

РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА МІСТА: СУЧАСНИЙ СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ

HOUSING REFORM OF A CITY: CURRENT STATE, PROBLEMS AND DIRECTIONS OF IMPROVEMENT



Петро ГОЦАЛЮК,
магістр державного управління,
Волинський інститут економіки
та менеджменту, Луцьк

Petro GOTSALYUK,
Master of Public Administration,
Volyn Institute of Economics
and Management, Lutsk

Надія ХВИЩУН,
кандидат економічних наук,
Луцький національний технічний
університет

Nadiya KHVYSHCHUN,
PhD Economics,
Lutsk National Technical University



За 20 років існування незалежної України, протягом яких чимало декларувалось і приймалось рішень на різних рівнях щодо реформування житлово-комунального господарства, принципово нічого не змінилося. Дотепер у житловому господарстві зберігається традиційний принцип управління, що діяв у адміністративно-командній системі, коли житлово-експлуатаційні організації здійснюють функції і власників, і управляючих, і експлуатуючих організацій: вони самі собі замовляють, виконують і оплачують роботи (послуги). Як результат – від початку приватизації житла в Україні досі все ще немає «ефективного власника», що тягне за собою зневагу до потреб споживача, відсутність належного обліку, контролю, безвідповідальність за виконання договірних обов'язків, низьку якість послуг тощо.

Варто зауважити, що держава, яка в реформі системи управління житлом спирається на досвід сусідньої Росії, намагається донести, що потрібно власникам житла самим братися за впорядкування своїх будинків – створювати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), обґрунтовуючи це тим, що понад 90% житлового фонду на сьогодні знаходиться в приватній власності та що ремонт старих «хрущовок» і «сталінок» – заважка ноша для держбюджету. Водночас створення ОСББ дозволить зменшити державні вкладення в утримання житлових будинків, посилити відповідальність населення за стан житла, певною мірою вирішити питання власності, підвищити зацікавленість житлово-комунальних підприємств у наданні конкурентоспроможних послуг [1].

Але, на жаль, хоча останнім часом і збільшилась увага органів влади, громадських організацій, засобів масової інформації до питань управління житлом, діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, означена тематика займає значне місце в нових законодавчих і підзаконних актах, виступах керівників держави, рішеннях органів місцевого самоврядування. І ці зусилля поки що не привели до бажаної мети.

Проблемам дослідження шляхів реформування житлового господарства присвячено чимало наукових праць. Автори проаналізували функціонування окремих ОСББ [4]; порівняли роботу ГЖЕДів та ОСББ [5]; висвітлили окремі труднощі в діяльності ОСББ [6]; акцентували увагу на з'ясуванні організаційно-правових питань створення й діяльності ОСББ [1; 3; 7], на причинах призупинення житлової реформи та створення ОСББ [2], на психологічних та соціально-економічних стереотипах, що заважають реформувати житлово-комунальну сферу [8; 9].

Проведені дослідження створюють передумови для успішного пошуку шляхів удосконалення механізмів реформування житлово-комунального господарства. Однак, незважаючи на те, що необхідна нормативна база для їх діяльності з'явилася ще в 1995 році, кількість ОСББ по країні ледь сягає 10%. На кінець терміну останньої Програми реформування й розвитку ЖКГ (2014 рік) профільне Міністерство запланувало збільшення цього показника до 70%. Але відповідне завдання на минулий рік було виконано лише на 25%. Враховуючи масштаби, технічний та економічний стан, з одного боку, і високу соціальну значимість житла, з другого боку, проблеми утримання й ремонту житлового фонду завжди будуть актуальними.

Виходячи з вищенаведеного, метою статті є дослідження існуючих форм управління житлом на сучасному етапі реформування ЖКГ, виявлення їх основних переваг та недоліків, що дозволить вдосконалити існуючу схему взаємовідносин між ЖЕКами, ОСББ, управителями та власниками житла.

