

редбачає: систематичне вивчення діяльності інтегрованих формувань; внесення відповідних змін до системи статистичної звітності їх функціонування; розробку належної політики регулювання діяльності інтегрованих структур, в тому числі антимонопольного характеру. Всі ці заходи нерозривно пов'язані між собою. Комплексне дослідження діяльності інтегрованих формувань в АПК неможливе без створення системи статистичної звітності, оскільки не існує реальної можливості виробляти моніторинг та організаційно-економічну оцінку функціонування даної форми організації підприємницької діяльності. Крім того, відсутність спеціальної нормативно-правової бази, що регулює діяльність різних інтегрованих структур, тягне за собою такі наслідки, як, наприклад, ухилення їх від податків. Також відомо, що об'єднання їх приводить до посилення концент-

рації ринку. У кінцевому рахунку постраждають споживачі. Все це ще раз підтверджує необхідність державного регулювання діяльності інтегрованих формувань в АПК, котра повинна реалізовуватися не тільки через систему нормативно-правових актів, а й через відповідну цільову систему державного регулювання.

З метою подальшого розвитку інтеграційних процесів слід звернути увагу на: формування ефективної системи економічних відносин між учасниками інтеграційних формувань; удосконалення форм агропромислової інтеграції, земельних відносин та відносин власності; покращення інвестиційної привабливості і активізацію інвестиційної діяльності з метою розвитку виробництва і формування необхідного розміру оборотного капіталу, що забезпечує нормальне ведення виробничо-фінансової діяльності.

Список використаної література:

1. Філіпенко А. Інтеграційні перспективи України : бігравітаційна модель / А. Філіпенко // Економіка України. — 2005. — № 6. — С. 11-74.
2. Кобець Є.А. Економічна сутність інтеграції в аграрному виробництві / Є.А. Кобець // Держава та регіони. Серія «Економіка та підприємництво». — 2007. — № 1. — С. 146-149.
3. Кобець Є.А. Історичні аспекти розвитку інтеграції, її форми та напрями / Є.А. Кобець // Держава та регіони. Серія «Економіка та підприємництво». — 2007. — № 2. — С. 129-133.
4. Пилипенко А. А. Стратегічна інтеграція підприємств: механізм управління та моделювання розвитку : монографія / А. А. Пилипенко. — Х. : ВД «Інжект», 2008. — 408 с.
5. Скопенко Н. С. Формування та розвиток інтегрованих об'єднань в АПК України [Текст] : монографія /; Нац. ун-т харч. технологій. - К. : НУХТ, 2012. - 265 с.

Рассмотрены основные элементы механизма создания интегрированных структур. Обоснована целесообразность создания интегрированных формирований, деятельность которых направлена на учет интересов всех участников интеграции.

Ключевые слова. интеграция, интегрированная структура, интегрированное формирование.

The basic elements of the mechanism for forming integrated structures. The necessity of creating integrated units, which takes into account the interests of all participants in integration.

Keywords. integration, integrated structure, integrated units.

Дата надходження до редакції: 26.04.2013

Рецензент: к.е.н., доцент Жмайлов В. М.

УДК 332.871.3

ОСББ ЯК СУЧАСНА ФОРМА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Т. Б. Монастирська, здобувач, Тернопільський національний економічний університет

Розглянуто економічні підстави для виникнення ОСББ в Україні. Проаналізовано показники їх становлення та функціонування в місті Тернополі. Визначено основні проблеми, що виникають при створенні ОСББ. Окреслено шляхи активізації створення та підвищення ефективності створення ОСББ.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-експлуатаційна контора, житловий фонд, органи місцевого самоврядування.

Постановка проблеми у загальному вигляді та їх зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Державною програмою активізації розвитку економіки на 2013-2014

роки однією із пріоритетних сфер, що потребує першочергового реформування, визначено житлово-комунальне господарство, оскільки саме від його розвитку великою мірою залежить динаміка

муниципальної економічної системи, яка, в свою чергу, є базисом розвитку національної економіки. Визначальною складовою житлово-комунального господарства є житлове господарство, що обумовлює комфортність функціонування та розвитку людського потенціалу як основного ресурсу економічного зростання. Серцевиною житлового господарства є житловий фонд, обслуговування якого характеризується певною архаїчністю та гальмуванням впровадження сучасних інноваційних форм, зокрема об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Вказане обумовлює актуальність дослідження нових форм обслуговування житлового фонду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Останнім часом питання функціонування та розвитку житлового господарства викликають жвавий інтерес науковців та практиків, зокрема в працях Андрійчука М.Д., Заблодської І.В., Салуквадзе І.М. [1], Кравченка В. І., Паливоди К.В., Поляченко В.А. [2], Лебєдєва М.М., Руденка В.А. [3]. Однак, в цих роботах висвітлені питання, які стосуються реформування ЖКГ загалом. Мало уваги приділено проблемі створення та діяльності ОСББ, тому **метою статті** визначено узагальнення підходів до сутності ОСББ, обґрунтування їх переваг та недоліків, окреслення перспектив активізації їх створення та підвищення ефективності діяльності.

