

УДК 332.87

О. В. ДИМЧЕНКО, М. А. ОЛЬХОВСЬКА

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЄЮ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Розглянуто основні напрями ефективного управління експлуатацією житлового фонду. Проаналізовано стан виконання Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки у розрізі управління житловим фондом. Обґрунтовано необхідність діяльності управителів спільним майном багатоквартирних будинків, що сприятиме належному управлінню житловим будинком та наданню мешканцям якісних послуг.

Ключові слова: *управитель, житловий фонд, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-комунальне господарство.*

Постановка проблеми

На сьогодні ефективне управління експлуатацією житлового фонду є чи не єдиним способом збереження його в належному стані з метою якісного задоволення потреб мешканців. Проте, необхідно враховувати, що головними проблемами житлової сфери є застарілість обладнання, невміння вчасно попереджати проблеми та несистемний підхід до їхнього вирішення. Дві третини житла в Україні побудовано до 80-х років минулого століття. Понад третина житлових будинків потребує капітального ремонту, проведення якого не можливе без залучення чималих коштів. Обмеженість коштів, що виділяються на капітальний ремонт житлового фонду з бюджетів усіх рівнів свідчить, що проблеми у сфері житлового господарства необхідно вирішувати іншим шляхом, а саме – проведенням структурних реформ, які дадуть змогу створити нову економічну модель експлуатації та розвитку житлового господарства, забезпечити його надійне і високоякісне обслуговування з урахуванням інтересів мешканців.

Таким 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, стає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Нині ОСББ становить собою ефективного власника будинку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблемні питання щодо управління житловим фондом з урахуванням розвитку житлово-

комунального господарства на сучасному етапі висвітлюються у вітчизняних та закордонних працях [1 – 7]. Крім того, аналіз основних нормативно-правових актів та проектів Законів, що регулюють сферу діяльності управителя [8 – 11], висвітлює основні недоліки та прогалини даних актів, що стосуються управління житловим фондом та правових засад діяльності управителя. Враховуючи важливість отриманих результатів, необхідно відзначити, що деякі істотні аспекти проблеми управління житловим фондом вимагають подальшого вдосконалення й розвитку.

Напрацювання щодо залучення управителів до управління житловим фондом свідчать про відсутність комплексного підходу до організації і здійснення діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків. До проблемних питань у цьому напрямі можна віднести відсутність законодавчого закріплення: вимог до управителів, їхніх обов'язків та прав, порядку контролю якості послуг з управління, відповідальності управителів тощо. Залучення управителів до управління спільним майном багатоквартирних будинків в Україні має невеликий досвід та залишається недостатньо дослідженим. Відсутній відповідний науковий аналіз теоретичних та практичних основ організації діяльності управителів спільним майном багатоквартирних будинків.

Таким чином, метою статті є обґрунтування необхідності впровадження інституту управителів спільним майном багатоквартирних будинків, що сприятиме належному управлінню житловим будинком та наданню мешканцям якісних послуг.

Виклад основного матеріалу

Незважаючи на те, що нині ефективним власником будинку є ОСББ, мешканці

багатоквартирних будинків не поспішають створювати об'єднання.

Загальну кількість утворених ОСББ у порівнянні з очікуваними результатами виконання Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки [12] наведено на рис. 1 [13].

Для поліпшення існуючої ситуації, вкрай важливим є удосконалення нормативно-правової бази щодо створення та функціонування ОСББ.

Однією з умов забезпечення якісних зрушень у сфері житлового-комунального господарства є створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла, що дозволить розмежувати функції між замовниками та виконавцями послуг, надати замовникам можливість обирати виконавців послуг на конкурсних засадах та одержати, таким чином, баланс між якістю й вартістю житлово-комунальних послуг.