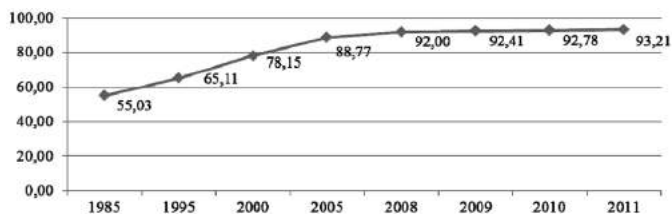
Відповідно до ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. №280/97-ВР управління об'єктами житлово-комунального господарства належать до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад. Функцією органів місцевого самоврядування є управління об'єктами житлово-комунального господар-

У статті здійснено аналіз основних форм управління житловим фондом в Україні – управління ЖЕКами; управління ОСББ, житловим кооперативом; залучення професійної приватної організації, підприємства до управління. Виявлено їх основні переваги та недоліки. Виділено 4 групи основних факторів, які стримують створення ОСББ: організаційно-правові; соціально-економічні; психологічні та технічні. Обґрунтовано створення так званої моделі дуалістичного управління житловим фондом, що дозволить вдосконалити існуючу схему взаємовідносин між ЖЕКами, ОСББ, управителями та власниками житла та передбачає впровадження елементів управління ОСББ, не втрачаючи при цьому відповідальності ЖЕКів за надання якісних житлово-комунальних послуг.

In this article it is analysed the basic forms of management of housing stock in Ukraine - Department of Housing services bureaus, the management of condominium, housing cooperative, professional involvement of private organizations, and companies to management. It is detected their main advantages and disadvantages. Four groups of the main factors which restrain the creation of condominium are allocated: organizational-legal, socio-economic, psychological and technical. It is grounded the creation of so-called dualistic model of housing management that will improve the current scheme of the relationship between housing and operational offices, owners of apartment house associations, administrators and owners of the property and foresees introduction of elements of management of condominium without losing responsibility for housing maintenance offices providing quality housing services.

Рис. 1. Динаміка житлового фонду України у 1985-2011 роках, тис. м²


Рис. 2. Динаміка частки приватного житлового фонду в структурі житлового фонду України у 1985-2011 роках, %



ства, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, забезпечення надання населенню необхідного рівня та якості послуг [10]. Проте за 20 років незалежності України відбулись кардинальні зміни у власності житлового фонду – структура житлового фонду в розрізі форм власності значно змінилася в бік приватного житлового фонду (рис. 1). Практично скрізь виникла ситуація, коли в одному будинку поєднуються кілька форм власності: приватна, державна, комунальна.

Так, за період з 1990 року до 2011 загальний житловий фонд усіх форм власності збільшився на 252,46 млн. м² загальної площі (або в 1,3 раза). За цей же період приватний житловий фонд збільшився у 2,21 раза, його загальний обсяг у 2011 році становив 1012,3 млн. м² загальної площі, що дорівнює 93,21% від усього загального житлового фонду країни (рис. 2) [11, с. 81; 12, с. 94].

Масова безоплатна приватизація житла, яка розпочалася наприкінці ХХ ст., сприяла тому, що сформувався численний прошарок населення – власників квартир. Саме за період 1985-2000 років питома вага приватного житла в загальному обсязі житлового фонду збільшилася з 55,0 до 78,15%. Подальше уповільнене зростання обсягів та питомої ваги приватного житлового фонду у 2001-2003 роках обумовлено становленням ринку житла та ринкових відносин у житловому будівництві. На цей же період припадає початок кредитування банківським сектором будівництва та придбання приватних квартир і будинків. Розвиток іпотечного кредитування обумовив ще один «стрибок» питомої ваги приватного житлового фонду до 88% та збільшення його обсягів у 2004 році. Протягом наступних 2005-2011 збільшення обсягів і питомої ваги приватного житлового фонду досягли таких позначок, за якими збереження існуючої форми управління житлом без активної участі власника у цьому процесі втрачає сенс [8], що, власне, підтверджує необхідність детального розгляду переваг та недоліків існуючих форм управління житловим фондом та вибір найбільш оптимальної з них.

Так, унаслідок особливостей прийняття законів України щодо приватизації житлового фонду [14], щодо об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків [13], а також Закону України «Про житлово-комунальні послуги»

