

АНАЛІЗ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ БУДІВЕЛЬНОГО РИНКУ КАЗАХСТАНУ

Анарбаєва С.О., Нурашева К.К., Ібримова С.С.

На сучасному етапі розвитку ринкових відносин жодна організація не може обійтися без оцінювання як свого конкурентного становища на ринку, так і конкурентоспроможності своєї продукції, товарів, робіт або послуг. Конкурентоспроможність — це складне багаторівневе поняття, аналіз і оцінювання якого необхідно найтіснішим чином пов'язувати з конкретним його рівнем. При дослідженні взаємозв'язку конкурентоспроможності виробничих і територіальних економічних систем найбільший інтерес становлять саме фактори зовнішнього середовища. Зовнішнє середовище є найважливішим фак-

тором конкурентоспроможності виробничої системи. У найбільш повному сенсі конкурентоспроможність включає в себе три основні складові. Перша з них пов'язана з виробом (товаром або послугою) і значною мірою зводиться до якості. Інша пов'язана з економікою створення, збуту, сервісу, економічних можливостей. Третя відображає все те, що може бути приємно чи неприємно споживачу. Конкурентоспроможність є однією з найважливіших інтегральних характеристик, які використовуються для оцінювання ефективності економічної діяльності господарюючих суб'єктів.

Ключові слова: конкурентоспроможність, регіон, будівництво, розвиток, економіка.

УДК 332.8

Кіріс С.П.

ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ І ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМИ ПОСЛУГАМИ

ДВНЗ «Український державний хіміко-технологічний університет», м. Дніпропетровськ

Предметом статті є сучасний стан житлово-комунального господарства України — однієї із найважливіших галузей економіки. Сьогодні основними загрозами в економіці у цілому та в житлово-комунальному господарстві є: економічно не обґрунтовані тарифи на житлово-комунальні послуги; вкрай повільний розвиток конкурентних ринкових умов в галузі; зволікання з впровадженням дієвих економічних стимулів для заохочення приватного підприємництва; відсутність інвестицій, необхідних для модернізації та розвитку галузі. Вивчено наявні способи управління житлом та житловим фондом: самоврядування об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, при якому співвласники здійснюють управління будинком самостійно, приймаючи відповідні рішення на загальних зборах, обираючи Правління та Голову; управління будинком — управителем — фізичною особою або приватною управляючою компанією; управління муніципальними комунальними підприємствами. Проаналізовано рівень розвитку конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг в розрізі регіонів України, дебіторська та кредиторська заборгованість по галузі. Розглянуто сучасні тенденції розвитку законодавчої бази, регламентуючої наведену галузь економіки. Досліджено структуру житлового фонду м. Дніпропетровськ, проведено сегментацію за роками введення в експлуатацію багатоквартирних будинків, проаналізовані складові тарифів на утримання житлового фонду, його санітарно-технічну експлуатацію.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, способи управління житловим фондом, структура житлового фонду, тарифи на утримання житлового фонду, муніципальні управляючі компанії, приватні управляючі компанії.

Постановка проблеми

Житлово-комунальне господарство України — одна з найважливіших галузей економіки. Вона поєднує у собі комплекс послуг, спрямованих на задоволення першочергових життєвих потреб людини та є складною системою управління. Житлово-комунальне господарство — це

галузь економіки, яка тісно пов'язана з задоволенням потреб людини, якістю її життя.

Гострими проблемами для житлово-комунального господарства сьогодні є критичний стан житлового фонду, мереж теплопостачання, водопостачання та водовідведення. Крім того, існуючі підприємства житлово-комунальної сфери

економіки неспроможні надавати послуги належної якості, ефективно працювати в ринкових умовах.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Методологічною основою дослідження є праці таких відомих учених та практиків, як О.С. Коваленко, Г. Полякофф, Д. Ландес, У. Керр тощо. Проте необхідно визнати, що в Україні відсутня достатня теоретична база з зазначеного питання, а західний досвід здебільшого не відображає сучасних умов господарювання в Україні. Так, практично відсутні дослідження щодо організаційного та адміністративно-правового переходу житлово-комунальної сфери на ринкові умови господарювання, не приділялася належна увага і вирішенню проблем запровадження об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Вирішення зазначених проблем та розробка пропозицій щодо їх розв'язання і визначили вибір теми даної статті.

