

## ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

*Литвин О.Ю., ст. викладач*

*Полтавська державна аграрна академія*

*Розглянуто основні проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, механізми функціонування системи ОСББ. Здійснено аналіз останніх досліджень і публікацій, присвячених названій темі. Акцентовано на необхідності широкого інформування населення про діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та їх позитивний досвід, а також про державне сприяння процесам оптимізації роботи ОСББ.*

*The article analyses the principal problems of development condominiums, principles and mechanisms of functioning the system. The article analyses some publication dedicated to the study of this problem. The attention is focused on the possibility circulation information about condominiums, using of positive experience.*

**Постановка проблеми.** Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є державним курсом щодо реформування житлово-комунальної галузі, Це питання взято на особливий контроль Президентом України В. Януковичем. Виконуючи це завдання, державні чиновники здійснюють рекламно-пропагандистську кампанію, переконуючи населення у перевагах ОСББ. Але, незважаючи на позитивну динаміку кількісного зростання названих об'єднань, цей процес поки що не дав очікуваних результатів. Така обставина спонукає до з'ясування стримуючих факторів і розробки комплексу ефективних заходів щодо вирішення проблеми утримання багатоквартирних будинків та прибудинкових територій. Саме це й визначає актуальність даної статті.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Серед досліджень, присвячених названій темі, слід згадати праці М. Романюка та О.Климончук [1, 2], які звернули увагу на психологічні стереотипи, що заважають реформувати житлово-комунальну сферу; Н. Ковалевскої [16], що вважає надмірне лобювання інтересів природних монополій гальмом на шляху житлової реформи та створення ОСББ; Н. Гури [3, 4], яка з'ясувала організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; Г.Семчук [5], М. Городнього [8], - що здійснили аналіз функціонування окремих ОСББ; Р. Василя [6], який порівняв роботу ГЖЕДів та ОСББ; С. Кургана [9], Н.Павленко [11], Н.Гоцуенко [13], О. Брусенського [12, 15], що висвітлили окремі труднощі в діяльності ОСББ. Однак проблеми у діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків ще вивчено недостатньо, вони не мають ґрунтового узагальнення і глибокого аналізу з боку вітчизняних науковців. В опублікованих працях зустрічається лише загальна констатація негативних фактів щодо функціонування окремих ОСББ. Саме це й визначає актуальність даної статті.

**Постановка завдання.** Виявлення, узагальнення і аналіз характерних проблем діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків для

пошуку можливостей щодо їх усунення. Автор вбачає одним із важливих завдань даної наукової публікації поширення інформації про діяльність ОСББ, сприяння процесам оптимізації їх роботи.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У ході дослідження нами узагальнено і з'ясовано сутність основних факторів, що стримують розвиток ОСББ. Передусім це патріархальність мислення населення, схильність до певних соціокультурних моделей. Дуже часто одне покоління складні невирішені проблеми передає іншому (своїм дітям). Так сталося і у випадку із житлово-комунальним господарством, як вважають окремі дослідники [1, с. 9]. Крім того, психологи виділяють ще одну особливість наших людей - їм важко об'єднатися. Вони недостатньо довіряють одне одному і, як правило, не вміють приймати колективних рішень, не здатні досягати консенсусу, доходити компромісу [2, с. 7].

Дається у знаки недостатня поінформованість населення. Хоча Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» було прийнято ще 29 листопада 2001 р., активна роз'яснювальна робота розпочалася лише рік-два тому. Стримуючим фактором розвитку ОСББ є й неузгодженість українського законодавства. Існує велика кількість нормативно-правових документів, що часто суперечать один одному. Станом на квітень 2011 р. у сфері житлово-комунального господарства діяло 143 закони та 43 постанови [1, с.9]. Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків 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 і залишають без відповіді ряд питань. На це вказують публікації, присвячені створенню, оподаткуванню, бухгалтерському обліку ОСББ [3], [4], [5], [6]. Ці факти визнано навіть у Розпорядженні Кабінету Міністрів «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» [7, с.15].

