

УДК: 657:336

DOI: 10.31891/2307-5740-2019-272-4-1-259-264

ГУМЕНЮК А.Ф.

Хмельницький національний університет

ВИКОРИСТАННЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ В СТВОРЕННІ ОСББ В УКРАЇНІ

У статті досліджено особливості створення та функціонування ОСББ в зарубіжних країнах, використання зарубіжного досвіду у вітчизняній практиці. Описано досвід залучення до управління майном приватних підприємців, поширення концесій і приватизації а також застосування інформаційних технологій у сфері комунальних послуг.

Ключові слова: житловий фонд, об'єднання власників житла, державні програми, кредитування, професійні управителі, муніципальна служба.

GUMENIUK A.

Khmelnytsky National University

USE OF FOREIGN EXPERIENCE IN ESTABLISHING PERSONS IN UKRAINE

One of the main directions of implementation of housing reforms, development of responsible attitude of city dwellers to own housing is keeping the property of multi-apartment houses owned by several individuals and legal entities, protecting the rights of their co-owners and increasing responsibility for operation, maintenance, maintenance housing, improving the housing management system, through the formation of modern customers of housing and communal services in the form of associations of co-owners of apartment buildings institute. The association of co-owners of apartment buildings is a new organizational form of housing maintenance that is in line with the realities of today.

In the conditions of deepening of market competition and implementation of the Program of reforming the housing and communal services for the effective functioning of new organizations in the sphere of housing maintenance, it is necessary to form a comprehensive information and analytical support, which requires substantiation of methodological approaches and practical recommendations for the organization of accounting, taxation and control.

Keywords: housing stock, homeowners associations, government programs, lending, professional managers, municipal service.

Постановка проблеми. Узагальнюючим поняттям різних юридичних форм житлової кооперації в світі стало об'єднання власників житла. Україна з точки зору підходу до надання житлово-комунальних послуг, сприймає міжнародний досвід, а не будує свою унікальну модель. Тому, оскільки Україна практично немає власного досвіду щодо успішної діяльності ОСББ, важливим є напрацьований досвід країн, який можна адаптувати до умов України.

Аналіз основних досліджень. Проблеми реформування житлово-комунального господарства та його організаційного забезпечення розглядалися у працях Б. І. Адамова, Е. Д. Блейклі, Є. М. Гелевері, А. Ф. Мельник, Ю. О. Оленічевої, О. С. Поважного, О. А. Смирнові, І. Г. Ткачук, Д. Штраль, С. Ю. Юр'євої. Питання функціонування, розвитку й обслуговування житлового фонду досліджували М. Д. Андрійчук, З. В. Герасимчук, О. В. Демченко, В. І. Кравченко, О. А. Лагоднюк, М. М. Лебедев, І. В. Лисов, В. А. Руденко.

Постановка завдання. Метою даної статті є виокремлення ключових складових зарубіжної практики управління багатоквартирним будинком, які можна застосувати в Україні.

Виклад основного матеріалу. Зараз в Європі спостерігаються трансформація житлового фонду і зміна форм власності. У більшості країн це не тільки і не стільки приватизація, що пройшла в країнах Східної Європи, скільки передача багатоквартирних муніципальних будинків іншим домовласникам цілком [17].

Найбільший досвід та успіх у розвитку ОСББ має Естонія, чия влада обрала самий радикальний спосіб реформування ЖКГ – повну його приватизацію, яка тривала 12 років.

У 2006 р. в Естонії був ліквідований останній елемент державної системи ЖКГ – муніципальна служба замовника з управління житловими будинками. Саме управління, як і безпосереднє обслуговування житлового фонду, здійснюється приватним бізнесом вже багато років. А з 2006 р. функції замовника були повністю передані в приватні руки (у більшості будинків замовником стали самі мешканці або найняті ними фірми). І хоча держава ще володіє деякими стратегічними об'єктами (котельнями, тепловими мережами), втім управляють ними все ж приватні підприємці. Таким чином, Естонія першою на території колишнього СРСР завершила повний демонтаж державної системи ЖКГ [20].

