

Дольове фінансування будівельних і ремонтних робіт по відновленню багатоквартирних будинків житлового фонду міста

О.Д. ОВСІЙ

Полтавський національний технічний університет імені Юрія

Кондратюка

36011 Україна, м. Полтава, просп. Першотравневий, 24

edovsiy@rambler.ru

Пріоритетним напрямом реформування житлово-комунального господарства, як зазначено в Законі України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки”, №1511-VI (Розділи II, III п.6, IV [1]), є організація нових форм управління багатоквартирними будинками шляхом створення управлінських компаній, житлових кооперативів та об’єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), дві останні з них є одним з найбільш прийнятних способів забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів об’єднання чи кооперативу.

В зв’язку з тим, що на протязі останніх двадцяти років в ремонт, модернізацію і реконструкцію багатоквартирних будинків вкладалася незначна кількість коштів (місцеві органи управління не робили це тому, що не було достатньо коштів із місцевих бюджетів, а власники квартир – тому, що не вважали це своїм обов’язком), то проблема їх проведення досягла рівня, при якому перекладення її вирішення цілком на власників квартир в теперішній час неможливе ні з політичної, ні з соціальної точки зору. Тому, крім щомісячної плати за житлові послуги і цільових внесків власників квартир будинку, необхідним джерелом в дольовому фінансуванні будівельних і ремонтних робіт залишаються бюджетні кошти, які повинні надаватися в рамках різних цільових програм з використанням нових механізмів їх витрачання. Також, як показав досвід інших держав з перехідною економікою, без залучення кредитів комерційних банків на фінансування ремонту, модернізації і реконструкції будинків житлового фонду міста не обійтись. Усі перераховані вище джерела

дольового фінансування відмічені в статті 21 Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” [2]. На рисунку приведена загальна схема механізму дольового фінансування будівельних та ремонтних робіт багатоквартирного будинку.

Кошти на проведення будівельних і ремонтних робіт від щомісячної плати за житлові послуги, цільових внесків власників та квартиронаймачів, від господарської діяльності організації, банківські кредити та адресні субсидії із державного і місцевих бюджетів перераховуються на розрахункові рахунки розрахунково-касового центру управлінської організації, а потім акумулюються на спеціальному субрахунку, з якого безпосередньо і фінансуються роботи. Частка коштів, які повинні внести власники та квартиронаймачі, в загальну суму вартості робіт при дольовому фінансуванні в нинішній редакції Проекту Житлового кодексу України [4] порівняно з Федеральним законом Російської Федерації №185-ФЗ [5], в якому відповідно пункту 2 частини 6 статті 20 її розмір становить не менше 5%, не обумовлюється.

Автором пропонується розподіл коштів при дольовому фінансуванні будівельних і ремонтних робіт по відновленню багатоквартирного будинку здійснювати з урахуванням об'єму, величини вартості та виду робіт по відновленню його конструкцій та елементів. Розподілення коштів, що рекомендується при дольовому фінансуванні будівельних і ремонтних робіт цегляних п'ятиповерхових житлових будівель приведено в табл.

Наступними напрямками наукових досліджень, які дозволять впровадити в життя ефективне дольове фінансування будівельних і ремонтних робіт по відновленню багатоквартирного будинку, є розробка: методики адресної державної допомоги малозабезпеченим власникам; методики надання субсидій на відшкодування відсоткової ставки по кредиту; державної програми надання, виплати та відшкодування субсидії (фінансування) на витрати власників через надання кредиту під річну ставку до 5%, який будуть видавати через державні кредитні банки.

Таблиця – Розподіл коштів, який рекомендується, при дольовому фінансуванні будівельних і ремонтних робіт цегляних п'ятиповерхових житлових будівель

Конструкції та елементи багатоквартирного будинку відповідно [3]	Питома вага вартості конструкції (елемента) у загальній відновлювальній вартості будівлі, %	Дольове фінансування будівельних і ремонтних робіт по відновленню конструкцій та елементів	
		За кошти власників та квартиронаймачів будівлі, %	За кошти державного та місцевих бюджетів, кредитів банків, %
Фундаменти	7-14	5-10	90-95
Стіни і перегородки	21-27	5-10	90-95
Перекриття	10-15	5-10	90-95
Дахи (покрівля)	2-3	5-50	50-95
Підлоги	4-15	5-50	50-95
Прорізи	10-11	5-50	50-95
Оздоблювальні роботи	6-12	5-20	80-95
Внутрішні санітарно-технічне і електричне обладнання	13-21	5-50	50-95

1. Закон України. “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки”. №1511-VI від 11.06.09.– Офіц. вид.– К.: Верховна Рада України, 2009. – 38 с.– Режим доступу до докум.: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nred=1869-15>.– (Нормативні директивні правові документи).