Відсутність ефективного механізму реалізації, передбаченої законом норми щодо капітального ремонту будинку за рахунок попереднього балансоутримувача при його передачі ОСББ. Згідно ст. 24 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», такий ремонт має бути профінансований органами місцевого самоврядування, якщо вони були попереднім власником будинку. Ця норма активно пропагується - мовляв, на баланс ОСББ мають передавати відремонтований будинок. Проте після створення об'єднання виявляється, що місцевий бюджет не передбачає коштів на подібні витрати. А порядок, про який йдеться в законі, є недосконалим і просто ігнорується. На практиці, при передачі будинків ОСББ капітальні ремонти, як правило, не здійснюються. І шанси у мешканців таких будинків на те, що їх здійснюватимуть у майбутньому, є незначними. Практично ніхто не займається питанням уведення (крім квартирної плати) щомісячних внесків для збору коштів на капітальні ремонти, як пропонують фахівці-експерти [8,

с. 3]. Ситуація є критичною, враховуючи те, що технічний стан житлового фонду характеризується високим ступенем зносу, часто до 80%.

Особливо слід акцентувати на нерівності стартових умов. Житловий фонд України має істотні відмінності. Є недавно збудовані будинки, у яких нові комунікації. Такі будови досить просто утримувати в нормальному стані і витрати на це невеликі. Однак набагато більше старих будинків, що давно потребують капітального ремонту. Було чимало державних програм із заміни старих ліфтів, вікон, утеплення. Але більшість з них існувала тільки на папері. І тепер мешканці старих будинків одержують у власність напівзруйновані будівлі із прогнилими трубами, зношеною електропроводкою, протікаючими дахами і будуть змушені за свій рахунок все це відновлювати і утримувати. Окремі дослідники вважають, що таким чином держава і місцева влада, які не виконували своїх прямих обов'язків протягом десятиліть, перекладають власні проблеми на плечі людей [9, с. 5].

Для більш чіткого розуміння ситуації і підтвердження вищезазначених висновків наведемо відповідні статистичні дані. Чверть житлового фонду в Україні (у сільській місцевості – третина) має вік понад 50 років, більше двох його третин (67,9 %) збудовано у 60-80 –х рр. ХХ ст., і лише 6,5 % житла – за останні 15 років. Капітальний ремонт у цілому по Україні взагалі не проводився у 72,4 % домогосподарств, у 2,6 % він проводився ще до 1970 р., у 3,3 % - у 1970-1980 рр. [10, с. 192].

Іншим, не менш впливовим стримуючим чинником, є відсутність механізму і органу, який би здійснював контроль за діяльністю керівництва ОСББ і житлових кооперативів. Це спричиняє зловживання, що іноді межують із злочинами. Непоодинокі факти маніпуляцій із тарифами, вилучення коштів із розрахункового рахунку. Так, наприклад, у Львівському житлово-будівельному кооперативі № 249 була незаконно відчужена квартира, оформлено підроблений протокол зборів членів ЖБК, незаконно сплачувалася заробітна плата доньці голови правління (ще під час її навчання в школі), виявлені інші порушення [11].

Хронічною є заборгованість мешканців, частина якої іноді утворювалася ще тоді, коли будинок обслуговується не ОСББ. Єдиний дієвий спосіб боротьби зі злісними неплатниками - звернення до суду. Суди вирішують такі питання на користь ОСББ, але розгляд питання триває довго, а стягнення боргу за судовим рішенням іноді неможливо здійснити впродовж багатьох років. Часто виходить так, що боржника в ОСББ повністю утримують його сусіди. При цьому об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, при наявності заборгованості, у якості «покарання» можуть невчасно підключити опалення або гарячу воду після тимчасового відключення.

Не можна не враховувати й той факт, що ОСББ несе постійні додаткові витрати. 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 веде за собою збільшення витрат для членів ОСББ. Ситуацію ускладнює

відсутність чітких правил і вимог до облаштування прибудинкової території. Так, у м. Полтава забудовники передали ОСББ, що по вулиці Жовтнева 59-а (в центрі міста) будинок не лише без прибудинкової території, але й без дитячого майданчика. А потреба в ньому є. Придбати майданчик коштує близько 50 тисяч грн., а оформити документи на прибудинкову територію – 8 тисяч [12, с. 2].

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.