Метою статті є дослідження сучасного стану житлово-комунального господарства, визначення основних перспектив розвитку галузі у сфері саме управління житлом та житловим фондом.

Виклад основного матеріалу

Рада національної безпеки і оборони України відмічає системний характер загроз національній безпеці в економічній, соціальній та екологічній сферах, що пов'язано з погіршенням ситуації у сфері житлово-комунального господарства. Непослідовність у політиці реформування житлово-комунального господарства, зокрема в частині встановлення економічно обґрунтованих тарифів на житлово-комунальні послуги, вкрай повільний розвиток конкурентних ринкових відносин, зволікання із впровадженням дієвих економічних стимулів щодо заохочення приватного підприємництва та самоорганізації населення унеможливають підвищення якості цих послуг, залучення в зазначену сферу інвестицій, необхідних для її модернізації та розвитку. Закономірним наслідком відсутності позитивних зрушень у поліпшенні інвестиційного клімату в сфері житлово-комунального господарства на тлі обмеженості можливостей державного та місцевих бюджетів щодо фінансування розвитку цієї сфери є зношеність основних фондів суб'єктів господарювання житлово-комунального господарства, що унеможлиблює безпечне функціонування галузі та призводить до виникнення надзвичайних ситуацій техногенного характеру. Обмеженість та неефективне використання матеріально-технічних та фінансових ресурсів суб'єктами господарювання житлово-комунального господарства обумовлює неприпустимо високий рівень втрат, витрат паливно-енергетичних та інших матеріальних ре-

сурсів при виробництві і наданні житлово-комунальних послуг, спричиняє постійне збільшення їх вартості [1].

Станом на 1 січня 2009 року дебіторська та кредиторська заборгованість галузі по країні становила відповідно 10,1 млрд і 9,4 млрд гривень. Збитки підприємств за підсумками роботи у 2008 році склали 1,6 млрд гривень. Кожен третій житловий будинок потребував капітального ремонту. В аварійному стані перебувало більше третини водопровідно-каналізаційних і теплових мереж, близько 30 відсотків теплових пунктів, понад 20% мостів і шляхопроводів, понад 20 тисяч ліфтів [2].

Правова база щодо зазначеного питання бере початок з прийняття 19 червня 1992 року Закону України № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду», де до об'єктів приватизації віднесено квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів. Власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні і можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [3].

8 жовтня 1992 року Кабінет Міністрів України прийняв Постанову «Про приватизацію державного житлового фонду», якою затвердив низку нормативних документів, що повинні були регламентувати взаємовідносини в питанні експлуатації багатоквартирних будинків. Зокрема, це «Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників» та «Правила користування приміщеннями житлових будинків та прилеглими територіями» та ін. У них зазначався процес створення та реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, які виступають від імені власників квартир в усіх питаннях, пов'язаних із ремонтом та утриманням будинків [4].

Основні напрями житлової політики на перспективу визначені Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР «Про концепцію державної житлової політики». Метою державної житлової політики встановлено створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду. Зазначається необхідність удосконалення системи інвестування житлово-

го будівництва, регулювання розмірів плати за користування житлом та за комунальні послуги з урахуванням показників їх споживчої якості та обов'язковості об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків у товариства з метою забезпечення належного утримання будинків та прибудинкових територій» [5].

Постанова КМУ від 31 липня 1995 р. № 588 «Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні», прийнята для розвитку цього напрямку державної житлової політики. Житлово-будівельним кооперативам для забезпечення ефективного використання житла рекомендується реорганізуватися в товариства (об'єднання) співвласників будинку.