Виклад основного матеріалу дослідження

з обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Після набрання чинності Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» у 1991 році, досі не втрачає актуальності питання створення таких об'єднань, які є прогресивною формою управління житловим фондом в країні та чинником реформування житлово-комунального господарства. ОСББ покликані впорядкувати та вдосконалити застарілу систему ЖКГ, як це було зроблено у європейських країнах. ОСББ мають вирішити проблеми із зношеністю житлового фонду та комунальної інфраструктури.

Згідно Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ОСББ — це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна [4]. ОСББ – це неприбуткова організація, що діє на підставі статуту, згідно якого: встановлюються членські внески, розробляється кошторис на утримання житла, визначається структура ОСББ, заробітна плата працівників ОСББ, напями використання прибудинкової території та нежитлових приміщень, етапи та строки проведення ремонтних робіт, можливість вибору виконавців житлово-експлуатаційних послуг (вивезення сміття, дезінфекції, ремонтних робіт) тощо. Як і будь-яка організаційна форма, ОСББ має певні переваги та недоліки (табл. 1).

Таблиця 1

Переваги та недоліки створення ОСББ

Переваги створення ОСББ	Недоліки створення ОСББ
при створенні ОСББ, об'єднанню виділяється прибудинкова територія, якою воно може розпоряджатися з користю для усіх мешканців будинку: будівництво дитячих чи спортивних майданчиків, розташування автостоянок, здача території в оренду, будівництво енергоспоруд та приміщень загального користування	брак відповідальних, чесних ініціативних людей, які можуть взяти на себе оформлення документів, здачу звітності, ведення обліку, які будуть ініціювати здачу коштів на утримання будинку та прибудинкової території, доцільність періодичності ремонтних робіт чи заміни дверей, труб тощо
можливість отримувати якісні житлово-комунальні послуги за дешевшою ціною, тому що ОСББ є неприбутковою організацією і не сплачує податків	проблемою є вдале обрання керівника та уміння прорахувати витрати, тому для кращого функціонування ОСББ і створення належних фінансових надходжень для ОСББ краще об'єднувати будинки, квартали
у ОСББ є фінансовий контроль та прозорість використання коштів, можливість планування заходів з ремонту та модернізації будинку, прибудинкової території	застарілий, проблемний житловий фонд, із можливістю капітального ремонту лише на папері та наявністю реальних проблем в обслуговуванні на практиці
ОСББ, як юридична особа, може отримувати кредит на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території, встановлення системи енергозбереження	відсутність державних спеціальних програм кредитування, які дали б змогу надавати ОСББ безпроцентні або пільгові кредити
ОСББ самостійно встановлює заробітну плату обслуговуючому персоналу, голові об'єднання, бухгалтеру	досить витратне оформлення документів на створення ОСББ, як в часовому, так і в фінансовому відношенні
можливість вибору виконавців послуг	проблема неплатників за комунальні послуги, з якими ОСББ доведеться працювати самостійно, щоб боржники не жили за рахунок членів ОСББ, які своєчасно сплачують за послуги ЖКГ
створення ОСББ сприяє вдосконаленню договірних відносин та розвиткові конкуренції на ринку житлово-комунального господарства	проблема відсутності приміщення для ведення діяльності ОСББ, зберігання документів, видачі довідок

Практичне дослідження проблеми створення та функціонування ОСББ проведемо на прикладі міста Тернополя. У Тернополі налічується 1108 житлових будинків (табл. 2), загальна площа яких

складає 3,12 млн. м². Практично все житло обладнано водо-, газо-, електропостачанням та водо-відведенням, 98,6% – гарячим водопостачанням, 96,7% – центральним опаленням.

Житловий фонд міста Тернополя¹

№ п/п	Вид будинку	Кількість будинків	Площа, м ²
1	Одноповерхові	120	13066
2	Двоповерхові	202	60814
3	Трьохповерхові	112	69691
4	Чотирьохповерхові	69	105776
5	П'ятиповерхові	367	1231824
6	Шестиповерхові	21	74487
7	Семиповерхові	1	1676
8	Восьмиповерхові	2	1368
9	Дев'ятиповерхові	167	1116170
10	Десятиповерхові	44	416809
11	Чотирнадцятиповерхові	1	4267
12	Шістнадцятиповерхові	2	9850
	Разом	1108	3105798

¹Примітка. Наведено за [5].