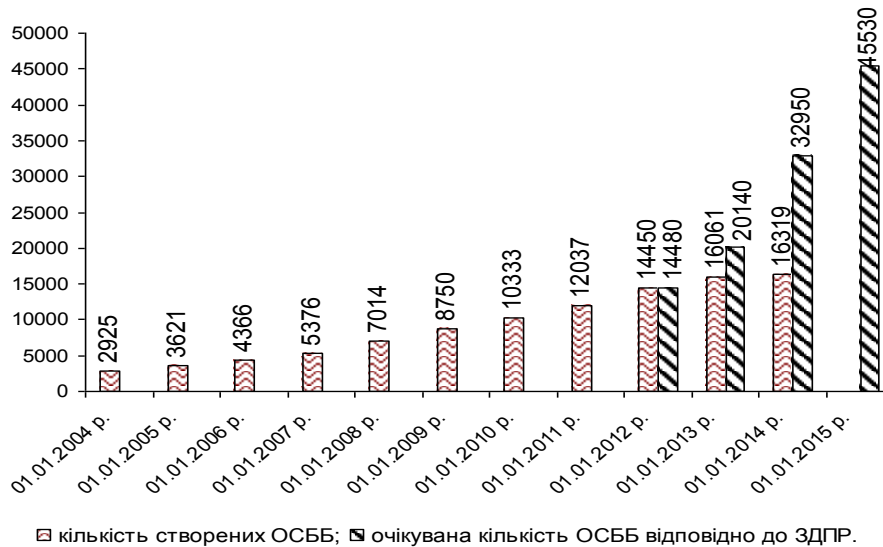


Рис. 1. Кількість створених ОСББ, одиниць

Управління багатоквартирним житловим будинком можуть здійснювати його співвласники (безпосередньо або через статутні органи ОСББ), і професійний управитель, якого співвласники залучають на договірних засадах.

Перша форма управління передбачає два способи: безпосереднє управління, яке здійснюють співвласники на умовах досягнення взаємної згоди без створення додаткових управлінських структур; управління, що здійснюють голова та правління створеного в будинку ОСББ на підставі статуту ОСББ.

Варто зауважити, що запорукою ефективного управління житловим фондом, поліпшення відносин між постачальниками та споживачами житлово-комунальних послуг, а як наслідок – підвищення їхньої якості, має стати саме професійне управління будинком шляхом залучення управителів. Необхідність діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків.

Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки [12] передбачено, що частка загальної площі багатоквартирного житлового

фонду, що передана в управління управителям майном житлового комплексу, у 2014 році має становити 80 %, проте фактичні показники не досягли навіть половини (рис. 2).

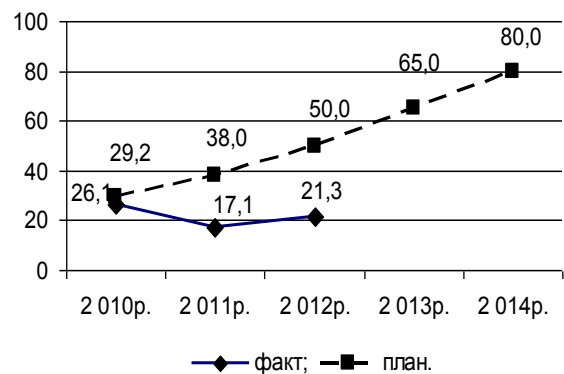


Рис. 2. Питома вага загальної площі багатоквартирного житлового фонду, що передана управителям майном житлового комплексу в управління, %

До переваг професійного управління будинком варто віднести:

- порівняно низький ризик неефективності управління: фахівці управителя мусять мати відповідні знання та досвід, підвищувати свою кваліфікацію;
- боротьба професійного управителя за клієнта: він діє на ринку послуг, отже, мусить

організувати свою діяльність так, щоб співвласники були задоволені;

– перекладання організаційних та оперативних питань управління на професіонала і водночас контроль співвласників за його діяльністю;

– захист інтересів мешканців будинку від пресингу виробників та виконавців послуг: усі проблеми від їхнього імені розв'язує управитель, а якщо управителем не є комунальне підприємство, органи місцевого самоврядування не матимуть на нього ніякого впливу;

– можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором;

– можливість відшкодувати збитки, заподіяні спільному майну співвласників через те, що управитель несумлінно або не професійно виконував свої функції;

– економічна зацікавленість у здійсненні заходів з ресурсозбереження;

– єдина квитанція на оплату житлово-комунальних послуг.

Крім того, необхідно врахувати, що в усіх розвинутих країнах управління житлом є одним з найпривабливіших і усталених ринків господарювання оскільки, по-перше, на ньому існує мінімальний ризик збуту своєї продукції (тобто, послуги з управління житлом, в якому постійно хтось проживає та користується цією послугою), та, по-друге, традиційно висока фінансова дисципліна населення, яке чітко усвідомлює, що не можна користуватися житлом та житлово-комунальними послугами не оплачуючи їх на потрібному рівні, та підбирає собі місце проживання відповідно до своєї фінансової спроможності.