У прийнятому Положенні визначено загальний порядок і процедуру організації та ліквідації об'єднань власників. Детально описаний порядок скликання установчих зборів, перелік майна, яке може знаходитись у спільному користуванні та механізм його подальшого використання майна, визначення спільних видатків, проведення ремонтів і реконструкцій.

Дано доручення відповідним відомствам розробити типовий статут об'єднання власників та положення про визначення та закріплення меж прибудинкових територій і передачі цих територій існуючого житлового фонду [6].

Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих і нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку [7]. Об'єднання має право створювати органи управління, визначати умови їх діяльності та оплати; визначати підрядника, укладати договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою; здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів; захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності тощо.

Законом України від 24 червня 2004 року № 1869-IV, в редакції Закону України від 11 червня 2009 року № 1511-VI затверджено Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 рр. Програма реформування галузі передбачала запровадження ринкових механізмів

у сфері житлово-комунального господарства, узгодження інтересів держави та суб'єктів господарювання на ринку житлово-комунальних послуг, усунення дисбалансу між попитом та пропозицією на ринку житлово-комунального господарства, підвищення енергоефективності, зменшення техногенного впливу на людину та екологічну систему, розвиток ринкових відносин, дерегуляція ціноутворення на ринку ЖК, створення конкурентного середовища на ринку послуг.

Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» суттєво змінює норми закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Внесені наступні зміни:

1. Скасовано поняття «членства» в ОСББ, замість якого передбачена рівна участь у справах ОСББ усіх співвласників багатоквартирного будинку.

2. Скасовано поняття «кворуму» на загальних зборах для прийняття рішень: скільки би співвласників не прийшло – загальні збори є правомочними і відбувається голосування з питання, що вирішується.

3. Суттєво змінений порядок підрахунку голосів на загальних зборах Закон передбачає розподіл голосів пропорційне площі, що належить співвласникам. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини усіх співвласників. Кваліфікована більшість у 2/3 голосів усіх співвласників передбачена для таких питань: визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передача у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, реконструкція та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення споруд.

4. Зміни до закону передбачили, що письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах, проводиться обов'язково, якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не було набрано необхідної кількості голосів «за» або «проти». На проведення опитування дається 15 днів. Закон встановлює обмеження щодо організації ОСББ – в одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будин-

ком можуть передаватися управителю.

Крім того, закон встановлює, що у разі, якщо протягом одного року з дати набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок [8].

Сьогодні в Україні існують наступні способи управління житлом та житловим фондом:

1. Самоуправління ОСББ, співвласники здійснюють управління будинком самостійно, ухвалюючи відповідні рішення на зборах, обираючи Правління та Голову Правління.

2. Управління будинком управителем – фізичною особою або приватними управляючими компаніями.

3. Управління комунальними підприємствами (ЖЕК).

Управляюча компанія – це юридична особа, яка створена з метою управління, експлуатації, санітарного та технічного утримання багатоквартирних будинків на підставі договору з співвласниками багатоквартирних будинків. Управляючі компанії є посередником між багатьма співвласниками багатоквартирного будинку та особами-підрядниками (юридичними та фізичними), які надають комунальні послуги та послуги по його утриманню та обслуговуванню.

Основними функціями управляючої компанії, які обумовлені складністю укладання та виконання договорів між усіма співвласниками та усіма підрядниками, є:

1. Формування єдиного консолідованого споживача – представника усіх співвласників багатоквартирного будинку.

2. Формування єдиного консолідованого виконавця – представника усіх підрядників, які надають комунальні послуги та послуги по його утриманню та обслуговуванню.

Управляючі компанії проводить акумулювання грошових коштів співвласників багатоквартирного будинку, які спрямовуються на розрахунки за комунальні послуги, розрахунки з підрядниками, утримання та ремонт будинку.