Таблиця 1. Порівняльна характеристика форм управління житловим фондом

Спосіб управління	ЖЕКи	ОСББ, кооператив	Управляючі організації
Критерії			
Укладання договорів з організаціями-постачальниками ЖКП	Договори ЖЕКів з іншими організаціями-постачальниками ЖКП	Укладаються ОСББ, житловими кооперативами з іншими організаціями-постачальниками ЖКП	Укладаються управляючими організаціями з постачальниками ЖКП
Укладання договору на управління багатоквартирним будинком	Відсутній	Укладання договорів не обов'язково, оскільки функції управління будинком прописані в Статуті ОСББ	Укладається з кожним власником окремо
Витрати на навчання управлінського персоналу	Не передбачається, оскільки ЖЕК є лише виконавцем послуг, які не передбачають управління будинком	Потрібні, якщо в органи управління вибрані непрофесіонали в сфері управління багатоквартирним будинком	Не передбачаються, оскільки управляючі фірми працюють на професійній основі
Витрати на управління	Існують	Існують	Існують
Захист прав та законних інтересів власників	Не відбувається	Якщо функції захисту прав та законних інтересів власників прописані в статуті ОСББ, то власники можуть звернутися безпосередньо в ОСББ. Органи управління ОСББ або самі представляють інтереси власників, або наймають для цього спеціалістів	Якщо функції захисту прав та законних інтересів власників в будинку прописані в договорі управління, власники можуть звертатися за допомогою безпосередньо в управляючу фірму
Можливість зниження витрат власників на утримання та обслуговування будинку	Неможливо, оскільки ціни на послуги встановлюються місцевими органами влади	Можливо за рахунок: – надання деяких видів послуг власними силами (прибиральники, сантехніки); – сприяння органів місцевого самоуправління у вигляді надання бюджетних коштів на капітальний ремонт та навчання персоналу; – здійснення комерційної діяльності.	Вибір управляючої фірми, яка надає послуги за цінами, що задовольнятимуть інтереси власників приміщень в будинку.

* доповнено [7, с. 207-208]

[15] в Україні здійснюється управління будинками, в яких ОСББ не створені. та управління будинками, в яких ОСББ створені. З огляду на це виділяють три моделі управління житловим фондом:

- управління ЖЕКами;
- управління ОСББ, житловим кооперативом;
- залучення професійної приватної організації, підприємства до управління.

Кожна з форм має позитивні та негативні сторони. У табл. 1 охарактеризовані форми управління будинком за основними критеріями диференціації.

У першому випадку – управління ЖЕКом, незважаючи на зміну власників житла, система адміністрування практично не змінилася, і це тягне за собою конфлікти між власниками квартир та організаціями з утримання й обслуговування будинків. ЖЕКи звикали до стану «повноваженого представника», єдиного і абсолютного власника (держави чи органу місцевого самоврядування) і часто не розуміють того, що після приватизації вони мають справу з приватною власністю, тимчасовими адміністраторами якої вони є.

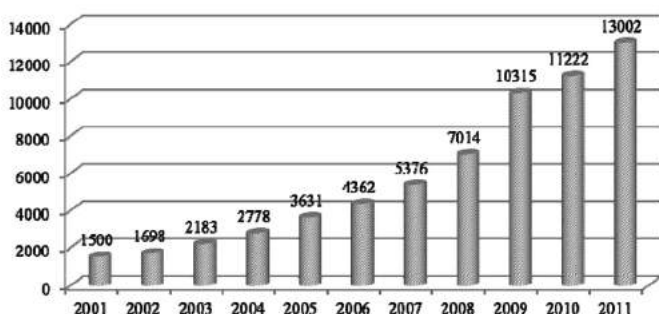
У кінці 2001 року було прийнято Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [13]. Термін «ОСББ» вперше став відомим широкому загалу в 1992 році, коли в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду» [14] було зазначено, що власники приватизованих квартир можуть створювати такі об'єднання. Аналог

Таблиця 2. Аналоги ОСББ у різних країнах світу*

Країна	Назва об'єднання	Участь мешканців будинку в об'єднанні
Німеччина	Житлові кооперативи	Обов'язкова
Франція	Синдикат	
Польща	Спільнота мешканьова	
Канада	Кондомініум	
Фінляндія	Квартирні або житлові акціонерні товариства	
Естонія	Квартирне товариство	
Румунія	Асоціація співвласників	
США	Кондомініум	
Латвія	Товариство власників квартир	
Італія	Кондомініум	
Росія	Товариство співвласників житла	Добровільна
Словаччина	Кондомініум	

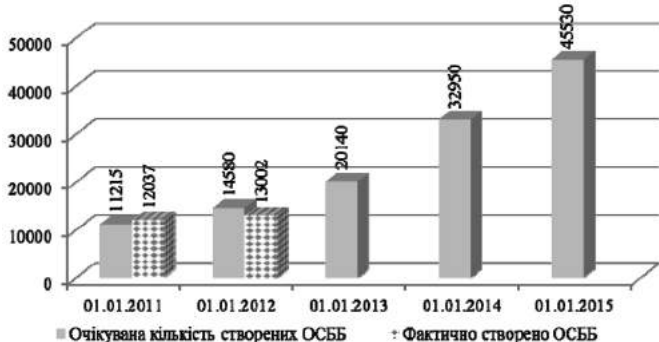
* доповнено на основі [16, с. 9]

Рис. 3. Динаміка ОСББ в Україні у 2001-2010 роках



* у 2011 році – станом на 1 листопада

Рис. 4. Динаміка створення ОСББ в Україні згідно з держпрограмою реформування ЖКГ на 2009-2014 роки



* у 2011 році – станом на 1 листопада

цього терміна «кондомініум» (у перекладі з латині – «спільне володіння майном») з'явився ще в древньому Римі, коли виникла необхідність різним сім'ям жити в одному будинку і вирішувати багато спільних питань. З того часу у всіх без винятку країнах світу такі об'єднання (у тих або інших формах) стали основою організації спільного проживання людей, альтернативи якій немає.