Крім того серед даної кількості будинків більше, як 15% складають ветхі, аварійні та застарілі (табл. 3). Однак, як показало проведене нами дослідження дані офіційної статистики не є цілком репрезентативними, оскільки реально в місті

Тернополі практично кожний третій будинок потребує проведення капітального ремонту. Водночас, потрібно зазначити, що обсяги виконання робіт капітального характеру з року в рік зменшуються в зв'язку з недостатнім виділенням на ці цілі коштів.

Таблиця 3

Житловий фонд міста Тернополя за своїм станом¹

№ п/п	Вид будинку	Кількість будинків	Відсоток до загальної кількості
1	Ветхі будинки	19	1,71%
2	Аварійні будинки	4	0,36%
3	Застарілий житловий фонд	147	13,27%
4	Всі інші	938	84,66%
5	Разом	1108	100,00%

¹Примітка. Наведено за [5].

Незадовільний стан житлового фонду Тернополя, неефективне використання бюджетних коштів, які використовуються на його утримання, неспроможність ЖЕКів утримувати і управляти якісно та професійно — одна із найгостріших проблем для мешканців міста та влади, для вирішення якої ще у 1992 році згідно із Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» почали формуватися ОСББ. В місті Тернополі на початок 2012 року ОСББ функціонують лише у 290 будинках, що складає менш третини житлового фонду. Крім того, створено 47 органів самоорганізації населення — будинкових комітетів, члени яких беруть участь у контролі за якістю та повнотою надання житлово-комунальних послуг, створюють умови для належного утримання будинків та прибудинкових територій, забезпечують своєчасне надходження коштів для сплати всіх платежів.

Процес створення ОСББ в Україні, загалом, та і в Тернополі, зокрема, повільний та неефективний на відміну від країн Європи. Причин цього декілька.

По-перше, незадовільний технічний стан житлового фонду, який щороку погіршується, та неефективний механізм передачі житла з балансу міської ради на баланс ОСББ, проблемна процедура реєстрації, приватизації земельної ділянки. Наприклад, Тернопільська міська рада планує до кінця 2014 року збільшити показник кількості

ОСББ до 70% житлового фонду міста. На сьогодні їх є 290, тобто до кінця 2014 року їх має бути 692. Відповідно до закону про ОСББ міська рада як колишній власник балансоутримувач будинку зобов'язана організувати та профінансувати перший капітальний ремонт будинку, що передається на баланс ОСББ. За даними Департаменту житлового господарства та інфраструктури міської ради на капітальний ремонт будинку в середньому повинно затратитися 1-1,5 млн. грн. Тобто, якщо мешканці протягом 2013-2014 років утворять ще 402 ОСББ, то Тернопільська міська рада зобов'язана здійснити капітальні ремонти на суму 402-603 млн. грн. Це при тому, що загальний обсяг видатків міського бюджету на 2013 рік становить 812,5 млн. грн., при цьому на ремонт житлового фонду міста Тернополя на 2013 рік виділено лише 8,5 млн. грн. При таких темпах фінансування ці кошти можна буде отримати лише через 71 рік. Як бачимо, такий механізм фінансування не вирішить проблеми із управлінням житлом, а тому законодавцю слід зацікавлювати громадян не віртуальними, хоча й прописаними в законодавстві, обіцянками, а реальними діями, які можуть полягати у: наданні пільг з оплати за послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території чи застосування інших заохочувальних чинників та механізмів для тих будинків, мешканці яких приймуть рішення про створення ОСББ; проведенні капітального ремонту не

всього будинку, а основних конструктивних елементів житлових будинків; спрощення процедури закріплення відповідної земельної ділянки тощо.

По-друге, відсутність широкої інформаційної компанії, яка б роз'яснила, що ЖЕКи та скарги нікому не допомагають, і для вирішення спільних проблем слід брати на себе разом із правом на приватну власність на житло відповідальність за його утримання. Так, з 1991 року в Україні мешканці отримали житло у власність, проте досі не стали відповідальними власниками. Держава не змінила способу управління, а тому міська влада досі несе відповідальність за утримання та обслуговування будинків з приватизованими помешканнями. При цьому формується наступна картина: мешканець – несвідомий квартиронаймач, який на практиці не хоче нести відповідальність за свою власність; ОСББ на ринку житлового фонду – це скоріше, виняток, як закономірність; ринок житлово-комунальних послуг монополізований із відсутністю стандартів; ЖЕКи – організації, через які рухаються величезні грошові потоки, які не направлені ні на якість послуг, ні на економію ресурсів; влада – формально є власником житлового фонду, а реально не здатна забезпечити його утримання належної якості.