Управляюча компанія веде облік зносу, амортизації будинку, зберігає та постійно актуалізує технічну інформацію про будинок, виконує функції забудовника та технічного нагляду в процесі поточного та капітального ремонту, проводить аварійно-відновлювальні роботи та підтримує технічний стан об'єкту на рівні, передбаченому будівельним проектом.

Сьогодні у м. Дніпропетровськ наявні два основних різновиди управляючих компаній:

1. Комунальні житлово-експлуатаційні підприємства муніципальної власності.

2. Приватні управляючі компанії-збудовники, які проводять управління як правило у будинках власної побудови.

Хоча з моменту прийняття закону «Про ОСББ» минув тривалий час, зазначений спосіб утримання житла та прибудинкової території не набув масовості. За даними Держкомстату станом на 1 липня 2009 року в Україні було зареєстровано 9439 ОСББ.

У 2011 р в Дніпропетровській області було створено 204 ОСББ, у 2012р. – 116 ОСББ, 2013 – 55 ОСББ, 2014 – 22 ОСББ. У м. Дніпропетровськ станом на 01.01.2014 створено 302 ОСББ [9].

Станом на 01.01.2015 площа, яку обслуговує ОСББ в Україні, становила – 73 576,6 тис. м², що складало 16,6% від загальної площі обслуговування ОСББ, ЖБК, КП, ПП, СЕЗ багатоквартирного житлового фонду – 443 981,8 тис. м².

Рівень розвитку конкурентного середовища та демонополізації на ринку послуг з утримання житлового фонду залишається недостатнім.

У переважній більшості зберігається монополія комунальних ЖЕКів. Власники житлових будинків не завжди мають можливість обирати серед виконавців зазначених послуг найкращого через недостатність пропозицій на цьому ринку.

Частка загальної площі багатоквартирного житлового фонду, що передана в управління управителям майном житлового комплексу.

Продовжується створення приватних підприємств (далі – ПП), які надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Загальна кількість ПП по Україні склала 527 підприємств.

З метою підвищення ефективності роботи комунальних підприємств створюються служби єдиного замовника (далі – СЕЗ), які надають послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків. Загальна кількість СЕЗ по Україні склала 68 служб.

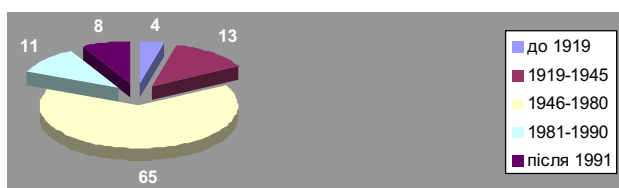
Плановим показником Програми у 2014 році було передбачено, що частка загальної площі багатоквартирного житлового фонду, яка передана в управління управителям майном житлового комплексу, повинна складати 80%. Станом на кінець 2014 р. ця частка вже склала 27,5%.

Станом на 01.01.2015 площа, яку обслуговує ПП, складає – 74 587,8 тис. м², тобто 16,8 %,

а СЕЗів – 47 621,8 тис. м², що дорівнює 10,7% від загальної площі обслуговування ОСББ, ЖБК, КП, ПП, СЕЗ багатоквартирного житлового фонду – 443 981,8 тис. м² – відповідно.

Розвиток ринку послуг з управління багатоквартирними будинками стримується внаслідок того, що діяльність підприємницьких структур залишається економічно непривабливою через зарегульованість визначення вартості послуг з управління та утримання багатоквартирних будинків та прибудинкових територій. У зв'язку з цим, виконавцями послуг переважно залишаються житлово-експлуатаційні підприємства, які утримують 218 951,6 тис. м², що складає 49,3 % (плановий показник до кінця 2014 року – 20%) від загальної площі обслуговування ОСББ, ЖБК, КП, ПП, СЕЗ багатоквартирного житлового фонду – 443 981,8 тис. м² [10].

За даними Управління житлово-комунального господарства міста загальний житловий фонд Дніпропетровська складає понад 22 млн. м². Структура житлового фонду за роками побудови у м. Дніпропетровськ наведена на рисунку.