Дослідження зарубіжного досвіду довело, що в багатьох країнах світу створення об'єднання власників житла у багатоквартирному будинку за законодавством є обов'язковим (табл. 2).

Як бачимо, з перелічених вище країн добровільне створення ОСББ практикується лише в Україні, Росії, Словаччині. Однак, на нашу думку, жодна з моделей, що реалізуються в зарубіжних країнах, у повному обсязі не може бути втіленою в Україні.

Так, в Україні організувати ОСББ дозволили ще в 2001 році (Закон України «Про ОСББ» від 29.11.2001).

Мешканцям роз'яснювали, що, взявши будинок на баланс, вони позбудуться неефективної роботи житлово-експлуатаційних контор (ЖЕКів) і самі визначатимуть вартість послуг. Але ідея не знайшла належної підтримки серед населення. Реєстрація таких об'єднань активізувалася тільки в 2007 році, коли їх кількість за рік збільшилася на рекордні 1,7 тис. – до 7,01 тис. У 2008-2010 роках активність зросла до 1,5–1,7 тис. об'єднань на рік, а потім процес сповільнився (рис. 3).

У зв'язку з цим уряд був змушений піти на більш жорсткі заходи. Прийняття держпрограми реформування ЖКГ на 2009-2014 роки зробило передачу житла в управління власникам обов'язковим. Згідно з документом до кінця 2014 року заплановано передати на баланс ОСББ або житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) майже 50% житлового фонду (рис. 4).

У липні 2011 року парламент прийняв за основу законопроект №8474, який передбачає, що з січня 2015 місцеві влади будуть зобов'язані самостійно визначати управителів будинків, мешканці яких не створять ОСББ.

Прийняті законодавчі рішення дали результат. І на сьогодні житловий сектор переживає другу хвилю відмов від ЖЕКів. До 1 вересня 2012 року, за даними Мінрегіону, кількість ОСББ сягнула вже 13,5 тис. і покриває понад 15% багатопверхового житлового фонду.

Основні фактори, які стримують створення ОСББ в Україні, можна звести в 4 групи: організаційно-правові; соціально-економічні; психологічні та технічні (рис. 5).

Розглянемо детальніше виділені фактори.

Організаційно-правові фактори. Насамперед стримуючим фактором розвитку ОСББ є неузгодженість українського законодавства. Існує велика кількість нормативно-правових документів, що часто суперечать один одному.

Станом на квітень 2011 року у сфері житлово-комунального господарства діяло 143 закони та 43 постанови. Діяльність ОСББ регламентується Законом про ОСББ (із внесеними доповненнями і поправками), Постановою Кабінету Міністрів «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Типовим статутом ОСББ. Проте названі документи містять певні суперечності й залишають без відповіді ряд питань, про що зазначається в працях, присвячених створенню, оподаткуванню, бухгалтерському обліку ОСББ [1; 3; 4]. Ці факти визнано навіть у Розпорядженні Кабінету Міністрів «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» [17, с. 15].

Стимує появу та розвиток ОСББ і слабка підтримка, а часом і протидія органів місцевої влади, страх перед «зайвими» клопотами.

Лобіювання інтересів природних монополістів також стримує створення ОСББ. Водоканали, підприємства тепломереж та обленерго часто перекладають свої обов'язки на названі об'єднання. Такі негативні випадки відомі в Запоріжжі (з ОСББ вимагалася плата за ліквідацію аварій на мережах всередині дворів), Полтаві (водоканал «нав'язував» встановлення лічильників води в будинках ОСББ, хоча в кожній квартирі є такий лічильник, і кожен власник квартири уклав договір із цим підприємством) та ін.