У 1992 р. більше чверті житлового фонду Естонії перебувало у власності держави, і ще близько 45% - у власності муніципалітетів. У 2002 р., у приватній власності перебувало вже майже 96% житла. Житловий фонд в Естонії до сьогодні практично повністю знаходиться в приватних руках (рис. 1).

Тобто, близько 98 % міських квартир належить приватним особам, кооперативам або фірмам, 2 % – державному соціальному житловому фонду. Відповідно саме цим Естонія відрізняється від сусідів: у Латвії та Литви питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займається міська влада [20].

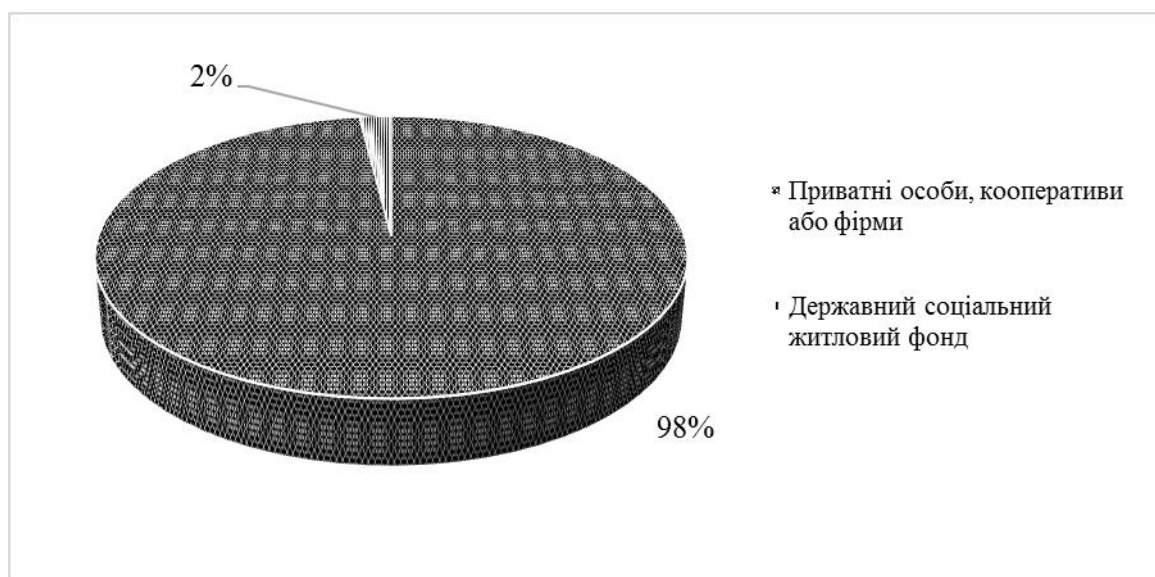


Рис. 1. Житловий фонд в Естонії у 2017 році

Джерело: побудовано автором на основі [39]

В абсолютній більшості будинків існують або квартирні товариства (КТ – об'єднують власників квартир, які є аналогом українських ОСББ), або житлові товариства (ЖТ – колишні житлові кооперативи, яким формально належать квартири; їх кількість невелика – в 20 разів менше, ніж КТ). Ці товариства отримали будинки на баланс і управляють ними, тобто організують утримання і ремонт житлових будівель. Остання обставина принципово відрізняє Естонію від сусідів: у Латвії та Литві питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займається міська влада.

Створення квартирних товариств у Естонії сприяло зменшенню витрат на утримання та ремонт будинків на 30-35%. Перехід багатоквартирних будинків до квартирних товариств позитивно вплинув і на ринок послуг у сфері житлового господарства. Так, поява великої кількості замовників стимулювала збільшення кількості обслуговуючих товариств, що викликало конкуренцію на ринку будівельних та ремонтних послуг [39].

Розподіл функцій у Естонії між правлінням товариства і керуючим може бути різним. Непоодинокими є випадки, коли правління взагалі не має керуючого – саме вирішує експлуатаційні та управлінські питання, але доручає спеціалізованій фірмі вивезення сміття та прибирання території. Іноді як двірників або прибиральників сходових клітин та під'їздів наймають бажаючих із числа мешканців будинку.