Структура житлового фонду м. Дніпропетровськ, %

У радянську епоху у Дніпропетровську щорічно будувалось понад 500 тис.м² житла за проектами перших масових серій великопанельних, блочних і цегляних будинків. Воно не мало на меті високий рівень комфорту, зручність планування або надійність. Головною метою була масовість та зручність забудови. Саме у цей період з'явилися переважно усі мікрорайони міста. У 50–60-х роках місто швидко забудовувався 5-ти поверховими «хрущівками», у 70–80-х зводились багатопанельні 9–16-поверхові будинки.

З крахом Радянського Союзу на початку 90-х років обсяги будівництва різко зменшились. Будівельну галузь охопила криза, житлово-будівельні комбінати припинили свою діяльність, будівництво масового житла зупинилось. Якщо у 1990 р. у місті було введено в експлуатацію 475,1 м² житла, то в 1995 році обсяги будівництва зменшились до 149,6 м². Лише з 1997 року обсяги будівництва житла в Дніпропетровську почали поступово збільшуватись.

Першим зразком нового комерційного житла у Дніпропетровську є адміністративно-житловий комплекс по вул. Свердлова, 22–26, який побудований у 1997 р. компанією «Созидатель». Комплекс планувався як житло збільшеної ком-

фортності, але у місті його називали «елітним». Саме з цього моменту у нашому місті почав формуватись ринок «елітного» житла. Вперше у багатоквартирному житловому будинку була побудована дахова котельня, що постачає будинок опаленням та гарячою водою, багаторівневий паркінг. У комплексі побудовано 63 квартири площею від 64 кв. до 300 м². Планування квартир у порівнянні з радянським масовими проектами значно змінило уявлення містян про комфортне житло. Новобудови проектуються і зводяться з урахуванням передових технологій і є більш комфортними порівняно з квартирами масових проектів. У нових комплексах передбачені квартири різного метражу і планувань, щоб максимально задовольнити попит на комфортне житло.

У 1999 році побудовані:

– житловий комплекс «Первозванівський», вул. Комсомольська, 25, реконструйований та добудований корпорацією «Перспектива» загальною площею забудови 15 328,00 м². 7- поверховий комплекс нараховує 49 квартир з паркінгом закритого «типу». Площа багаторівневих квартир від 160 до 410 м².

– житловий комплекс «Бельведер», вул. Шаумяна, 10 – 13-ти поверховий 32-х квартирний житловий будинок з паркінгом. Загальна площа забудови 11002 м². Площа квартир від 130 до 585 м².

– житловий комплекс «Ельбрус», вул. Леніна, 28. Будівельною групою «Ратібор» побудований 9-ти поверховий будинок, який нараховує 28 квартир площею 100-170 м².

У 2009 р. введений в експлуатацію житловий комплекс бізнес-класу «Кіровський», пр. Олександра Поля (Кірова), 16. 23-х поверховий житловий комплекс із торгівельними приміщеннями та підземним паркінгом нараховує 258 квартир площею від 61 до 222 м². Забудовник ТОВ «Семь Інвест».

Крім того, побудовано:

– житловий комплекс «Дует», узвіз Крутогірний, 28, комплекс 18-ти поверхових будинків, який нараховує 205 квартир площею від 60 до 304 м² та паркінг.

– житловий комплекс «Панорама», вул. Симферопольська, 2к – комплекс 18-24 ти поверхових будинків, який нараховує 850 квартир площею від 62 до 145м² та підземний паркінг.

– житловий комплекс «Олімпік», с. Ювілейне, вул. 8 Березня 9 а,б,в – комплекс з 3-з 16–18-ти поверхових будинків нараховує 264 квартири площею від 60 до 146 м² та відкритий паркінг [11].