Дані соціологічного дослідження «Громадська думка про ОСББ: інформованість, ставлення, побоювання», проведеного Фондом «Демократичні ініціативи» імені Ілька Кучеріва та соціологічною службою Центру Разумкова в період з 30 березня по 4 квітня 2012 року у 132 населених пунктах України, наочно показали ефективність ОСББ порівняно з ЖЕКами. Проте варто зазначити, що нині, як видно з рис. 6,

Рис. 5. Фактори, що стримують створення ОСББ в Україні

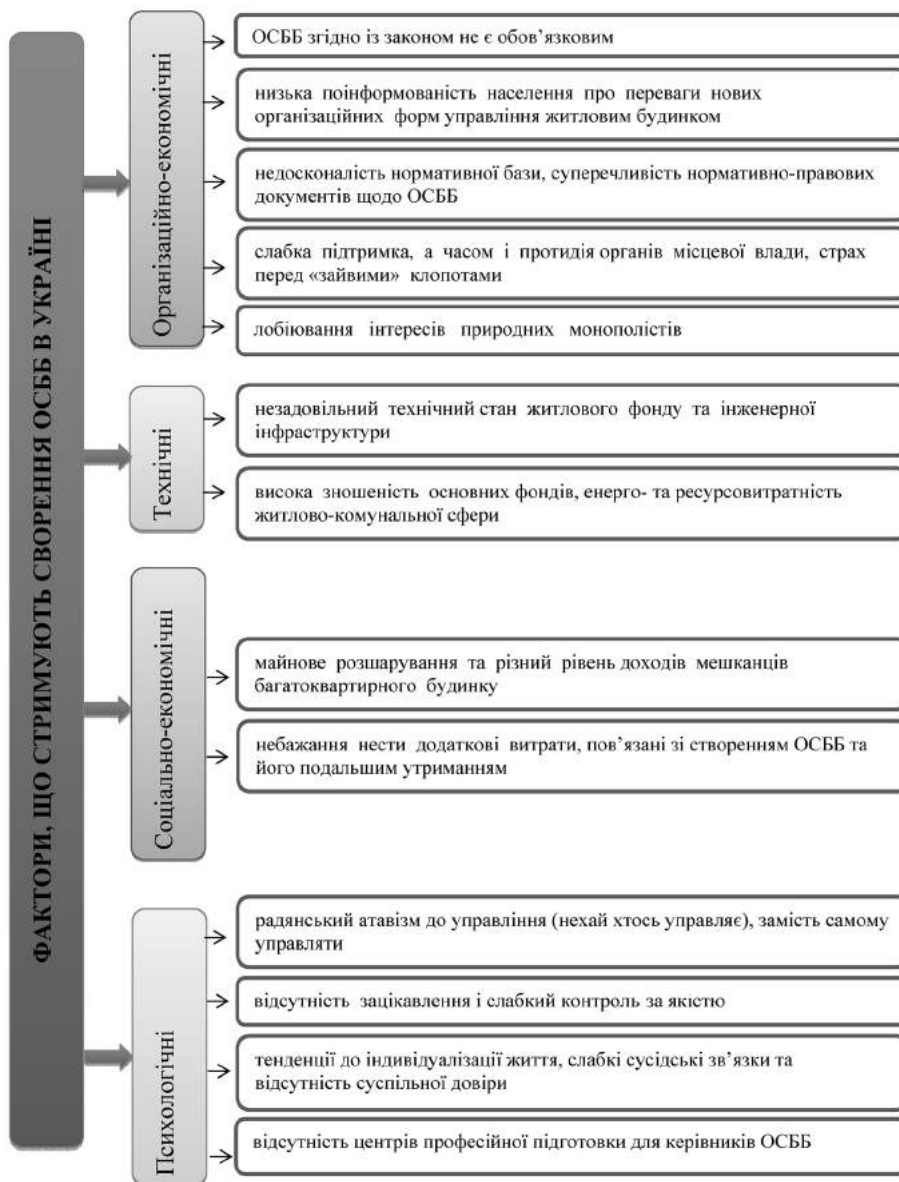
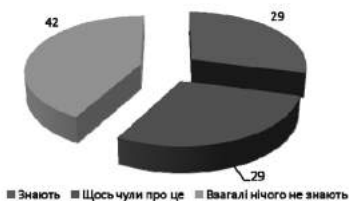


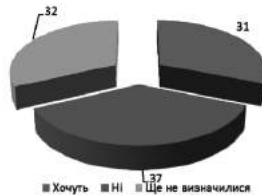
Рис. 6. Результати соціологічного дослідження

«Громадська думка про ОСББ: інформованість, ставлення, побоювання» *

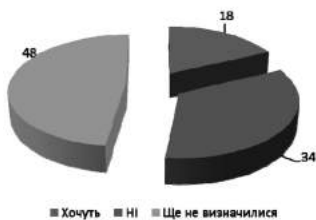
1. Чи знаєте ви про таку частину реформи ЖКГ, як створення ОСББ?