З фірмами, які виграли конкурс на ремонт або обслуговування, правління ОСББ в Естонії від імені всіх мешканців укладає відповідний договір, у якому встановлюються терміни і зазначається необхідна якість робіт, а також санкції на випадок невиконання сторонами взаємних зобов'язань. При цьому переваги завжди на стороні замовника, тобто квартирної товариства, яке має право розірвати договір із фірмою або не оплачувати неякісно виконані роботи.

Всі головні, стратегічні питання вирішують загальні збори мешканців у Естонії, які проводяться не рідше одного разу на рік. Воно ж обирає на визначений термін (зазвичай два або три роки) Правління та Голову (ним може стати і людина зі сторони), призначає бухгалтера, а також створює Ревізійну комісію, що стежить за фінансовою діяльністю товариства.

Як тільки будинками в Естонії почали керувати товариства, багато з них стали активно займатися модернізацією своїх будинків – утепленням стін і вікон, оновленням дахів, установкою нових («теплогеріаючих») входних дверей у під'їздах. Деякі навіть замінюють опалювальне обладнання (бойлери або газові котли).

Дуже велику увагу влада Естонії приділяє роз'ясненню заходів зі створення КТ. Організовується навчання, публікуються статті в місцевій пресі, проводяться опитування громадян (які саме зміни чекає населення від впровадження заходів). Суспільна думка формується завдяки комплексним заходам (інформаційними, технічними, недейними). Вивчаються пропозиції мешканців по можливостям реконструкції будівель (розширення балконів, збільшення дитячих майданчиків, зовнішній вигляд будівлі та ін.).

Громада інформується про те, що плата може бути вищою, ніж та що була до реформування. Якщо у товариства немає для фінансування таких дорогих робіт досить серйозного джерела доходів (у вигляді відрахувань від оренди нежитлових приміщень будинку та ін.), то воно може взяти банківський кредит [39].

ОСББ почали створюватися в Польщі з 1995 року на підставі Закону про власність на житлові приміщення. Під цей закон також підпадали всі будинки, в яких перед тим були продані квартири. На інших

умовах в Польщі функціонують кооперативи власників житла, більшість яких була створена ще перед 1989 р.

Чинники, що впливають на функціонування ОСББ в Польщі відображені на рисунку 2.

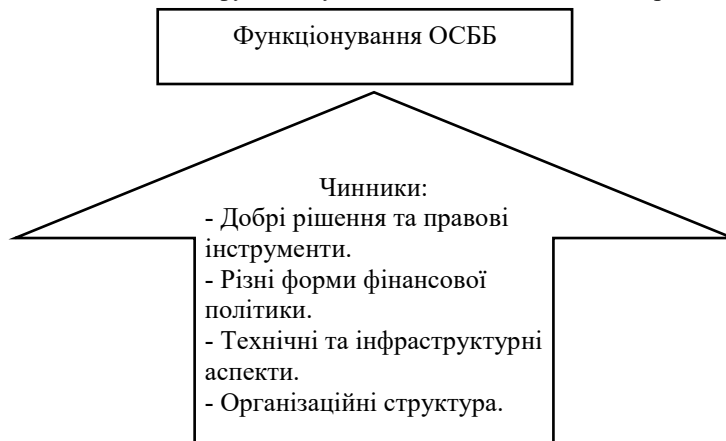


Рис. 2 Чинники, що впливають на функціонування ОСББ в Польщі

Джерело: систематизовано автором на основі [41]

Житлове товариство в Польщі не володіє окремим майном, але все його майно належить окремим власникам житла. Набуття прав товариством означає набуття прав на користь всіх власників житла, а права, набуті на користь товариства, стають спільною власністю власників житла. Обов'язки товариства є обов'язками власників житла, які входять до його складу. Обов'язки та повноваження всіх власників, пов'язані з володінням приміщеннями, однакові, пропорційні частці в нерухомості. Власник приміщення має право брати спільну участь у користуванні спільною власністю відповідно до її призначення.