Методологічно не визначено проблему власності і майна ОСББ. Згідно із Законом про ОСББ, об'єднання може прийняти на баланс весь житловий комплекс, що не тягне за собою виникнення права власності на нього. Але в бухгалтерському обліку прийняття на баланс означає зарахування тих чи інших цінностей до активів господарської одиниці. Житловий будинок, вважає дослідник цього питання Н. Гура, доцільно обліковувати на позабалансовому рахунку, і термін «балансоутримувач» в такому разі є не зовсім точним [3, с. 67]. Значною перешкодою у створенні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку часто є позиція забудовника. В окремих нових будинках, зазначають дослідники питання, де мешканці бажають створити ОСББ, забудовники чинять їм опір. Вони прагнуть створювати в новозбудованих будинках власні ЖЕД і змушують власників житла укладати з ними договори, бо обслуговування житлових будинків – вигідний бізнес. Такі випадки відомі в Голосіївському та Києво-Святошинському районах Києва [13, с. 8]. Люди, як правило, просто не знають, які саме послуги входять у квартплату і вносять названу їм суму, навіть не цікавлячись наявністю, якістю й реальною вартістю конкретних послуг.

Стримує появу та розвиток ОСББ і слабка підтримка, а часом і протидія органів місцевої влади, страх перед «зайвими» клопотами. Іноді, вважають експерти, відбувається зволікання із створенням ОСББ через те, що нечесні ділки від влади не встигли забрати підвали, горища, дитячі майданчики, прибудинкові території [14, с. 7]. Схема така: влада затримує строки оформлення документів щодо введення житла в експлуатацію, а інвестори не мають можливості своєчасно оформити права власності. Виграний час використовується для передачі майна в «потрібні руки». Так органи місцевого самоврядування Бучанської міської ради перевищили повноваження і передали підвальні приміщення житлового будинку № 4 по вул. Б.Хмельницького (ОСББ «Зоря») в оренду. До подібних дій вдалася й Коцюбинська селищна рада Київської області, передавши 1107 кв. метрів підвалу будинку, що належить ОСББ, сторонній особі. [13, с. 8] В інших випадках - місцеві ради роблять все, щоб не ліквідувати вигідну їм систему ЖЕДів [8, с. 3].

Простежується також і прагнення владних органів взяти під контроль діяльність ОСББ, і, таким чином, фактично позбавити об'єднання незалежності у питаннях фінансово-господарської діяльності. Наприклад, голови ОСББ у м. Полтава в червні 2011 р. отримали письмову вимогу від начальника міської міліції з вимогою надати інформацію щодо порядку формування тари-

фів на обслуговування прибудинкової території, штатного розкладу об'єднань, копій установчих документів, пояснити на підставі яких нормативних документів здійснювалася калькуляція тарифів на послуги ОСББ. Аналогічні питання перед головами ОСББ поставили і в територіальному відділенні антимонопольного комітету України по Полтавській області [15, с.10].

Відсутність конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг призводить до неспроможності ОСББ обирати надавачів житлових послуг. Крім цього, існує ще одна небезпека, з якою вже зіткнулися мешканці великих російських міст, передусім Москви. Спритні ділки, на хвилі створення ОСББ та війни із ЖЕДами, створюють, так звані, керуючі кампанії, намагаються взяти на себе всі фінансові потоки, нежитлові приміщення, прибудинкові території, бюджетні кошти на ремонт будинків, диктувати тарифи [14, с.7].

Не останню роль серед стримуючих чинників щодо функціонування ОСББ відіграє лобіювання інтересів природних монополістів. Водоканали, підприємства тепломереж та обленерго часто перекладають свої обов'язки на названі об'єднання. У місті Запоріжжі відомі випадки, коли з ОСББ вимагалася плата за ліквідацію аварій на мережах всередині дворів. Хоча у Постанові НКРЕ № 243 від 17.02.2011 р. затверджено Порядок формування тарифів на централізоване водопостачання та водовідведення, де чітко прописано, що утримання аварійної служби (і ліквідація аварій) входить у склад тарифів [16, с. 25].

У м. 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. Комунальне підприємство, яке влада «нав'язала» одному з ОСББ для виконання монтажних робіт, виставило рахунок на 430 тис. грн., а коли провели незалежну експертизу, то з'ясувалося, що робіт виконано всього на 120 тис. грн.. Проти причетних до обладнання порушили кримінальну справу, але ОСББ гроші вже сплатило [15, с. 10] Коли мешканці одного з ОСББ, що знаходиться в Полтаві, вирішували питання переведення квартир на індивідуальне опалення, їм наполегливо пропонували послуги міського теплокомуненерго, де за переобладнання однієї квартири брали 13 тис грн. А приватні фірми ці роботи готові виконати за 10 тис грн [12, с. 2].