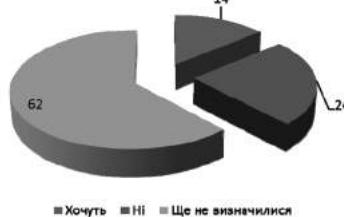
2. Якщо Ви знаєте про ОСББ, чи хочете його створити в своєму будинку?



3. Якщо Ви щось чули про ОСББ, чи хочете його створити в своєму будинку?



4. Якщо Ви нічого не знаєте про ОСББ, чи хочете його створити в своєму будинку?



* побудовано авторами на основі [18]

коли вже понад 10 років пропагується створення ОСББ, не всі люди знають, що це таке! Мало того, не всі навіть володіють інформацією, чи створене в їхньому домі об'єднання, чи ні, а також більшість опитаних «проти», ніж тих, хто «за» створення ОСББ у власному будинку [18].

Психологічні фактори. Результати соціологічного опитування показали наявність психологічних факторів, які стримують створення ОСББ в Україні. Передусім це радянський атавізм до управління (нехай хтось управляє), замість самому управляти. Крім того, психологи виділяють ще одну особливість власників квартир – їм важко об'єднатися. Вони неорганізовані, пасивні, не довіряють активістам, які пропагують створення колективного органу управління житловим будинком, взагалі недостатньо довіряють одне одному, і, як правило, не вміють приймати колективних рішень, не здатні досягати консенсусу, доходити компромісу [8]. Крім того, ОСББ часто керують випадкові люди і в них відсутні спеціалісти.

Соціально-економічні фактори. До вагомих чинників, які також впливають на створення ОСББ, слід віднести майнове розшарування та різний рівень доходів мешканців багатоквартирного будинку, а також небажання нести додаткові витрати, пов'язані зі створенням ОСББ та його подальшим утриманням (наприклад, приватизація землі вимагає погодження з багатьма інстанціями і витрат, для компенсації яких потрібні значні додаткові кошти; в умовах постійних змін у законодавстві, зокрема з питань оподаткування та обліку, ОСББ необхідно передплачувати спеціальну пресу – газети, журнали, що тягне за собою збільшення витрат для членів ОСББ; при підвищенні рівня мінімальної заробітної плати в країні має бути підвищена і зарплата штатним працівникам правління ОСББ, проте важко змусити членів об'єднання проголосувати за збільшення платежів тощо).

Технічні фактори. Особливу увагу також потрібно звернути і на технічний стан житлового фонду України. Є нещодавно збудовані будинки, в яких нові комунікації. Такі будови досить просто утримувати в нормальному стані, й витрати на це невеликі. Власне створення ОСББ відбувається переважно в нових будинках.

Однак з огляду на недостатнє фінансування велика частина житлового фонду знаходиться в незадовільному технічному стані, зберігається тенденція передчасного старіння житлового фонду. До категорії застарілих і аварій-

них житлових будинків в Україні віднесено 55,2 тис. будинків загальною площею 4,84 млн. кв. м, тобто 0,5 % житлового фонду країни (рис. 7).

Житловий фонд будинків перших масових серій (60–70 років забудови) становить близько 72 млн. кв. м і вимагає заміни або реконструкції. Фактично кожен четвертий міський житель мешкає в житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан, низькі експлуатаційні якості й вичерпали свій експлуатаційний ресурс [19, с. 228-230].

Приймалося чимало державних програм щодо заміни старих ліфтів, вікон, утеплення. Але більшість існувала тільки на папері. І на сьогодні мешканці старих будинків одержують у власність напівзруйновані будівлі і будуть змушені за свій рахунок все це відновлювати й утримувати.

Станом на 1 квітня 2012 року в Україні зареєстровано 526 приватних керуючих компаній. Однак жодна з них не є керуючою компанією в сенсі ринкової моделі, адже здебільшого – це приватні організації, створені («призначені») самими ж забудовниками, а не обрані співвласниками будинку.

