

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків як фактор розвитку території

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, м. Київ
e-mail: orta-2007@yandex.ru

Анотація. Окреслено особливості формування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в межах регіонів України. Виявлено закономірність між кількістю створених ОСББ та кількістю звернень громадян до місцевих органів виконавчої влади. Доведено, що ОСББ як нова форма організації населення є важливим фактором розвитку території.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), кількість зареєстрованих звернень громадян, житлово-комунальне господарство.

У контексті інтеграції нашої держави до європейської спільноти напрочуд важливим є забезпечення інституційної спроможності територій, особливо на місцевому рівні. На сьогодні життєво важливо формулювати нові підходи до управління розвитком територій через створення нових форм організації населення. Однією з таких є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – інститут ефективного власника житла.

Основною метою написання даної роботи є підтвердження на основі прикладних досліджень ефективності та необхідності створення ОСББ за для підвищення регіонального розвитку.

Слід відмітити, що питанню створення ОСББ присвячено в більшій мірі праці державних службовців, практиків, але аж ніяк не науковців. Так, існує ряд напрацювань фахівців Ресурсного Центру для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, Асоціації «Східноєвропейський Демократичний Центр», Інституту місцевого розвитку. Серед науковців доцільно виділити С. В. Зінченка, О. Ю. Литвин, А. В. Вешневська, Ю. Г. Лега, В. В. Дорофійенко, І. А. Маслюк, Л. В. Беззубко, В. Г. Севка та інші.

Для проведення дослідження використовувалися методи математичної статистики при широкому використанню програми «Microsoft Excel» для побудови діаграм та графіків, а також програмного пакету «Statistica» для розрахунку коефіцієнту кореляції.

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 [1]. У цьому ж Законі прописані правові та організаційні основи створення і функціонування даних об'єднань, визначені обов'язки та механізми реалізації їх можливостей. Однак ключовим у контексті регіонального розвитку є значення ОСББ у раціональному використанні природного газу та водних ресурсів, у благоустрої прибудинкової території та утриманні в належному стані будинку. Слід відмітити, що членами ОСББ можуть бути і власник одного будинку, так і власники квартир багатопверхового будинку чи ряду будинків.

Щороку кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні зростає (рис. 1). Станом на 1.01.2014 налічувалося 17653 ОСББ, що складає 21,1% від загальної кількості багатопверхових будинків країни (79,7 тис. будинків) [2].

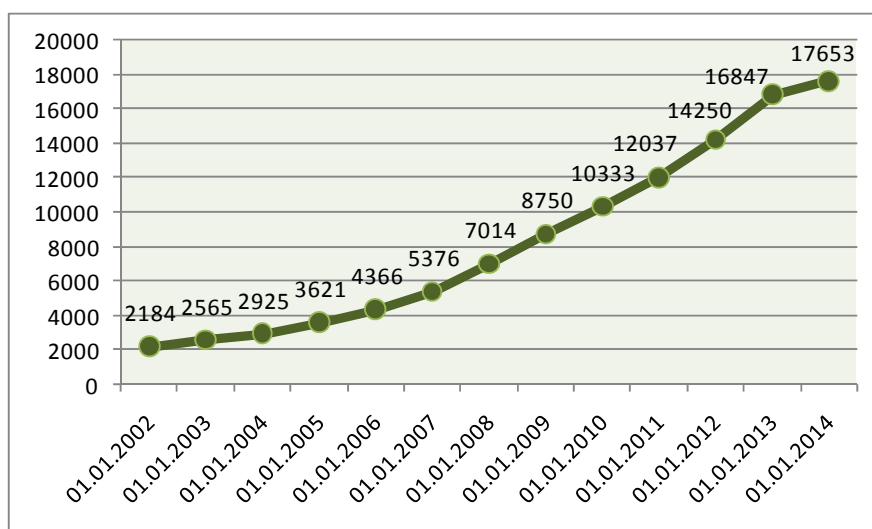


Рис. 1. Динаміка створення ОСББ в Україні

Однак очікувана кількість значно перевищує реальні факти. Так, згідно досліджень Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства (ЖКГ) України, а також громадських об'єднань, які займаються питаннями ОСББ, передбачалося, що протягом 2013 року на території нашої держави буде створено 20140 об'єднань (рис. 2).



