

ПОЛІПШЕННЯ ЯКОСТІ НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ В КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО – КОМУНАЛЬНОГО СЕКТОРА

У статті досліджено проблеми щодо діяльності житлово – комунального сектора в Україні. Обґрунтовано та рекомендовано шляхи поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг в контексті реформування житлово-комунального сектора

This article represents problems about the activities of the housing and communal sector in Ukraine. It represents, justifies and recommends possible ways of improvebbbbbment the quality of housing and communal services in the context of reforming the housing and communals sector

Постановка проблеми у загальному вигляді. Сучасний стан житлово-комунального господарства (ЖКГ) в Україні не задовольняє потреби мешканців, які отримують неякісні послуги та державу, яка виплачує величезні дотації. Зношеність основних фондів галузі подекуди сягнула критичної межі, і загрожує техногенними катастрофами. Необхідні перетворення часто намагаються підмінити суто технічною модернізацією, або звести до підвищення тарифів, аби ті покривали собівартість послуг, з одного боку, та забезпечували можливість капіталовкладень у реконструкцію та оновлення мереж і обладнання - з другого. Такі заходи є необхідними, але вони не є достатніми.

Проблеми постачальників житлово-комунальних послуг можуть бути згруповані у три категорії - інституційні, економічні та технічні. Проте, необхідною передумовою успішності як технічної модернізації ЖКГ, так і встановлення економічно обґрунтованих тарифів, є інституційна реформа. Центральним питанням такої реформи є права власності. Такі заходи є надзвичайно важливими.

По-перше, сектор ЖКГ безпосередньо впливає на якість життя всіх громадян. Це означає, що позитивні зрушення будуть одразу відчуті та винагороджені політично.

По-друге, спосіб взаємодії громадян з організаціями, які безпосередньо опікуються їхніми спільними проблемами у комунальному господарстві та намагаються забезпечити високий рівень якості житлово-комунальних послуг є мініатюрною моделлю взаємодії з владою як такою. Зокрема, самоорганізація на цьому рівні є типовою «демократією знизу».

По-третє, цей сектор відіграє величезну роль в економіці. Тому неефективність використання ресурсів призводить до величезних втрат, які на сьогодні розділяють між собою споживачі житлово-комунальних послуг та платники податків. Окрім того, питання тарифів на газ тісно пов'язане з ефективністю його використання, оскільки політично неможливо (та й загалом несправедливо) підвищувати вартість послуг без підвищення їхньої якості.

Кінцеві результати реформ в житлово-комунальному господарстві повинні відбитись у наданні послуг установлених стандартів якості проживання, включенні у повному обсязі ринкового механізму в процес функціонування галузей, переході до нового фінансування галузей за рахунок платежів населення з наданням малозабезпеченим верствам житлових субсидій.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років показав, що якість житлово-комунальних послуг є темою дослідження багатьох зарубіжних і вітчизняних науковців. Вагомий внесок у загальні теоретичні надбання науки й розвитку сфери послуг зроблено науковими працями А. Амосова В.В. Апопія, О. В. Полоніна, В.П. Полуянова, О.Є.

Румянцевої. У більшості робіт наголошується на проблемах тарифної політики, організації та витратах щодо надання житлово-комунальних послуг, а також загальних питаннях щодо реформування ЖКГ, зокрема, технічні.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Актуальність та першочерговість саме проблеми щодо інституційного реформування стає очевидною, якщо порівняти стан справ у так званому «приватному секторі», представленому індивідуальними односімейними будинками, та у багатоквартирних будинках. Проблем щодо якості надання житлово-комунальних послуг значно більше у мешканців багатоквартирних будинків. Проблеми з тарифами, утриманням території, та інші щодо функціонування ЖКГ, мають місце не тільки у старих, зношених, будинках, але й у деяких новобудовах, здебільшого тих, де не врегульовані відносини власності. Тому корінь проблеми - саме в інституціях, а не в технічних моментах.

Постановка завдання. Головним завданням є поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг у ході інституційного реформування житлово-комунального сектора

Виклад основного матеріалу дослідження. Дослідження доцільно розпочати з визначення основних проблем, що виникають при наданні житлово-комунальних послуг:

- 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;
- неналежна 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 (близько 70 % житлового фонду збудовано до 1970 р., зношеність основних фондів перевищує 60 %, енергоємність послуг у 2,5-3 рази перевищує показники європейських держав; якщо на початку 90-х років у середньому по Україні на 100 км комунальних мереж припадало 30-40 аварій, то останніми роками цей показник сягнув 180 аварій на 100 км водопроводу та 10-20 на 100 км мереж теплопостачання);
- 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;
- незавершеність приватизації житлового фонду у частині асоціювання власників житла у багатоквартирних будинках в об'єднання співвласників (ОСББ).