1. Закон України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” №2866-III від 29.11.01 - Офіц. вид.– К.: Верховна Рада України, 2001. – 24 с.– Режим доступу до докум.: <http://nashdomik.net/obyednannya-spivvlasnikov-budinku>.- (Нормативні директивні правові документи).

3. Сборник №28. Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов. Утв. Госкомстроем СССР – М.: Стройиздат, 1970.– 119с.

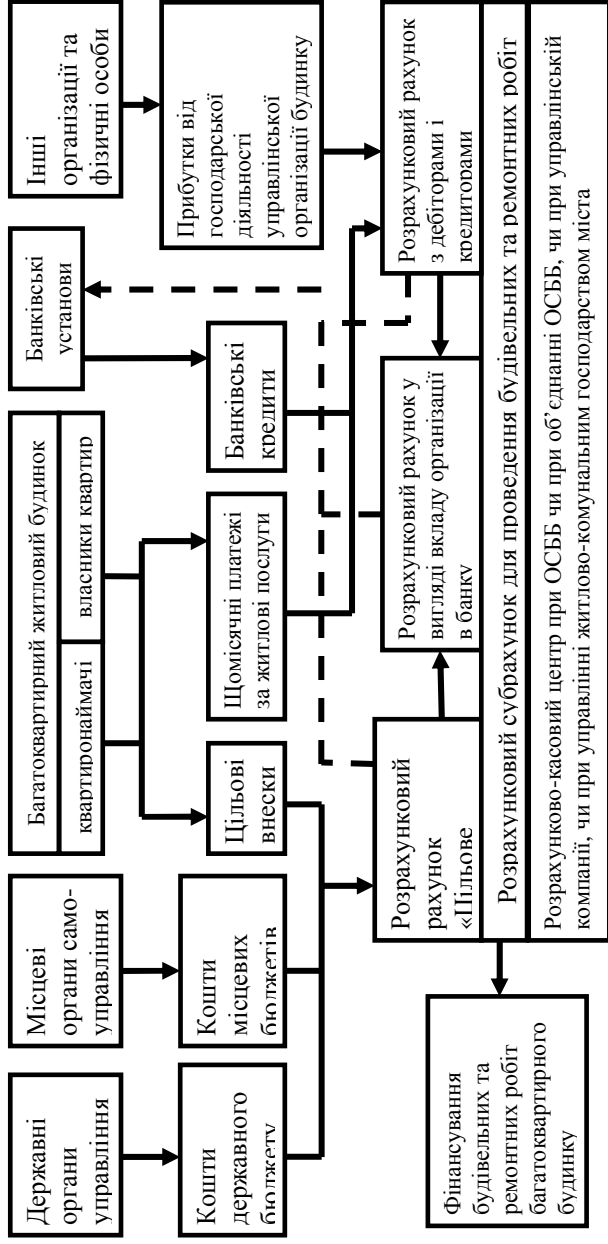


Рис. Схема дольового фінансування будівельних та ремонтних робіт багатоквартирного будинку :
 → вих коштів; -> співпраця з банківськими установами

4. Проект Житлового кодексу України / Реєстраційний номер 2307 від 17.03.2009.– Офіц. вид.– К.: Верховна Рада України, 200Х. – Режим доступу до докум.: <http://gska2.rada.gov.ua>. – (Нормативні директивні правові документи).

5. Федеральный закон Российской Федерации "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"/ Регистрационный номер 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. .– Режим доступа к докум.: <http://www.rg.ru/2007/07/27/zhkh-fond-dok.html>. – (Нормативные директивные правовые документы).