Так, відповідно до затвердженої Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Тернополя на 2012-2014 роки, Тернопільська міська рада повинна підтримувати створення нових ОСББ. Проте аналіз структури Тернопільської міської ради показав, що в Тернополі питаннями створення ОСББ займається управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології, в якому є 6 відділів, де працює 30 людей і лише один з них займається питаннями ОСББ (рис. 1). Тобто для того, щоб у Тернополі вирішити всі питання, пов'язані із ОСББ, їх створенням та функціонуванням є *лише одна людина*, яка надає консультаційні послуги. Таким чином слід модернізувати структуру управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології шляхом створення цілого окремого підрозділу із достатньою кількістю працівників, що відповідатиме за ОСББ. На нашу думку, у Тернопільській міській раді простежується незбалансованість між структурними підрозділами та їх невідповідність вимогам сьогодення. Міська рада повинна бути стимулятором стратегічних змін, відповідальним за стан та розвиток інфраструктури, за соціальне житло, контролювати якість послуг тощо.

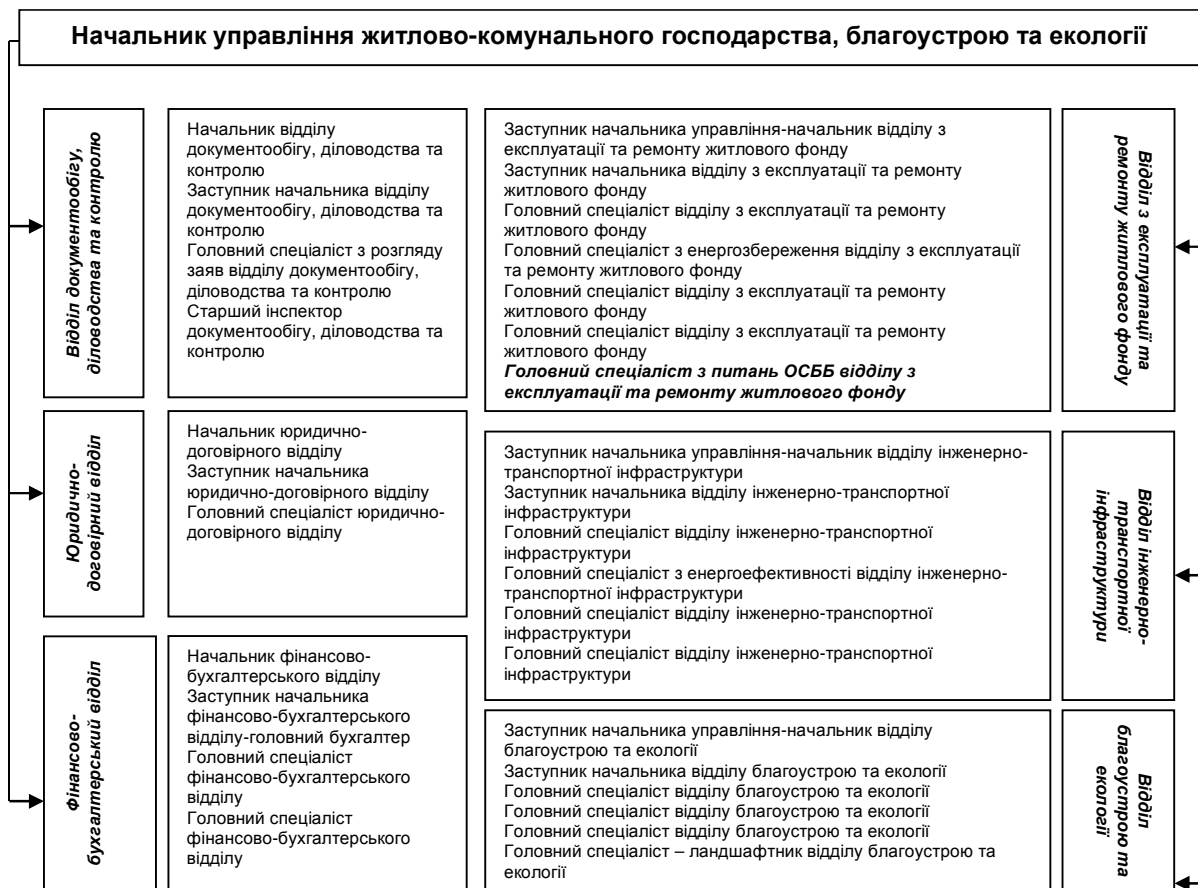


Рис. 1. Структура управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології Тернопільської міської ради¹