За європейськими мірками управитель мав би відповідати наступним вимогам: пройти відповідне навчання – мати сертифікат і/чи диплом; мати практику (стаж діяльності) у відповідній сфері (для початківців – посада помічника управителя); відсутність судимостей, особливо за фінансові, господарські, економічні злочини; Реєстрація у відповідному реєстрі управителів (і програми), внесення особистої інформації до бази даних; відповідність контролю за рівнем кваліфікації (переатестація кожних 3 – 5 років); особиста відповідальність управителя (матеріальна, адміністративна, кримінальна) за свої дії (навіть коли він – найманий працівник управляючої компанії). За неналежне виконання своїх обов'язків – позбавлення сертифікату на певний строк, догана, розірвання контракту тощо [14].

В Україні поки що немає цілісного спеціального законодавства, що містило б норми щодо таких аспектів, проте їхня наявність і врегулювання було би дуже доречним.

Крім того, чинне законодавство України у сфері регулювання створення та діяльності об'єднань багатоквартирних будинків, їхніх відносин з органами місцевого самоврядування, з постачальниками комунальних послуг, а також у сфері регулювання правового статусу управителя житловим фондом на сучасному етапі є недосконалим та потребує значного доопрацювання. Недосконалість зумовлюється в першу чергу застарілим законодавством, що на сучасному етапі не в змозі належно врегулювати увесь спектр відносин у сфері житлового права.

Висновки

Таким чином, враховуючи закордонний досвід залучення управителів спільним майном багатоквартирних будинків, необхідно відзначити, що, за своєю сутністю, це не тільки механізм ефективного управління житловими будинками, а й фактор підвищення якості функціонування житлового господарства в цілому.

Література

1. *Управління житловим будинком: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. [Текст]. – Київ, 2007. – 160 с.*
2. *Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування / практичний посібник // Брагілевич В., Березовчук М., Швець Н., Щодра О. [Текст]. – Львів, 2011. – 144 с.*
3. *В. Брагілевич. Реформа управління і обслуговування житлового господарства Литви. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pauci.org>*
4. *В. Брагілевич. Реформа управління і обслуговування житлового господарства Естонії. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pauci.org>*
5. *В. Брагілевич. Російський досвід проведення реформ в житловому господарстві. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pauci.org>*
6. *В. Брагілевич. Правові засади діяльності управителя нерухомістю у Польщі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pauci.org>*
7. *В. Брагілевич. Правовий статус управителя нерухомим майном в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pauci.org>*
8. *Житловий Кодекс Української РСР. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>*
9. *Проект Закону України «Про особливості права власності у багатоквартирному будинку». Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=48553*
10. *Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 18.11.2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>*
11. *Закон України «Про місцеве самоврядування в*

Україні» від 26.04.2014. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>

12. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» від 17.11.2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>

13. Динаміка створення ОСББ в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/attachments/files/zhhk/OSBB/Dunamika-stvorenyu-OSBB.pdf>

14. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. Том I. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Козут Г., Влодарчик Р.] / за заг. Редакцією Бригілевича В. [Текст]. – Львів, «Папуга», 2013. – 228 с.

Автор: ДИМЧЕНКО Олена Володимирівна
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, доктор економічних наук, професор.
E-mail – dymchenkoo@yahoo.com

Автор: ОЛЬХОВСЬКА Марина Андріївна
Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, аспірант.
E-mail – olkhovskaya_m@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Е. В. Дымченко, М. А. Ольховская

Рассмотрены основные направления эффективного управления эксплуатацией жилищного фонда. Проанализировано состояние выполнения Общегосударственной программы реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2009-2014 года в разрезе управления жилищным фондом. Обоснована необходимость деятельности управляющих общими имуществом многоквартирных домов, что будет способствовать надлежащему управлению жилым домом и предоставлению жителям качественных услуг.

Ключевые слова: управляющий, жилищный фонд, объединение совладельцев многоквартирного дома, жилищно-коммунальное хозяйство.

MANAGEMENT FEATURES OPERATING HOUSING AT THE PRESENT STAGE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES DEVELOPMENT

O. V. Dymchenko, M. A. Olkhovskaya

The main directions of the effective operational management of the housing stock were considered. The state of National Reform and Development Program of housing and communal services for the years 2009-2014 implementation in the context of housing management is analysed. The necessity of the common property of apartment buildings governing is proved that will promote appropriate housing management and delivering of high-quality services to inhabitants.

Keywords: manager, housing, association of owners of apartment house, housing and communal services