Рис. 2. Очікувана кількість створення ОСББ за 2011-2015 рр.

У регіональному розрізі найбільшу кількість ОСББ у 2013 році створено у Донецькій (141), Херсонській (133), Харківській (85), Миколаївській (77), Луганській (75) областях. Найменшу кількість утворено у м. Севастополі (9), Кіровоградській (9), Житомирській (11) та Чернігівській (13) областях. В цілому у 2013 році розподіл ОСББ між регіонами України мав вигляд (рис. 3).



Рис. 3. Кількість створених ОСББ станом на 1.01.2014 у регіональному вимірі

Таким чином, започаткована у 2001 році нова форма об'єднання громадян набирає обертів, однак темпи зростання її кількості ще напрочуд незначні, оскільки наразі ОСББ охоплюють всього ¼ всіх багатоповерхових будинків України. З іншого боку, значення їх є неоціненним як для розвитку території, так і формування громадянського суспільства в цілому.

ОСББ, будучи низовою ланкою регіонального розвитку, дають змогу:

1. Ефективно використовувати фінансові ресурси громадян. Так, співвласники будинку самостійно формують свій бюджет, визначають щомісячні внески на утримання будинку, обирають постачальників послуг, а відповідно і вартість послуг. Кожен член об'єднання орієнтований на те,

щоб зменшити витрати води, газу та електроенергії, особливо, коли квартири обладнані лічильними приладами.

2. Запроваджувати системи енергозбереження, використання альтернативних джерел тощо.
3. Покращити технічний стан будинку та умови проживання в ньому.
4. Сприяти працевлаштуванню шляхом заміщення посади голови ОСББ, бухгалтера та обслуговуючого персоналу.
5. Підвищити рівень благоустрою прибудинкових територій.
6. Проводити контроль за дотримання стандартів, нормативів, норм, порядків і правил у сфері житлово-комунальних послуг. Так, згідно ст. 9 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [3] центральні органи виконавчої влади та інші спеціально уповноважені органи виконавчої влади, а також органи місцевого самоврядування можуть залучати на громадських засадах представників органів самоорганізація населення, а отже, і ОСББ.

Для підтвердження поданих положень слід привести регіональні порівняння. Як відомо, чіткої методології визначення якості надання житлово-комунальних послуг не має. Це пов'язано з тим, що ЖКГ – багатогалузеве утворення, до складу якого входить до 20 підгалузей, для яких характерні абсолютно різні показники діяльності. Кількісні показники не завжди висвітлюють реальну ситуацію. Ключовим експертом у визначенні якості житлово-комунальних послуг постає споживач. Тому для визначення зв'язку між наявною кількістю створених ОСББ у регіоні та станом ЖКГ приведемо кількість звернень громадян до органів виконавчої влади на 1000 жителів (рис. 4).