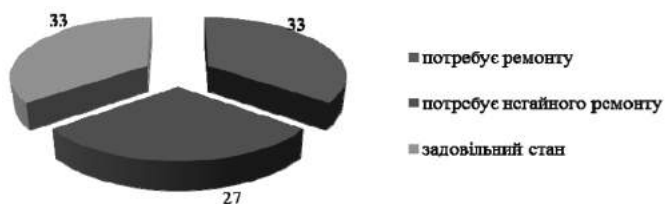
Отже, дослідження практики реформування житлового господарства протягом останніх років досить переконливо доводить, що створення ефективних механізмів управління житловим господарством і його інфраструктурним забезпеченням досягається шляхом чіткого визначення функцій власника житлового фонду та делегування їм на конкурсній основі не тільки підряду на обслуговування нерухомості спеціалізованим організаціям, а й функцій управління. На сьогодні чітко виділяються кілька тенденцій розвитку й становлення схем управління в житловій сфері. Перша – адміністрування, тобто створення управляючих компаній, формування підрядних організацій на базі ЖЕКів. Друга – самоорганізація або залучення самих мешканців до участі в управлінні й утриманні житла шляхом створення будинкових комітетів, кондомініумів, об'єднань співвласників житла тощо. Третя тенденція, на нашу думку, може бути, найпродуктивніша – це спроба об'єднати адміністрування й самоорганізацію.

Вище вже було зазначено, що більшість власників не готові відмовлятися від послуг ЖЕКів та створювати ОСББ. А тому, на нашу думку, ефективним буде створення так званої моделі дуалістичного управління житловим фондом, яка дозволить впроваджувати елементи управління ОСББ, не втрачаючи при цьому відповідальності ЖЕКів за надання якісних житлово-комунальних послуг.

Запропонована система управління житловим фондом (рис. 8) передбачає, що, зважаючи на те, що на сьогодні в більшості міст України існує система побудинкового обліку доходів та витрат, мешканці будинку на загальних зборах приймають рішення про необхідність відкриття субрахунку в банку, на який будуть надходити щомісячно кошти на утримання та обслуговування будинку та прибудинкової території.

Організаційно процес виглядає таким чином: на зборах мешканці будинку приймають рішення – замовити у ЖЕКу послугу з відкриття та ведення додаткового субрахунку для зарахування коштів за утримання будинку та здійснення проплат за виконані роботи з утримання будинку. Вартість відкриття

Рис. 7. Характеристика стану житлового фонду України, % [19, с. 228]



та обслуговування рахунку оплачується мешканцями додатково – як окрема послуга, що надається ЖЕКом.

Контроль за використанням коштів з даного рахунку буде здійснювати уповноважена особа від будинку (обрана на зборах), шляхом візування актів виконаних робіт щодо зазначеного будинку, які й будуть підставою для списання коштів із субрахунку.

Уповноважена особа разом із представником ЖЕКу складатиме графік виконання робіт, контролюватиме якість наданих житлово-комунальних послуг та здійснюватиме контроль за використанням коштів. Зазначений механізм дозволить виконувати роботи не тільки із залученням працівників ЖЕКу, а й спеціалізованих ремонтно-будівельних організацій, що здатні забезпечити належну якість. Підставою для списання коштів із субрахунку є акт виконаних робіт або договір із субпідрядником про намір їх виконання з чіткими термінами, обсягами та цінами, штрафними санкціями за неналежну якість наданих послуг та зрив термінів їх виконання.

У випадку надання неякісних житлово-комунальних послуг мешканці подають рекламачі безпосередньо уповноваженій особі від будинку, яка контролює якість надання житлово-комунальних послуг.

Перевага застосування моделі дуалістичного управління житловим фондом полягає в тому, що мешканці:

Рис. 8. Модель дуалістичного управління житловим фондом представником будинку та ЖЕКом



□ не відмовляються одразу від послуг ЖЕКу, що дозволяє поступово «навчитися» управляти власним житловим фондом;

□ можуть її використовувати в будинках, які потребують здійснення капітального ремонту та модернізації;

□ мають змогу контролювати витрати на утримання й обслуговування будинку та прибудинкової території;

□ мають змогу обирати від кого отримувати якісні житлові послуги – від ЖЕКу чи іншої приватної фірми.

Позитивні результати такого використання:

1) для споживачів житлових послуг характер ціноутворення стане обґрунтованим та публічним;

2) закінчиться перехресне субсидування між житловими будинками різного технічного стану: жителі будинків задовільного технічного стану будуть отримувати послуги більш високої якості, а жителі будинків незадовільного технічного стану будуть отримувати послуги відповідно до обсягу внесених ними коштів;

3) стане прозорим облік витрат на утримання та обслуговування житлових будинків;

4) з'явиться можливість здійснення контролю обсягу та якості наданих робіт з боку споживачів та суспільства;

5) з'явиться реальна можливість виникнення конкуренції між підрядниками та збільшення обсягу робіт у межах заданих тарифів;

6) посиляться контроль за діяльністю підрядних організацій та якістю їх робіт;

7) стане більш наочним склад робіт за кожним будинком;

8) стане прозорим оперативний та бухгалтерський облік ЖЕКів.