З 1 січня 2010 року набрав чинності Закон України "Про внесення змін до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004–2010 роки», прийнятий 11 червня 2009 року Верховною Радою України, яким затверджено Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки. Відповідно до Програми реформування галузі здійснюється шляхом формування відповідно до вимог світових стандартів ринку житла, впровадження недискримінаційних економічних відносин, між суб'єктами ринку й

державою з поступовим обмеженням функцій держави як суб'єкта ведення господарства й посиленням його впливу на формування ринкової інфраструктури, що передбачає:

- проведення взаємоузгодженої тарифної, інвестиційної політики й політики в сфері розвитку внутрішнього ринку;
- реалізацію ефективної антимонопольної політики й здійснення інституціональних перетворень на ринку житла й житлово-комунальних послуг, спрямованих на розвиток ринкових відносин і конкуренції;
- стимулювання інноваційної, інвестиційної й енергозберігаючої активності суб'єктів ведення господарства;
- підвищення енергоефективності галузі шляхом зменшення обсягів втрат паливно-енергетичних ресурсів, зниження енергоємності виробництва окремих видів продукції (послуг);
- розробку прозорого механізму формування цін і тарифів на продукцію й послуги підприємств, які здійснюють діяльність у житлово-комунальній сфері [1, с.3].

Здійснення інституційних перетворень на ринку житла й житлово-комунальних послуг з метою поліпшення їх якості, на нашу думку, має полягати, перш за все, в утворенні правових та інших умов для забезпечення дієвих та ефективних представників власників квартир, які могли б вирішувати питання управління спільною власністю та представляти інтереси споживачів у відносинах з постачальниками послуг.

Проблеми закладені у радянські часи, коли сектор ЖКГ (як і решта економіки) розвивався неприродним шляхом, призвели до утворення нестійкої асиметричної структури власності, якої дотепер не вдалося позбутися. Приватизація квартир вирішила проблеми лише частково, оскільки самі будинки при цьому залишилися в управлінні тих самих комунальних служб - ЖЕКів - яким вони колись належали, але вже не як повноцінних (хоча й державних) власників, а як монопольних управителів, які, за відсутності альтернативи, фактично силою нав'язують свої послуги власникам. З огляду на теоретичні та практичні аспекти прав власності, сьогодняшня ситуація є неприродною та нестійкою. Вона не забезпечує ані інтересів власників, ані підтримання у належному стані та відтворення будинків, ані контролю за ефективністю витрат.

З точки зору економічної науки, у сфері ЖКГ завжди присутні два види проблем: питання щодо прав власності та ринкової влади (природної монополії). У випадку колективної власності також з'являється проблема колективних дій «часто також додатково поглиблена через різноманітність мешканців та, відповідно, керування спільним ресурсом.

У зв'язку з цим правовідносини та регулювання у сфері ЖКГ покликані врегулювати два взаємопов'язані види відносин: відносини власності та регулювання природних монополій.

Відносини власності встановлюють симетрію прав, обов'язків та відповідальності щодо об'єктів, які забезпечують придатність власне житла (наприклад, квартир) для проживання. Стан під'їздів, дахів, стін, прибудинкових територій, технічне оснащення будинків - все це значною мірою визначає якість життя мешканців та ринкову вартість житла. Але на сьогодні фактичні права власності на ці об'єкти здебільшого розмиті (належать невідомо кому) або ж зосереджені у структур, мало зацікавлених у задоволенні потреб мешканців. Реформи мають створити ефективні механізми такої зацікавленості.

Регулювання природних монополій покликане запобігти зловживанню монопольним становищем з боку постачальників послуг водопостачання, каналізації, тепло-, електро- та газопостачання. Проблема полягає у тому, що ці послуги є предметами першої необхідності, і, водночас, заміники (субститути) для них або відсутні взагалі (як для каналізації), або дорогі та незручні (як з водою), або належать до того ж самого переліку (як з автономним опаленням або використанням електроенергії замість газу). У такій ситуації ці послуги купуватимуть навіть за дуже високу ціну, можливо менше, якщо для цього є технічна можливість. Попит є нееластичним по відношенню до ціни, а це стимулює монополіста завищувати ціну та зменшувати обсяг виробництва [2, с.7].

Сьогодні відсутня чітка та прозора методологія об'єктивного встановлення «справедливої» ціни на житлово-комунальні послуги монополіста. Інформація про справжні витрати та особливо можливість їх зменшувати, є асиметричною: монополіст володіє нею, але не зацікавлений ділитися з регулятором. До того ж, між ними можлива змова («захоплення регулятора») проти інтересів споживачів. Тому питання тарифів - це, передусім, проблема створення дієвого регулятора, який би захищав саме їхні інтереси, але робив це відповідально, з урахуванням необхідності в підтриманні та вдосконаленні обладнання. Як показує практика в умовах України представники влади, як центральної, так і місцевої, неефективно захищають інтереси та права споживачів житлово-комунальних послуг. Отже, захист прав споживачів житлово-комунальних послуг щодо відносин з природними монополіями потребує більш ефективних видів самоорганізації, як, наприклад, об'єднання для захисту спільних інтересів. Але таке об'єднання наштовхується на відому проблему колективної дії [3, с.25].