На вимогу органів будинкового управління власник приміщення у Польщі зобов'язаний надати доступ до свого приміщення, коли це необхідно для консервації, ремонту або усунення аварії у спільній нерухомості, а також з метою оснащення будинку, його частини або інших приміщень додатковими інженерними комунікаціями та системами.

У Польщі поряд із комунальними підприємствами житлово-комунальні послуги стали також надаватися приватними управляючими компаніями, холдингами (у тому числі й зарубіжними). А на «профільне міністерство» було покладено обов'язок розробити навчальні програми і створити всі умови для того, щоб управитель став новою ліцензованою професією [19].

Що стосується країн Західної Європи, то у питаннях становлення і функціонування ОСББ найбільший досвід мають Франція і Фінляндія.

У Фінляндії 1,4 мільйона будинків об'єднані в 70 тис. акціонерних товариств – власників житлової нерухомості. 50 тис. з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 тис. управляються самостійно [29].

Кількість об'єднань власників житла (далі - ОСЖ) у Франції за 2000-2010 рр. збільшилася в 1,6 рази, у Фінляндії – в 1,4 рази. Це свідчить про те, що ці об'єднання мають авторитет у населення і є затребуваним інститутом надання комунальних послуг [19].

Комунальні служби в Франції є муніципальними, але широко застосовується практика застосування концесій. Так, із підприємством комунальної сфери, що належить місцевій владі, приватна фірма може укласти договір концесії та експлуатувати таке підприємство, отримувати від споживачів плату за надані послуги. Перевага такої форми надання комунальних послуг полягає в тому, що монополізовані житлово-комунальні послуги не відчужуються у держави [19].

Основним позитивним моментом у практиці надання комунальних послуг у Франції і Фінляндії є повсюдне поширення об'єднань власників житла, досвід залучення до управління майном приватних підприємств, поширення концесій і приватизації а також застосування інформаційних технологій у сфері комунальних послуг.

Важливим результатом реалізації концепції ОСББ в Україні, є якнайширше створення і функціонування об'єднань власників, яке полягає в поліпшенні якості життя мешканців будинків, покращенню стану прибудинкових територій, залученні додаткових робочих місць, економії використання енергоресурсів, боротьбі з корупцією тощо.

Досвід діяльності професійних управителів у штаті юридичної особи (відділ з управління житловою нерухомістю юридичної особи) як форми управління нерухомістю є досить специфічним і характерним не для всіх країн Західної Європи.

Найцікавішим є досвід Німеччини, у якій наймають професійних управителів для утримання майна самої юридичної особи і управителя житловою нерухомістю, яка перебуває у власності даної юридичної особи. Такі професійні управителі працюють як кадровий персонал даної юридичної особи, тобто як штатні

працівники. Наприклад, кооператив бере на роботу з управління кооперативом фахівців, які здійснюють управління житловою нерухомістю кооперативу. Такий штаб фахівців управляє як правило одним кооперативом. У невеликих житлових будинках з малою кількістю квартир або приватних будинках на одну-дві сім'ї управління здійснює іноді сам власник або управитель (фізична особа).

У Литві сьогодні існує 3 основні правові форми організації управління багатоквартирним будинком:

- Товариство власників багатоквартирних будинків (житлові товариства);
- договір про об'єднану діяльність з управління спільним майном;
- адміністратори (управителі), призначені органами місцевого самоврядування [59].

Функції з управління і обслуговування спільного майна, об'єктів загального користування будинків у Литві здійснюють переважно саме призначені органами місцевого самоврядування управляючі компанії, комунальної або приватної форми власності.

Близько 80% всієї спільної часткової власності багатоквартирних будинків у Литві управляється управляючими підприємствами, 19% – товариствами власників (співвласників) житла і 1% власників створили договір спільної діяльності (рис. 3).

