

Реформування житлового господарства: деякі питання прискорення формування осбб

В.В. КНЯЖЕЧЕНКО, О.І. СЛАВУТА

Харківська національна академія міського господарства

61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12

slavuta@ic.kharkov.ua

Стан житлово-комунального господарства (ЖКГ) в цілому, та житлового господарства (ЖГ) зокрема, істотно впливає на забезпечення якісного рівня життя населення, функціонування населених пунктів та діяльності підприємств, що розташовані в них. Тому в останні роки питанням реформування економічних відносин у галузі у відповідності до ринкових умов господарювання приділялась значна увага. Детально завдання, що стоять перед підприємствами галузі у зв'язку з цим, були сформульовані у Програмі реформування і розвитку ЖКГ на 2002-2005 роки та на період до 2010 року. Нажаль в кінці першого півріччя 2010р. керівництво Міністерства з питань ЖКГ вимушено констатувати, що галузь знаходиться у критичному стані, а розпочаті реформи пробуксовують, у зв'язку з чим необхідно шукати шляхи їх прискорення.

Реформування ЖГ має за мету підвищення ефективності обслуговування та утримання житлового фонду і поліпшення якості послуг. Для цього передбачалося сформувати ринковий механізм функціонування та розвитку ЖГ, одним з ключових елементів якого є створення ОСББ. Але процес створення ОСББ не набув масового характеру. Відповідно до діючої редакції Програми реформування і розвитку ЖКГ передбачено забезпечити створення ОСББ майже у 70% усіх багатоквартирних житлових будинків. Станом на 01.07.2010 р. ОСББ створено у 10993 будинках, що становить лише 14,2%. Для порівняння нагадаємо, що у 2002р. існувало 2184 таких об'єднань. Таким чином, за 8 років було створено біля 8800 об'єднань, а необхідно ще створити за 4 роки не менше 45530 ОСББ.

Виконання таких масштабних завдань вимагає пошуку відповіді на два питання. По-перше, чому ОСББ створювалися так повільно? По-друге, що треба зробити для покращення ситуації?

У виступах і публікаціях фахівців цьому питанню приділялась достатньо велика увага. Вони відзначають, що серед чинників, які гальмують процес створення нових ОСББ, найбільш вагомими є: скритий супротив місцевих органів влади передачі у власність ОСББ будинку як цілісного майнового комплексу, відсутність чітких меж прибудинкових територій кожного будинку та невизначеність прав ОСББ з її використання, спроби податкової інспекції стягувати ПДВ з доходів ОСББ, неготовність мешканців до створення ОСББ та ін. Своєрідним підсумком обговорень означеної проблеми можна вважати проект нового житлового кодексу, який пройшов вже перше читання у Верховній Раді, і у якому частина суперечливих питань, що виникали, уточнюється. Але, на думку авторів, деякі аспекти функціонування ОСББ потребують подальшого вирішення.

Так, відсутність бажання у мешканців створювати ОСББ пов'язана з острахами залишитись сам на сам з проблемами ремонту. Діюче законодавство передбачає, що перший післяприватизаційний капітальний ремонт має робитися за рахунок держави. Але на практиці ця норма фактично не виконувалась, кошти в бюджетах на це передбачалися. У 2010р. було передбачено виділення коштів на реконструкцію та капітальний ремонт житлових будинків, в тому числі із застосуванням енергозберігаючих технологій, а саме: надання державної підтримки для реалізації інвестиційних проектів з технічного переоснащення та капітального ремонту житлових будинків зданих в експлуатацію до 1 січня 1989 року та з технічного переоснащення та капітального ремонту ліфтів в житлових будинках, в яких утворюються нові або вже функціонують ОСББ. Виділення цих коштів має за мету стимулювати прискорення процесу створення ОСББ та зняття одного із проблемних питань, що стримують його – настороженість та сумніви мешканців у реальності намірів та можливостей держави виконати свої зобов'язання з участі у проведенні першого капітального ремонту будинку після передачі його на баланс ОСББ. Очевидно, що цих коштів замало. Тому було б доцільно скоординувати створення ОСББ у конкретному будинку з прийняттям державою зобов'язань з обсягів та термінів проведення ремонту у цьому будинку та передбаченням для регіону відповідних

інвестицій бюджету. Тоді б процес створення ОСББ мав би реальне фінансове підґрунтя.

Крім того, недостатньо відпрацьовані питання безумовного отримання ОСББ платежів від усіх мешканців будинку. Відомо, що частина з них або відсутня за містом реєстрації, або веде асоціальний образ життя, або просто не хоче сплачувати за різними підставами. За діючим законодавством позбавити таких власників квартир їх нерухомого майна за борги з оплати ЖК послуг фактично дуже складно, а наймачів квартир – неможливо. Іншого майна може бути недостатньо. Враховуючи особливе соціальне значення житла у житті людини у цьому випадку члени ОСББ будуть вимушені сплачувати некомпенсовані іншими учасниками витрати. Тому ці питання також потребують чіткого вирішення.

Низька ефективність витрат на утримання існуючого житлового фонду у значній мірі обумовлена відсутністю ефективного контролю за роботою персоналу ЖЕК, її якістю і відповідністю нормативних і фактичних обсягів робіт, обґрунтованістю розрахунків. Подолання цієї проблеми потребує кваліфікованих кадрів. Тому нагальним є питання підготовки персоналу для здійснення керівництва ОСББ. При чому, «почати копати криницю необхідно до того як з'явилась спрага». Тому, на нашу думку, вже зараз треба розпочати створювати своєрідний кадровий резерв, навчати його на практиці навичкам контролю, ведення фінансової документації та претензійної роботи.

Реалізація наведених пропозицій, на думку авторів, буде сприяти прискоренню процесу створення ОСББ та підвищенню ефективності утримання житлового фонду.