ВИСНОВКИ

Проведений аналіз основних форм управління житловим фондом в Україні довів необхідність інтенсифікації процесів, спрямованих на впровадження конкурентних відносин у цій сфері. Однак переважна більшість власників житла займає інертну позицію щодо способу управління в будинку, незацікавлена, неорганізована та не довіряє новим формам управління житлом унаслідок відсутності інформації щодо переваг створення ОСББ. Тому з метою активізації створення ОСББ актуальним є використання моделі дуалістичного управління житловим фондом, яка передбачає поєднання самоуправління та управління ЖЕКом. Це дозволить отримати синергетичний ефект, оскільки сприятиме активізації широкої участі громадян у підвищенні якості життя, розвитку конкуренції між надавачами житлово-комунальних послуг, а також стимулюватиме впровадження ресурсозбереження та технологій, які підвищують комфортність житла.

CONCLUSIONS

It is analysed the main forms of housing management in Ukraine, it showed the need for intensification of processes directed at introducing competitive relations in this area. However, the vast most of homeowners keep inert position concerning management of house, they are disinterested, unorganized and don't trust the new forms of management of housing due to lack of information on the benefits of the creation of condominium. Therefore in order to promote the creation of condominium it is used the model of dualistic housing management, which involves a combination of self-management and housing services bureaus that will yield a synergistic effect, as it will contribute an activation broad participation of citizens in enhancing the quality of life, competition between providers housing services and promoting of introduction of resource conservation and technology that increase the comfort of home.

ЛІТЕРАТУРА

1. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. Гура // Економіка України. – 2005. – №4. – С. 66-70.
2. Завада А. Жилищно-комунальное хозяйство: проблемы отрасли с точки зрения антимонопольного законодательства [Текст] / А. Завада // Экономика Украины. – 2000. – № 10. – С. 4-21.
3. Гура Н. Організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Н. Гура // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 11. – С. 132-135.
4. Семчук Г. Рік наполегливої праці. Час підсумків, аналізу, дій / Г. Семчук // Міське господарство України. – 2004. – № 1. – С. 2-15.
5. Василь Р. Будуть оновлені ОСББ – і вони прийдуть на зміну ГЖЕД / Роберт Василь // Полтавський Вісник. – 2010. – № 32. – С. 5.
6. Павленко Н. Розкрадання житлово-будівельних кооперативів / Н. Павленко [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.narodnapravda.com.ua>
7. Герасимчук З. В. Формування недержавного сектору житлово-комунального господарства в регіоні: [Монографія] / З. В. Герасимчук, Н. В. Хвищун. – Луцьк: Надстир'я, 2007. – 224 с.
8. Логачова Л. М. Соціоекономічні аспекти самоорганізації громадян в управлінні житловою власністю / Л. М. Логачова [Електронний ресурс]. Режим доступу: www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Socsek/2010/st_20.pdf
9. Логачова Л. М. Соціоекономічні аспекти вирішення житлової проблеми. / Л. М. Логачова [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Socsek/2009/st_16.pdf
10. Олійник Н.І. Зарубіжний досвід управління житловим фондом / І.Н. Олійник [Електронний ресурс]. Режим доступу: www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/dtr/du/2009.../DU309_43.pdf
11. Житлове будівництво в Україні у 2000-2009 роках: статистичний збірник. Державний комітет статистики України. – 2010. – С. 81.
12. Житлове будівництво в Україні у 2005-2011 роках: статистичний збірник. Державний комітет статистики України. – 2012. – С. 94.
13. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 №2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10.
14. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 №2482-XII// Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.
15. Про житлово-комунальні послуги: закон України від 24.06.2004 № 1875-IV// Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 47. – Ст. 5
16. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: практичні поради. Практичний посібник. – Інститут міста. – Львів. – 2011. – 128 с.
17. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових ощадно-будівельних кас в Україні» від 17 лютого 2010 року // Урядовий кур'єр. – 2010. – № 44. – С. 14-15.
18. Що таке ОСББ знає менше третини українців [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://biznes.km.ua/onenews/SHCho-take-OSBB-znayemenshe-tretini-ukrayinciv.html>
19. Вольська О. М. Удосконалення соціального розвитку через реформування житлово-комунального господарства / О. М. Вольська // Економіка будівництва і міського господарства. – 2011. – ТОМ 7. – № 4. – С. 223-232.