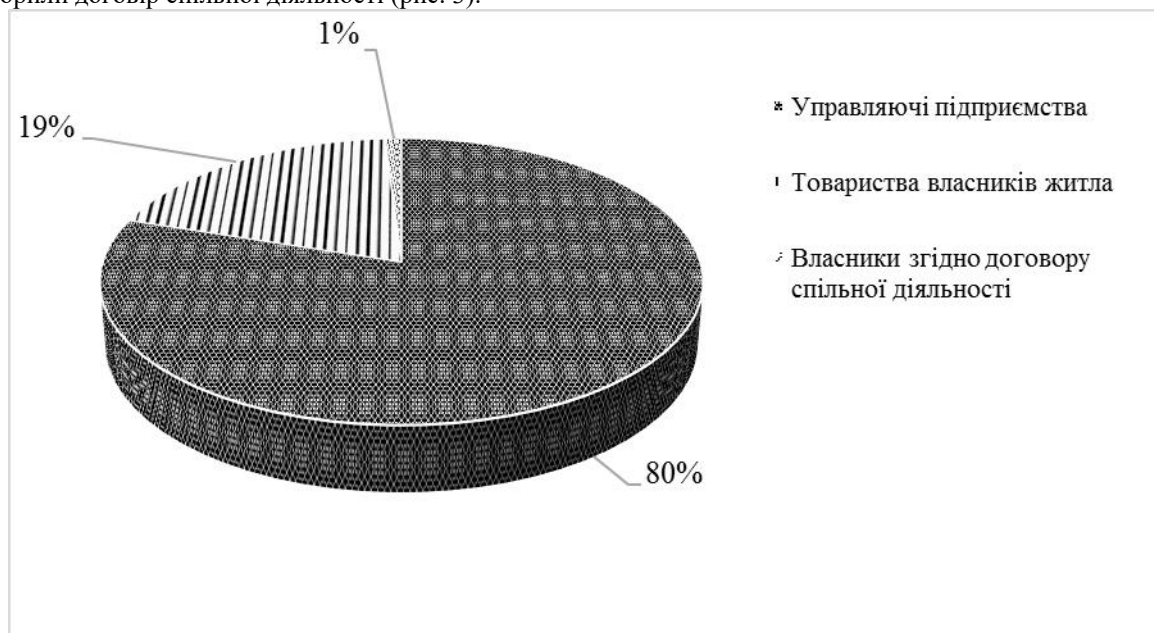


Рис. 3 Управління спільною частковою власністю багатоквартирних будинків у Литві у 2014 році

Джерело: складено автором на основі [59]

Аналогічно українському регулюванню правового стану власників житла, згідно відповідного канадського законодавства, власники житла в Квебеку мають частку в праві спільної власності на спільне майно, до того ж ця частка є пропорційною вартості їхніх квартир.

У Канаді є чотири види житла. Окрім державних квартир, є так звані апартмент білдінги. Це орендовані квартири. Як правило, вони є власністю житлової корпорації. Навколо житла концентрується чимало матеріальних виробництв, а отже, і робочих місць. Зрозуміло, необхідність у будівельних і оздоблювальних матеріалах, металоконструкціях, інших будівельних компонентах підтримує розвиток металургії, хімічної та видобувної промисловості.

До середини 70-х рр. XX ст. ситуація в житловому будівництві Канади хоча й відрізнялася від нинішньої української, але проблеми з чесністю усе ж таки траплялися. Так було до 1976 року, доки уряд провінції не прийняв Ontario New Home Warranties Act – Закон Онтаріо про гарантії для нових будинків. Того ж року було створено Tarion Warranty Corporation (гарантійну компанію «Таріон») – організацію, покликану захистити громадян від несподіванок у житловому будівництві. За більш як 30 років існування її клієнтами стали півтора мільйона жителів Онтаріо, які вирішили придбати нове житло [49].

Таким чином, будинок задовольняє важливу життєву потребу людини в комунальних послугах і одночасно формує на них попит, він же є об'єктом договору між його власником і суб'єктами пропозиції послуг

Отже, Україна йде по шляху Польщі, сьогодні в Україні діє оновлене законодавство, державні програми підтримки ОСББ, які полягають у кредитуванні ОСББ. Різниця між Україною та Польщею лише у тому, що поляки раніше взяли на себе відповідальність по утриманню житла, а влада Польщі лише створила сприятливий клімат для старту реформи та її розвитку, а щодо України, то в цьому плані вона ще перебуває в процесі.