Загалом, з 1999 по 2015 рр. у місті щороку будувалось від 144 тис. до 187 тис. м² житла. За цей час у Дніпропетровську зданий в експлуа-

Аналіз тарифів на послуги по утриманню багатоквартирних будинків управляючими компаніями м. Дніпропетровськ

Найменування послуги	Управляючої компанії "Созидатель"															
	ж/к «Кіровський», пр. О. Поля, 16	ж/к "Панорама Дніпро", вул. Слимфоропольська, 2к	ж/к "Олімпік-2", с. Ювілейне, вул. 8 Березня, 9в	ж/к "Дует", уз. Крутогірний, 28	ж/к "Олімпік-2", с. Ювілейне, вул. 8 Березня, 9в	Миронова, 7а	Космічна, 3, 3а	Тополина, 7а	пр. Гагаріна, 23	пр. Слобожанський, 146	Мандриківська, 338	Артеківська, 12				
	Квартири	Паркінг	грн. на 1 м ²	грн. на 1 м ²	грн. на 1 м ²	грн. на 1 м ²	грн. на 1 м ²	Квартири	Паркінг	нааяність послуги	нааяність послуги	нааяність послуги	нааяність послуги	нааяність послуги	нааяність послуги	нааяність послуги
Перелік послуг з утримання житлового будинку та прибудинкової території	1,17	1,61	0,6676	0,86	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Прибирання сходов	0,73	0,12	0,1129	0,41	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Прибирання прибудинкової території	0,17	0,00	0,1279	0,03	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів	0,29	0,00	0,2558	0,12	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ТО ліфтів	0,49	0,00	1,7032	1,87	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Обслуговування систем диспетчеризації	0,50	0,57	1,0304	0,53	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ТО внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення, несучих та захисних конструкцій	0,02	0,00	0,0058	-	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Деінсекція, дератизація	0,21	0,00	0,3488	0,02	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ТО пожежної автоматики та димовивлення	0,11	0,00	0,093	-	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Поточний ремонт конструкційних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв та елементів зовнішнього благоустрою	0,05	0,00	0,0291	0,02	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Полив двору, клумб і газонів	0,29	0,00	0,8256	-	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Видатки на котельню	0,62	0,36	0,2326	0,47	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Освітлення місць загального користування, підкачка води	0,12	0,00	0,1395	0,07	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Електропостачання ліфтів	4,77	2,66	5,57	4,40	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Разом	0,93	3,52	0,5316	0	5,43	нет	3,73	3,77	3,29	3,46	3,37	2,99	нет	нет	нет	нет
Охорона	5,70	6,18	6,10	4,40	5,43	5,18	3,73	3,77	3,29	3,46	3,37	2,99	нет	нет	нет	нет
Всього																

тацію 141 багатопверховий житловий будинок.

Разом з «елітним» житлом будувалось і житло «економ-класу». Частка «елітного» житла складає до 30% від усього житла, побудованого після 1991 року.

Були проведені дослідження тарифів на експлуатацію, санітарне та технічне утримання багатоквартирних будинків управляючих компаній:

– управляючої компанії «Житловий комплекс бізнес-класу «Кіровський», будинок за адресою пр. Олександра Поля (Кірова), 16.

– управляючої компанії «Созидатель», будинки по вул. Миронова, 7а, вул. Космічна, 3 та 3а, вул. Тополина, 7а, пр. Гагаріна, 23, пр. Слобожанський (Газети «Правда»), 14б, вул. Мандриківська, 338, вул. Артеківська, 12.

– житловий комплекс «Олімпік-2», с. Ювілейне, вул. 8 Березня 9в.

– житловий комплекс «Дует», узвіз Крутогірний (Рогальова), 28.

– житловий комплекс «Панорама», вул. Симферопольська, 2к.

До тарифів з експлуатації багатоквартирного будинку включені наступні послуги: прибирання сходів, прибирання прибудинкової території, вивезення та утилізація твердих побутових та негабаритних відходів, технічне обслуговування ліфтів, обслуговування систем диспетчеризації, технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання та водовідведення, несущих та захисних конструкцій, дезінсекція, дератизація технічне обслуговування пожежної автоматики та димовидалення, поточний ремонт конструкційних елементів, інженерних систем та технічних пристроїв та елементів зовнішнього благоустрою, полив двору, клумб та газонів, видатки на котельню, освітлення місць загального користування, підвищення тиску води електричними насосами, електропостачання ліфтів, відео спостереження, технічна та фізична охорона.