Проблема колективної дії полягає в тому, що навіть за наявності спільних інтересів групі людей важко організуватися задля їх відстоювання. Це пов'язано з відомою проблемою «халявників». Оскільки плодами колективних дій користуються усі учасники групи незалежно від того, чи брали вони особисту участь у цих діях чи ні, то кожному окремому учасникові з суто економічних мотивів не варто проявляти активність, аж допоки вигода стає настільки великою, що виправдуватиме його одноосібні зусилля. А до тих пір страждають усі разом.

Доцільно звернутися до світового досвіду щодо стабільних моделей організації сфери ЖКГ з точки зору власності. Насамперед, це приватні односімейні будинки - найефективніша форма з точки зору відносин власності, оскільки усі права та обов'язки поєднані в руках одного власника, який сам і користується будинком. Певні питання виникають тільки відносно можливих сторонніх ефектів (сморід чи шум) та відносин з постачальниками енергії й газу, іноді, води. Опалення у таких будинках майже завжди автономне. Недоліком цієї форми є малий розмір, що не дозволяє скористатися перевагами економії на масштабі (хоча сучасні технології опалення та водовидобування й водовідведення зменшили цю проблему), а також питання протидії монополіям. Власники вирішують спільні проблеми, формуючи асоціації або кондомініуми. Якщо ж будинки розміщені у котеджному містечку, то цими проблемами зацікавлений опікуватися забудовник, який залишається власником земельної ділянки поза межами індивідуальних садиб. Але загалом проблеми менш гострі, ніж у багатоквартирних будинків [5, с.13].

Найбільш простою формою є приватний доходний дім, збудований з метою здачі квартир у довгострокову оренду. Власник такого дому зацікавлений у підтриманні всіх його приміщень у належному стані та якісному обслуговуванні будинку, оскільки це збільшує його привабливість для клієнтів-орендарів. Водночас, конкуренція на ринку оренди та наявність іпотеки як альтернативи змушує його утримувати орендну плату на прийнятному рівні, а, відтак, і відстоювати інтереси мешканців у відносинах з природними монополіями. Для цього відносно нечисленні власники таких домів з однорідними інтересами досить успішно формують асоціації. Власник може відмовляти потенційно незручним для решти мешканців клієнтам, та позбавлятися тих, хто порушує спокій сусідів. Недоліками доходного дому є певна ринкова влада власника над орендарями, ймовірність картелізації ринку та недостатня можливість для орендарів пристосовувати помешкання під свої потреби. Тому таке житло найкраще підходить людям, які часто переїжджають з місця на місце. Наявність великого та розвинутого ринку оренди житла сприяє мобільності робочої сили, а отже, й конкурентоздатності економіки.

З точки зору прав власності близьким до цього є муніципальне житло, оскільки у нього теж єдиний власник - місцева громада. Проте на відміну від приватних власників громада не має на меті отримання прибутку та не має конкурентів. Натомість, призначення такого житла є суто соціальним - надання притулку бідним, які не здатні сплачувати ринкову ціну; а, у деяких країнах, також організація догляду за старими та інвалідами (замість

інтернатів). Право вибору для мешканців муніципального житла обмежене - вони мають дякувати громаді за дах над головою. Воно також не має бути особливо привабливим і в інших вимірах аби стимулювати самовідбір мешканців: той, хто отримує можливість, має сам прагнути якнайскоріше звільнити наданий громадою тимчасовий притулок. Таким чином, муніципальне житло за нормальної ситуації не є альтернативою іншим формам. Воно існує з позаекономічних мотивів як необхідне доповнення до ринку та субсидується громадою, тому і порівнювати його з іншими формами не зовсім коректно.

Нарешті, частина будинків формує кондомініуми (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків), у яких квартири є приватною власністю мешканців, а все інше належить їм спільно. Великою перевагою такої форми є приватна власність на квартири. Це дозволяє мешканцям пристосовувати їх під свої потреби, та створює зацікавленість у довгострокових покращеннях. Так само, жителі спільно зацікавлені у підтриманні самого будинку та прилеглої території у належному стані, поліпшенні якості послуг з обслуговування, та контролі над ціноутворенням природних монополій. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) представляє інтереси мешканців у відносинах із владою та постачальниками послуг. Кондомініуми (ОСББ) зазвичай споруджуються у кращих місцях та з кращою якістю, ніж доходні дома, тому вища вартість житла разом з правилами внутрішнього розпорядку, є природним захистом від асоціальних елементів.