Іноземні країни, які в недавньому минулому мали подібні з Україною проблеми, пов'язані зі станом житлового фонду, нині їх успішно вирішують за допомогою здійснення ефективних реформ у житловому секторі, зокрема шляхом провадження професійної діяльності з управління багатоквартирними будинками.

У міжнародній практиці управління багатоквартирними будинками найчастіше застосовується підхід, за якого мешканці багатоквартирних будинків приймають управлінські рішення в рамках створеного ними ОСББ, а виконання рішень доручається управителю на основі договору. Залучення до управління спеціалізованої організації підвищує ефективність витрат коштів співвласників.

У Німеччині наймають професійних управителів для утримання майна і управителя житловою нерухомістю. Такі професійні управителі працюють як штатні працівники, які мають вищу освіту та кваліфікацію економіста, інженера, юриста чи соціального працівника, а також володіють такими особистісними якостями, як комунікабельність, уміння вести переговори, вирішувати конфлікти.

У Фінляндії завданням керуючих компаній є надати власникам житлових акцій (тобто, власникам квартир) детальний план робіт з поліпшення інфраструктури будівлі, проведення планових та капітальних ремонтів, вести бухгалтерію та здійснювати від імені правління будинку збір коштів і оплату за житлово-комунальні послуги. Менеджери з управління нерухомістю, зазвичай, наймають підрядчиків для проведення ремонтних та будівельних робіт, рекомендують власникам акцій оптимальні рішення по модернізації їх житлового будинку [68].

В Угорщині Закон «Про товариства власників житла» зазначає, що управляючими кондомініумами можуть бути лише особи, які пройшли відповідну професійну підготовку. В країні діють курси (які отримали відповідну державну ліцензію) з навчання за спеціальностями «управляючий кондомініуму» та «управляючий нерухомістю». Обидва курси навчання відповідають критеріям професійної підготовки, іспити здаються відповідно до Розпорядження Міністерства Внутрішніх Справ Угорщини [68].

За фахом «керівник кондомініуму» в Угорщині слухачі проходять курс за 200 учбових годин, зокрема за 8 лекційних днів, а за фахом «керівник нерухомістю» – 500 годин, зокрема 20 лекційних днів. При цьому курс «керівник нерухомістю» включає весь учбовий матеріал курсу «керівник кондомініуму».

Відповідно до угорської практики, курс підготовки за фахом «керівник кондомініуму» зосереджений, в основному, на проблематиці товариств власників житла в кондомініумах, що складаються з житлових і нежитлових приміщень, і пов'язаний із завданнями представника товариства домовласників. Курс «керівник нерухомістю», окрім проблематики кондомініумів, включає ще й інші питання, пов'язані з управлінням нерухомістю, незалежно від призначення останньої і форми власності. Особливий акцент робиться на управлінні інвестиційними проектами, оцінній діяльності, розрахунках по прибутковості від нерухомості і складанні комплексного плану управління нерухомістю.

На жаль, в Україні на початковій стадії перебуває процес запровадження інституту управителів багатоквартирного будинку або управляючих житловим фондом організацій. Триває процес реалізації проектів управління комунальним житловим фондом через утворення служб єдиного замовника (СЄЗ). Але позитивних зрушень у цьому напрямі не спостерігається. В Україні діє лише 72 служби єдиного замовника (СЄЗ) [38].

Висновки. Таким чином, адаптація світового досвіду до умов України є актуальною темою, адже в Україні триває процес реформування ЖКГ загалом, та сфери житлового господарства зокрема. Незважаючи на те, що процес реформування сфери житлового господарства України відбувається повільнішими темпами порівняно з іншими країнами, у цьому напрямі існують позитивні зрушення. Сьогодні масово створюються ОСББ, діють оновлене законодавство та державні програми підтримки ОСББ, які полягають у кредитуванні ОСББ. Основною відмінністю між Україною та іншими країнами є відсутність обов'язкового ліцензування управителів та Єдиного реєстру професійних управителів житловим фондом України, а також розроблених та затверджених центральним органом виконавчої влади з питань ЖКГ «Порядку впровадження системи професійного управління житловим фондом», «Стандарту організації управління та якості послуг з управління багатоквартирним будинком» та «Методики визначення ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком».