¹Примітка. Побудовано за матеріалами Тернопільської міської ради

Як позитив, слід відмітити проведення в Тернополі упродовж 2011-2012 рр. за сприяння громадської ради з питань екології та житлово-комунального господарства спільно із громадськими організаціями «Фонд розвитку міста Тернополя ім. В. Лучаківського», «За чисте місто» та «Нівроку» декількох навчальних семінарів з питань діяльності ОСББ щодо фінансової діяльності, бухгалтерського обліку, маркетингу, юридичного супроводу та існування Тернопільської міської громадської організації «Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків і будинкових комітетів «Взаємодія», голова якої приймає участь у нарадах в Тернопільській міській раді.

По-третє, відсутня нормативно-правова база, яка легітимізує професію та статус управителя ОСББ та відсутня ліцензована навчальна програма для управителів та навчальні заклади, де би вони могли пройти це навчання.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розробок у даному напрямку. Отже, при створенні ОСББ мешканці будинку в повинні отримати багато вигод, зокрема, вони: стають власниками майна та приміщень загального користування в будинку; мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблеми утримання будинку; мають можливість покращити фізичний стан будинку і умови проживання у ньому; отримують механізм для розв'язання проблем спільного проживання у будинку; мають можливість контролювати якість робіт у будинку; мають реальні важелі впливу на порушників загальних домовленостей; обирають

підрядників для поліпшення якості утримання будинку і скорочення загальних витрат; контролюють використання квартплати, видатків на утримання будинку та прибудинкової території, дотацій і субсидій; можуть контролювати безпеку проживання у будинку та використання прибудинкової території; можуть брати участь у прийнятті рішень щодо здавання в оренду місця загального користування з метою отримання прибутку для компенсації витрат.

При цьому органи місцевої влади можуть одержати такі переваги: зменшують обсяг витрат з місцевого бюджету на утримання будинків; звільняються від проблем, пов'язаних із розрахунком та збором квартирної плати; передають значну частину прав щодо прийняття рішень в частині утримання та використання житлового фонду мешканцям будинків; створюють умови для реалізації права свободи вибору для громадян у житловій сфері; отримують значне покращання фізичного стану житлового фонду в місті; сприяють створенню дієвого механізму управління ринком житла; розподіляють функції клієнта і підрядника стосовно надання комунальних послуг.

Функціонування ОСББ, відповідно до вимог ситуаційного управління, має бути адаптоване до умов конкретного міського поселення. Розроблення практичних технологій такої адаптації становитиме перспективне поле подальших наукових розвідок в сфері житлової економіки та муніципального управління.

Список використаної літератури:

1. Андрійчук М. Д. Сучасні форми господарювання у житлово-комунальній сфері міста [Текст]: монографія / М.Д. Андрійчук, І.В. Заблудська, І.М. Салуквадзе. — Луганськ: Ноулідж, 2011. — 191 с.
2. Кравченко В. І. Основи житлової економіки [Текст]: навчальний посібник / В. І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. — К.: Основа, 2007. — 416 с.
3. Руденко В. А. Управління житловим фондом [Текст]: навч. посібник / В. А. Руденко. — К.: Гнозіс, 2008. — 174 с.
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: закон України від 29.11.2001 року № 2866-III: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
5. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Тернополя на 2012-2014 роки.
6. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року N 436-IV (зі змінами та доповненнями): [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
7. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. N 5464-X: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
8. Про житлово-комунальні послуги: закон України від 24.06.04 р. N 1875-IV: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
9. Про кооперацію: закон від 10.07.03 р. N 1087-IV: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>

Рассмотрены экономические основания для возникновения ОСМБ в Украине. Проанализированы показатели их становления и функционирования в городе Тернополе. Определены основные проблемы, которые возникают при создании ОСМБ. Очерчены пути активизации создания и повышения эффективности деятельности ОСМБ.

Ключевые слова: *объединение совладельцев многоквартирного дома, жилищно-эксплуатационная контора, жилищный фонд, органы местного самоуправления.*

Economic grounds are considered for the origin of associations of joint owners of apartment houses in Ukraine. The indexes of their becoming and functioning are analyzed in town Ternopol. Certainly basic problems which arise up at creation of associations of joint owners of apartment houses. Outlined ways of activation of creation and increase of efficiency of activity of associations of joint owners of apartment houses.

Keywords: *association of joint owners of apartment house, operating housing office, housing fund, organs of local self-government.*

Дата надходження до редакції: 21.04.2013

Рецензент: д.е.н., професор Мішенін Є.В.