Рівень тарифів по місту коливається від 2,99 грн до 6,10 грн за 1 м², що, у першу чергу, залежить від рівня комфортабельності житла, переліку послуг, що надаються споживачу та включені до структури тарифу. Безпосередньо на тариф впливає площа прибудинкової території та рівень її озеленення, площа та конструкційні особливості сходів, наявність складних архітектурно-конструкційних елементів фасаду будинку тощо. Найнижчий тариф – 2,99 грн. – зафіксований у будинку по вул. Артеківській, 12 – управляючої компанії «Созидатель», найвищий – 6,10 грн. – житловий комплекс «Панорама Дніпро», вул. Симферопольська, 2к.

Порівняльний аналіз тарифів на послуги по утриманню багатоквартирних будинків управля-

ючими компаніями м. Дніпропетровськ наведено у таблиці.

Таким чином, можна сказати, що управляюча компанія – юридична особа, яка створена з метою управління, експлуатації, санітарного та технічного утримання багатоквартирних будинків на підставі договору з співвласниками багатоквартирних будинків. Вона є посередником між багатьма співвласниками багатоквартирного будинку та особами-підрядниками (юридичними та фізичними), які надають комунальні послуги та послуги з його утримання та обслуговування.

Управляючі компанії проводять акумулювання грошових коштів співвласників багатоквартирного будинку, які спрямовуються на розрахунки за комунальні послуги, розрахунки з підрядниками, утримання та ремонт будинку. веде облік зносу, амортизації будинку, зберігають та постійно актуалізують технічну інформацію про будинок, виконують функції забудовника та технічного нагляду в процесі поточного та капітального ремонту, проводять аварійно-відновлювальні роботи та підтримують технічний стан об'єкта на рівні, передбаченому будівельним проектом.

Окремо слід також відмітити такий важливий аспект діяльності управляючої компанії, як відповідальність. Відповідальність управляючої компанії за наслідки управління будинком перед співвласниками багатоквартирного будинку або третіми особами значно вища, ніж відповідальність управителя-фізичної особи, членів Правління ОСББ або муніципальної управляючої компанії (ЖЕК).

Проте, саме ці властивості управляючої компанії впливають на рівень тарифів на експлуатацію та санітарно-технічне утримання багатоквартирного будинку у напрямі їх збільшення.

Тому можна зробити висновки, що для житлового фонду класу «економ» більш сприятливим способом управління може бути або самоуправління ОСББ його Правлінням або залучення управителя-фізичної особи. Для житла класу «еліт» або «бізнес» більш зручним способом управління слід назвати Управляючі компанії.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Про стан житлово-комунального господарства України та основні напрями його реформування*: Рада національної безпеки і оборони України, Рішення введено в дію Указом Президента N 1093/2006 від 16.12.2006 // Верховна Рада України, офіційний веб-портал. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/>

n0007525-06.

21. *Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки*: Закон України від 11.06.2009 № 1511-VI // Відомості Верховної Ради України, ВВР, 2009. – № 47-48. – С.720.

3. *Про приватизацію державного житлового фонду*: Закон України від 19 червня 1992 року № 2482-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – С.524.

4. *Про механізм впровадження Закону України „Про приватизацію державного житлового фонду”*: Закон України від 19.06.92N 2483-XII// Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992. № 36. – С.524.

5. *Про концепцію державної житлової політики*: Постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27. – С.200.

6. *Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні*: Постанова Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 року № 588 // Верховна Рада України. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

7. *Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку*: Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 10. – С.78.

8. *Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку*: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // Відомості Верховної Ради – 2015. – № 29. – С.262.