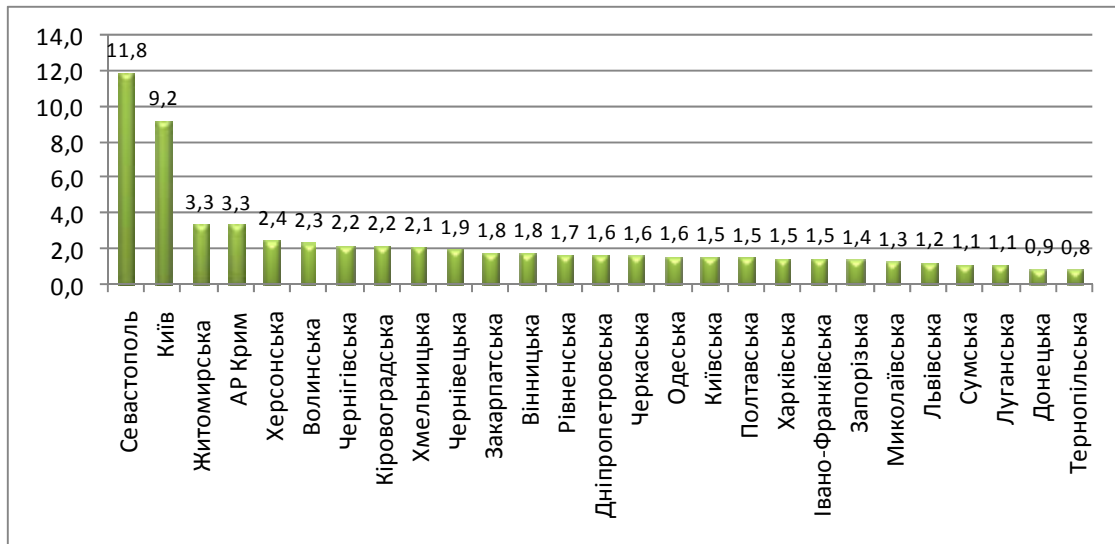


Рис. 4. Кількість зареєстрованих звернень громадян до органів виконавчої влади на місцях на 1000 жителів у 2013 році

Порахуємо коефіцієнт кореляції за поданими діапазонами. Формула для визначення має вигляд:

$$Correl(X, Y) = \frac{\sum (x - \bar{x})(y - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x - \bar{x})^2 \sum (y - \bar{y})^2}} \quad (1)$$

де \bar{x} та \bar{y} – середні значення вибірок.

У нашому випадку показник кореляції склав -0,23, що підтверджує існування обернено пропорційного зв'язку між кількістю створених ОСББ та зареєстрованих звернень громадян до органів виконавчої влади на місцях на 1000 жителів. Іншими словами, чим більша кількість ОСББ, тим меншою є кількість звернень громадян. Так, яскравим прикладом є Донецька область, в межах якої створено найбільшу кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, а звернень зареєстровано найменше. Аналогічна ситуація і в Львівській області. З іншого боку, у Севастополі та Кіровоградській області створено діє найменше ОСББ, а кількість звернень на 1000 жителів одна з найбільших.

Отже, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків є важливим важелем розвитку території. Беручи на себе відповідальність за свій будинок та прибудинкову територія, яка до нього належить, власник квартири зацікавлений у тому, щоб зберегати у належному стані своє місце проживання, виважено підходити до використання газу, води та електроенергії, а також визначати якість надання послуг та впливати на їх вартість. Іншими словами, ОСББ є одним із рушійних елементів становлення ринку житлово-комунальних послуг. Проте варто відмітити, що ефективно

функціонування інститутів власників житла не можливе без всебічної підтримки держави, яка в першу чергу має забезпечити несуперечливу законодавчу базу створення та діяльності ОСББ.

Література

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків : Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
2. Щороку кількість ОСББ в Україні зростає [Електронний ресурс] / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – Прес-служба Мінрегіону. – 27.12.2013. – Режим доступу : <http://minregion.gov.ua/news/schoroku-kilkist-osbb-v-ukrayini-zrostaе-556417/>
3. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24 червня 2004 року № 1875-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 47. – Ст.514

Аннотація. *Е. Н. Лукьянчук Объединение совладельцев многоквартирных домов как фактор развития территории. Определены особенности формирования объединений совладельцев многоквартирных домов в пределах регионов Украины. Выявлена закономерность между количеством созданных ОСМД и количеством обращений граждан в местные органы исполнительной власти. Доказано, что ОСМД как новая форма организации населения является важным фактором развития территории.*

Ключевые слова: *объединение совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), количество зарегистрированных обращений граждан, жилищно-коммунальное хозяйство.*

Abstract. *O. M. Lukyanchuk Condominiums as a factor in the development of the territory. The characteristics of the condominiums' formation in the regions of Ukraine are outlined. The regularity between the number of condominiums and the number of citizens' appeals to the local executive authorities is revealed. We prove that the condominium as a new form of organization of the population is an important factor in the development of the territory.*

Keywords: *condominium, number of registered citizens' appeals, housing and communal services.*

Поступила в редакцию 05.02.2014 г.