

Олена ЧУБАК

здобувач вищої освіти освітнього ступеню «магістр»,
спеціальність «Фінанси, банківська справа та страхування»,
Подільський державний аграрно-технічний університет,
м. Кам'янець-Подільський

Науковий керівник: **Фугело П.М.**
канд. екон. наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи,
страхування та електронних платіжних систем,
Подільський державний аграрно-технічний університет,
м. Кам'янець-Подільський

СТВОРЕННЯ ОСББ – ОДИН З НАПРЯМІВ РЕФОРМУВАННЯ ЖКГ

Сучасний стан житлово-комунального господарства в Україні не задовольняє потреби мешканців, які отримують неякісні послуги та державу, яка виплачує величезні дотації. Зношеність основних фондів галузі подекуди сягнула критичної межі. Зрозуміло, що галузь потребує кардинального реформування.

Основними проблемами житлово-комунального господарства є:

- недосконалість порядку формування тарифів, непрозорість формування цін/тарифів за послуги та поточної діяльності підприємств ЖКГ;
- невідповідність розмірів платежів за користування житлом фактичним витратам на його утримання;
- погана керованість, неконтрольованість, низька якість роботи підприємств житлово-комунальної галузі та послуг, що ними надаються;
- недосконалість діючої системи фінансування робіт, пов'язаних з обслуговуванням і модернізацією житлового фонду;

- утриманське відношення користувачів до житла, що призводить до його швидкого фізичного та морального зносу;
- високий ступінь регіональної диференціації стану забезпеченості та якості надання житлово-комунальних послуг;
- зношеність основних фондів галузі, застарілість технологій і як наслідок значні витрати (води, теплової енергії тощо) та низьку енергоефективність;
- невідповідність наявних інфраструктурних потужностей зростаючим вимогам та потребам;
- високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг та слабкий розвиток конкуренції у цьому секторі;
- недосконалість нормативно-правового регулювання діяльності галузі, насамперед у сфері диверсифікації постачальників послуг;
- неефективна система управління, злиття замовника і підрядника і водночас розрив між споживачем і замовником послуг [1].

Законодавством України встановлено основний напрям реформи – створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на базі державного й комунального жилого фонду

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [2].

ОСББ має ряд переваг.

Співвласники можуть приймати ефективні рішення щодо управління будинком. В ОСББ чітко визначена структура керівних органів та їх повноваження. Загальні збори ОСББ можуть приймати будь-які рішення, а правління ОСББ, яке є його виконавчим органом, контролюватиме виконання таких рішень. Контроль за фінансово-господарською діяльністю правління здійснюватиме ревізійна комісія.

Співвласники можуть повноцінно керувати спільним майном багатоквартирного будинку, який є їхньою спільною сумісною власністю. Це дасть змогу самостійно формувати бюджет, штатний розклад, визначати внески на утримання будинку, обирати постачальників комунальних послуг.

Співвласники можуть заробляти гроші на спільній власності – наприклад, здавати фасад будинку в оренду під рекламні площі, або зробити підвал складським приміщенням. Кошти від оренди підвалів, прибудинкової території, магазинів, що розташовані в будинку мають витратитися на обслуговування будинку.

Співвласники можуть повністю контролювати використання своїх коштів. Фінансування виконання ОСББ своїх функцій співвласники здійснюють шляхом сплати внесків на утримання й ремонт спільного майна, розмір та склад яких затверджуються рішенням загальних зборів об'єднання.

Співвласники можуть вимагати прозорості видатків. Співвласники будинку мають право отримати звіт у голови об'єднання, який містить інформацію, які роботи зроблено, скільки це коштувало тощо.

Співвласники можуть провести енергетичну модернізацію свого будинку, що дозволить зменшити суми оплати за житлово-комунальні послуги. В результаті співвласники зможуть покращити стан будинку і умови проживання у ньому.

Співвласники можуть своєчасно проводити необхідні ремонтні роботи в будинку, визначаючи їх першочерговість, а керівництво ОСББ швидше реагуватиме на проблеми.

ОСББ може брати участь у міських програмах ремонту житла, у державних та місцевих програмах фінансування ОСББ. В цьому випадку ОСББ повинно контролювати використання бюджетних коштів за програмами співфінансування. Основна увага повинна звертатись на ефективність витрачання бюджетних коштів. Невід'ємними критеріями

ефективного використання бюджетних коштів є: придбання товарів (робіт, послуг), які кількісно і за якістю відповідають установленим нормативам (обґрунтованим потребам); можливість застосування придбаних товарів (робіт, послуг) (технологічна поєднуваність); придбання необхідних за якістю і кількістю товарів (робіт, послуг) із найменшими затратами фінансових ресурсів тощо [3].

ОСББ може укласти будь-які угоди, замовляти різні послуги, необхідні для утримання будинку та реалізації рішень загальних зборів. Об'єднання має право укласти договори на обслуговування будинків з тими компаніями, які пропонують кращі послуги, а також розірвати договір, якщо компанія неякісно виконуватиме роботу. Це забезпечить контроль за якістю надання житлово-комунальних послуг.

ОСББ має статус юридичної особи, що дозволяє відкривати банківські рахунки, укласти договори, наймати персонал та повноцінно розпоряджатися коштами для забезпечення управління будинком. ОСББ має статус неприбуткової організації. Це означає, що незалежно від того, звідки надійшли кошти на рахунок ОСББ, якщо ці кошти використовуються виключно на статутну діяльність ОСББ, з них не сплачується податок на прибуток.

Органи місцевого самоврядування повинні сприяти створенню ОСББ, і цей суб'єктивний фактор відіграє важливу роль у становленні інституції ефективного власника житла [4].

Перелік використаних джерел:

1. Траченко Л.А. Поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг в контексті реформування житлово-комунального сектора. *Вісник соціально-економічних досліджень*. 2013. Вип. 2(49). Ч. 2. С. 198-205.

2. 10 переваг створення ОСББ для співвласників багатоквартирних будинків. Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/10-perevag-stvorenniya-osbb-dlya-spivvlasnykiv-bagatokvartyrnyh-budynkiv/>.

3. Фугело П.М. Сутність, організація та шляхи підвищення ефективності бюджетного контролю на місцевому рівні. *Ефективна економіка*. 2015. №10.

4. Олійник Н.І. Реформування житлового сектору України: алгоритм дій для органів місцевого самоврядування. *Bulletin of the NAPA. Series «Public Administration»*. 2018. №3. С. 69-73.