**Висновки.** Дослідивши теоретичні і практичні аспекти роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, слід визнати, що їх діяльність має цілий комплекс проблем, які стримують процес створення нових і подальший ефективний розвиток вже діючих ОСББ. Дана наукова робота акцентує увагу представників органів державної влади, персоналу ОСББ, науковців, громадськості на названих проблемах з метою пошуку шляхів їх спільного вирішення. При цьому слід зауважити, що заходи для підвищення ефективності системи функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є темою окремої публікації.

### **Література:**

1. Романюк Н. Нужно учиться «реформировать» людей / Николай Романюк // Столичные новости. – 2011. - № 16. – С. 9.

2. Климончук О. Комунальна мафія потягнулася до власності громадян шляхом ухвалення Житлового кодексу / Оксана Климончук // Вечірня Полтава. – 2011. - № 26. – С 7.
3. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. Гура // Економіка України.-2005.-№4.-С. 66 - 70.
4. 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.
5. Семчук Г. Рік наполегливої праці. Час підсумків, аналізу, дій / Г.Семчук// Міське господарство України. - 2004. - № 1. - С. 2-15.
6. Василь Р. Будуть оновлені ОСББ – і вони прийдуть на зміну ГЖЕД / Роберт Василь // Полтавський Вісник. – 2010. - № 32. - С. 5.
7. 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.
8. Городній М. Перехід до системи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків допоможе витягнути з прірви таку проблемну галузь, як ЖКГ / Максим Городній // Вечірня Полтава . - 2010. -№ 34. – С. 3.
9. Курган С. Бережись: «Кредитори отримають право вилучити квартиру в рахунок погашення боргу. Навіть, якщо в ній проживають діти...» / Сергій Курган // Вечірня Полтава. - 2010. - №51. – С. 5.
10. Тригуб О.В. Економічні передумови розвитку іпотечного кредитування будівництва житла в Україні / О.В. Тригуб // Актуальні проблеми економіки.- 2008. - № 9. – С. 190-195.
11. Павленко Н. Розкрадання житлово-будівельних кооперативів Н.Павленко [Електронний ресурс] Режим доступу: [http www.narodna pravda.com.ua](http://www.narodna pravda.com.ua)
12. Брусенський О. ОСББ у Полтаві: міфи й реальність / Олександр Брусенський // Вечірня Полтава. 2011. - № 24. – С. 2.
13. Гоцуенко Н. ОСМД : от позитивних перемен к суб'єктивним факторам / Надежда Гоцуенко // Зеркало недели. – 2010. - № 21. – С. 8.
14. Мігачова О. Житловий кодекс: врахували інтереси усіх, крім власників житла? / Олена Мігачова // Вечірня Полтава. – 2010. - № 52. – С. 7.
15. Брусенський О. Влада й міліція «відпрацьовують» ОСББ / Олександр Брусенський // Вечірня Полтава. – 2011. - № 27. – С. 10.
16. Ковалевская Н. Трудности перевода / Наталья Ковалевская // Власть денег. – 2011. - № 15. – С. 25.

УДК 658.265/628.1.034.2

**КОНТРОЛІНГ У СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ  
ВОДОГОСПОДАРСТВАМИ**  
*Васильєв А.Й., к.соц.н., доцент*  
**Харківський національний технічний університет  
сільського господарства ім. П. Василенка**

*Робота присвячена обґрунтуванню необхідності впровадження в практику управлінської діяльності контролінгу як принципово нового підходу, спрямованого на підвищення ефективності прийняття управлінських рішень. Доведено, що контролінг є окремою ланкою у загальному комплексі управління, що здійснює інформаційне забезпечення прийняття рішень з метою оптимального використання наявних можливостей.*

*The paper deals with the grounding of implementation of controlling into administrative activity which can favor the efficiency of decision-making. It is proved that controlling is a separate level in a complex of administration which provides information grounding for decision-making aimed at optimization of usage of opportunities at hand.*