9. *Створення та діяльність ОСББ / Дніпропетровська міська рада – офіційний Інтернет-портал*. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dniprorada.gov.ua/metodichnij-posibnik-zi-stvorennya-ta-dijalnosti-osbb>.

10. *Інформаційно-аналітична довідка про стан виконання Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки*. Верховна Рада України, Комітет з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства // Верховна Рада України, офіційний веб-портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kombud.rada.gov.ua/kombud/doccatalog/document; jsessionid=D8D9D CAE CFCBF1E91431658F03ECDD76?id=48940>.

11. *За матеріалами «Дніпропетровск: городской сайт»* [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://gorod.dp.ua/archi/>.

12. *Коваленко О.С.* Роль об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у формуванні громадського суспільства України // Державне управління: удосконалення та розвиток. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=515>.

13. *Poliakoff G*: Law of Condominium Operations, §1.2. 2009.// <http://legalsolutions.thomsonreuters.com/law-products/Practitioner-Treatises/The-Law-of-Condominium-Operations/p/100027800>.

14. *Landes David*. «Owner-occupied flats coming to Sweden». /The Local. <http://www.thelocal.se/15600/20081111>.

15. *Kerr William* (2013). «Condominium - Statutory Implementation». St.John's Law Review 38 – <http://scholarship>.

law.stjohns.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4266&context=lawreview.

Надійшла до редакції 12.03.2016
Рецензент к.е.н., доцент Н.М. Чуприна

ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ ФОНДОМ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ

Кирич С.П.

Предметом статьи является современное состояние жилищно-коммунального хозяйства Украины-отрасли экономики. В настоящее время основными угрозами в экономике в целом и в жилищно-коммунальном хозяйстве в частности есть: экономически не обоснованные тарифы на жилищно-коммунальные услуги; крайне медленное развитие конкурентных рыночных отношений в отрасли; промедление с внедрением действенных экономических стимулов для поощрения частного предпринимательства; отсутствие инвестиций, необходимых для модернизации и развития отрасли. Изучены существующие способы управления жильем и жилым фондом: самоуправление объединением совладельцев многоквартирных домов, при котором совладельцы осуществляют управление домом самостоятельно, принимая соответствующие решения на собраниях, выбирая Правление и Председателя Правления, управление домом управляющим – физическим лицом или частными управляющими компаниями, управление муниципальными предприятиями. Проанализирован уровень развития конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг в разрезе регионов Украины, дебиторская и кредиторская задолженность по отрасли. Рассмотрены современные тенденции развития законодательной базы, регламентирующей данную отрасль экономики. Исследована структура жилого фонда в г. Днепропетровск, проведена сегментация по годам ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, проанализированы составляющие тарифов на содержание жилого фонда, его санитарно-техническую эксплуатацию.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, объединение совладельцев многоквартирных домов, способы управления жилым фондом, тарифы на содержание жилого фонда, структура жилого фонда, частная управляющая компания, муниципальные коммунальные предприятия.

EFFECTIVE MANAGEMENT OF THE HOUSING STOCK AND COMMUNAL SERVICES

Kirich S.P.

The subject of this work is a modern status of housing industry and economics of Ukraine. At this time the major threats to economics are: baseless tariffs for housing and Utility services; extremely slow development of competitive market relations in this industry; delay in the implementation of effective economic incentives; lack of investment needed for the modernization and development of the industry. In this work studied the existing methods of housing management: Condominium, when the co-owners manage themselves by electing own Management and Chairman, managing of the building by a individual manager or a private management companies, management of municipal management companies. In the complex analysis of the level of development of the housing stock in Ukraine, receivables and payables in the industry. studied the modern trends of the legislation. Studied the structure of housing in Dnepropetrovsk, held segmentation by years of commissioning of apartment houses, analysis components of maintenance tariffs of housing stock, its sanitary and technical exploitation.

Keywords: housing-stock industry, condominium, methods of housing management, maintenance tariffs, structure of housing, private management companies, municipal management companies.