №588 «Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні» [4]. Нова організаційна форма одержала назву «Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» (далі скорочено ОСББ). Така форма управління власністю давно одержала значне поширення в країнах Західної Європи та США під назвою «кондомініум». Отже, в сучасній українській житловій термінології слова «об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)» і «кондомініуми» є синонімами.

Частка власності кожного власника квартири (квартир) чи нежилого приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири (квартир) чи нежитлих приміщень, які перебувають у його власності, до загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку [1].



Виходячи з визначення, розподіл спільної власності житлового будинку між окремими власниками житлових помешкань можна розрахувати за формулою

$$\lambda_i = \frac{S_i}{S_3 + S_H} W_C = \frac{S_i \cdot W_C}{\sum_{i=1}^n S_i + S_H}, \quad (1)$$

де  $\lambda_i$  – частка спільної власності, що належить  $i$ -му власнику будинку ОСББ, тис. грн.;  $S_i$  – загальна площа квартири  $i$ -го власника будинку ОСББ, м<sup>2</sup>;  $S_3$  – загальна площа всіх квартир будинку ОСББ, м<sup>2</sup>;  $S_3 = \sum_{i=1}^n S_i$ , м<sup>2</sup>.

Статут ОСББ чітко поділяє права щодо власності житлових помешкань (квартир) та об'єктів спільної власності.

Власники квартир, жилих і нежилих приміщень будинку мають право на свій розсуд розпоряджатися своїми помешканнями продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укласти інші угоди, що не заборонено законом. Порядок здійснення цих прав власниками регулюється цивільним законодавством України.

Об'єкти, що перебувають у спільній власності членів об'єднання, передаються ними в управління правлінню об'єднання. Правління об'єднання має право використовувати об'єкти для здачі їх в оренду. Одержані від цього кошти є додатковим джерелом доходів ОСББ.

Приймаючи Постанову №588 від 31.07.1995 р., Уряд України сподівався на швидкий перехід житлового господарства на нову форму управління.

Однак за статистичними даними, із 280 млн. м<sup>2</sup> житлової площі, яка приватизована за станом на 1.01.08 р., лише 1 млн. 960 тис. м<sup>2</sup> передано на утримання ОСББ, що становить 0,7%. Таке становище можна пояснити серйозними інституційними прорахунками, які були закладені в економічні механізми створення і функціонування ОСББ.

Перш за все, мають місце протиріччя чинних законодавчих актів з Конституцією України стосовно відповідних законів по підгалузям житлово-комунального господарства. Зокрема, Житловий кодекс України, який був введений в дію ще з 1 січня 1984 р., протягом останніх восьми років більше 10 разів виносився на обговорення до Верховної Ради, але так і залишився практично без змін. Текст Кодексу абсолютно не адаптовано до ринкових перетворень в житловій сфері, містить застарілі правові норми, визначення та поняття [2, 3].

Відсутність чіткого правового регулювання взаємовідносин між власниками квартирних і нежилих приміщень багатоквартирних будинків, а також місцевими органами державної виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування та підприємствами з обслуговування житла створює безліч непорозумінь як під час заснування ОСББ, так і в процесі його подальшої діяльності [6,8].

Саме діюче Положення про ОСББ потребує радикальних змін. Це стосується уточнень щодо системи податків, реінвестування доходів на розвиток технічних засобів енергозбереження, удосконалення оцінки справедливої вартості майна і т.п.

Невирішення цих питань є значним гальмом на шляху реформування житлового господарства та створення дійсно ринкових відносин в обслуговування житла та наданні населенню комунальних послуг.

З метою радикального стимулювання розвитку ОСББ, на нашу думку, слід дати можливість мешканцям об'єднання самим встановлювати тарифи на утримання свого будинку, а розрахунки по комунальним платежам проводити з підприємствами-виробниками послуг по договірним цінам. Це дасть змогу ОСББ, з одного боку, забезпечити свою діяльність необхідними коштами, а з іншого – найбільш раціонально використовувати свої фінансові ресурси.

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

2. Жилищное законодательство Украины. – Харьков: Одиссей, 2003. – 432 с.

3. Житловий кодекс України. Затв. 30 червня 1983 р. // Відомості ВР України. – 2000. – № 20. – Ст.150.

4. Про концепцію державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27.

5. Про вдосконалення системи державного регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 1997 р. №1168 // Збірник урядових нормативних актів України. – 1998. – №6.

6. Полуянов В.П. Теория и практика реформирования предприятий в коммунальном хозяйстве. – Донецк: ИЭП НАН Украины, 2001. – 244 с.

7. Руль М.В. Соціально-ринковий підхід до формування тарифів та прибутковості житлово-комунальних послуг на підприємствах з монопольним характером діяльності: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.10.01 / ХДАМГ. – Харків, 1997. – 26 с.

8. Румянцева Е.Е. Приоритеты реформирования ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2003. – №2. – С.22-24.

*Отримано 31.03.2009*