Література

1. Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі : матеріали II міжнар. наук.-практ. конференції ; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. Х. : ХНАМГ, 2010. 436 с.
2. Кайлюк Є. М., Браташ М. А. Дослідження досвіду управління житловим фондом в різних країнах світу / Є.М. Кайлюк, М.А. Браташ. URL: https://www.khai.edu/csp_nauchportal/Arhiv/Kaylyuk.pdf.
3. Олійник Н. Досвід прибалтійських країн у проведенні модернізації житлового фонду. URL: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2009-2-13.pdf>.
4. ОСББ: Як українці вчаться по-новому розпоряджатися житлом / Слово і діло. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2016/08/01/infografika/suspilstvo/osbb-yak-ukrayinczi-vchatsya-po-novomu-rozporyadzhatsya-zhytloom>.
5. Запара С. І. Зарубіжний досвід управління багатоквартирними будинками. URL: <http://repo.sau.sumy.ua/bitstream/123456789/2738/1>.
6. Куц Я.В. Зарубіжний досвід становлення і функціонування Об'єднань Співвласників Багатоквартирних Будинків. URL: <http://molodyvcheny.in.ua/files/conf/other/17july2017/15.pdf>.
7. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти. Практичний посібник. Львів, 2013. 228 с.
8. Порівняльне дослідження міжнародного досвіду нормативного врегулювання організації та діяльності кондомініумів. URL: <http://f1.proosbb.info/files/97d0a0506ed53e01bcc99bc17eacb20246a-469340.pdf>.
9. Управління житловим будинком : практичний посібник. Інститут місцевого розвитку. К. : ДП «Видавничий дім «Козаки», 2007. 160 с.
10. Олійник С. І. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) як сучасний механізм реорганізації житлово-комунального господарства України. URL: <http://bulletin-esgeograph.org.ua/images/docs/Volume-65/14%20Oliynyk.pdf>.

References

1. Economic problems and prospects for the development of housing and communal services at the present stage: materials II intern. Research Practice conferences; Hark. nat. Acad. the city. master. H.: KhNAMG, 2010. 436 p.
2. Kaylyuk EM, Bratash MA Research on the experience of housing management in different countries of the world / E.M. Kailuk, M.A. Brother. URL: https://www.khai.edu/csp_nauchportal/Archive/Kaylyuk.pdf.
3. Oliynyk N. The experience of the Baltic countries in the modernization of housing stock. URL: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2009-2-13.pdf>.
4. Condominiums: How Ukrainians Learn to Housing Newly / Word and Work. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2016/08/01/infografika/suspilstvo/osbb-yak-ukrayinczi-vchatsya-po-novoyu-rozply adzhatysya-zhytloom>.
5. Zapara SI Foreign experience in managing apartment buildings. URL: <http://repo.sau.sumy.ua/bitstream/123456789/2738/1>.
6. Kutz YV Overseas experience in the formation and operation of Co-Owners' Associations. URL: http://molody_vcheny.in.ua/files/conf/other/17july2017/15.pdf.
7. Professional management of residential real estate: legal, organizational, economic and financial aspects. A practical guide. Lviv, 2013. 228 p.
8. Comparative study of the international experience of regulatory regulation of the organization and operation of condominiums. URL: <http://f1.proosbb.info/files/97d/0a0506ed53e01bcc99bc17each20246a-469340.pdf>.
9. Residential House Management: A Practical Guide. Institute for Local Development. K.: State Enterprise "Kozaki Publishing House", 2007. 160 p.
10. Oliynyk SL Association of co-owners of an apartment building (ACMH) as a modern mechanism of reorganization of housing and communal services of Ukraine. URL: <http://bulletin-esgeograph.org.ua/images/docs/Volume-65/14%20Oliynyk.pdf>.

Рецензія / Peer review : 25.06.2019

Надрукована / Printed : 04.09.2019