Але слабким місцем кондомініумів є проблема колективної дії. Необхідність ефективного узгодження та прийняття спільних рішень ставить обмеження щодо розмірів кондомініуму, а також однорідності та плинності його членів. До того ж, від них вимагається доволі високий рівень соціального капіталу. Тому кондомініуми частіше формують у відносно невеликих (кілька десятків квартир) будинках, а оселяються у них переважно не дуже мобільні люди середнього віку та достатку. Утім, є чимало успішних і великих багатоквартирних кондомініумів.

Частина багатоквартирних будинків є кооперативами, де весь будинок належить юридичній особі, а мешканці, у свою чергу, є її співвласниками і юридично орендують свої квартири. Така форма є проміжною між доходним домом (оренда квартир, єдиний власник) та кондомініумом (співвласність).

Форму власності та організації мешканців треба відрізнити від форми технічного управління. За будь-якої із перерахованих вище організаційно-правових форм, технічні проблеми можуть вирішуватися як самотужки, так і з залученням фахівців, аж до передачі частини або всіх функцій поточного управління спеціальній управлінській компанії (УК).

Виходячи як із теорії, так і з практики інших країн, існує всього два способи відновити чіткість та симетрію прав власності: викуп з перетворенням на доходний дім (можлива зміна призначення будинку - переобладнання під готель) або утворення кондомініуму.

У першому випадку, сторонній інвестор стає повноцінним одноосібним власником. Для цього йому потрібно викупити всі до єдиної квартири, але на практиці це важко зробити, оскільки частина мешканців можуть не бажати їх продавати. При чому, чим більшим є будинок, тим ймовірніше наразитися на цю проблему, а перетворення на доходний дім актуально саме для великих будинків. Окрім того, це велике капіталовкладення з низькою ліквідністю, адже власнику важко знайти покупця на весь будинок цілком. За умов поганого захисту прав власності, високих відсоткових ставок та наявності інших привабливих можливостей, охочих робити такі інвестиції серед великих інвесторів дуже мало. Водночас, платоспроможні громадяни не довіряють оренді, і готові навіть йти на іпотеку заради власної квартири (хоча після кризи 2008 року частина з них, можливо, переглянула свою позицію). Тому наразі навіть новобудови споруджуються за пайовою схемою, яка передбачає приватизацію окремих квартир з утворенням такої ж самої ситуації. Хоча можна передбачити, що згодом і в Україні почнуть масово з'являтися доходні дома, це не має відношення до поточних проблем ЖКГ.

Тому, на нашу думку, створення кондомініумів (ОСББ) у будинках з приватизованими квартирами залишається єдиним придатним способом владнати ситуацію з правами власності та, відповідно, прокласти шлях до вирішення проблем ЖКГ щодо поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг. Це є великим викликом, особливо у старих будинках, оскільки на відміну від світових аналогів, склад власників сформовано здебільшого за радянських часів і навмисно зроблено строкатим. До того ж будинки є завеликими, а мешканцям, як і усьому населенню, бракує соціального капіталу. Тому створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) ускладнено і навіть із вже створених значна частина керується неефективно з непоодинокими фактами зловживань та марнотратства.

Серед менш фундаментальних проблем, що додатково ускладнюють створення та діяльність ОСББ можна виділити наступні [2, с.15]:

1. Необхідність кворуму. Закон вимагає, аби на установчих зборах були присутні не менше половини співвласників. Цього важко добитися через низький рівень соціального капіталу, звичну пасивність та схильність до патерналізму, та інші риси, на жаль, притаманні населенню України. Це вже не кажучи про суто технічні проблеми - адже найбільш активні та платоспроможні мешканці будинку є зазвичай і найбільш зайнятими: запрошення мають бути доставлені особисто, під розписку (що потребує багато часу та роботи), або рекомендованим листом, (що вимагає інвестування власних коштів членами ініціативної групи); для зборів взимку потрібне приміщення, а у теплу пору року зібрати кворум ще складніше; тощо. До цього додаються і суто штучні перешкоди, такі як доступ до реєстрів власників.

З іншого боку, ця норма закону є логічною, оскільки ОСББ має бути єдиним представником всіх співвласників, а за її відсутності в одному будинку може бути створено декілька ОСББ, або ж таке об'єднання може створити злочинна група з метою ошукування сусідів. Тим не менш, у багатьох країнах існує вимога щодо обов'язкового створення ОСББ у тих будинках, де квартири приватизовано. Звичайно, там кворум не вимагається. Цей досвід заслуговує на уважне вивчення.

2. Нечітко визначені межі прав власності. «Балансоутримувач», як вже було сказано, не є власником, і здійснює поточне управління (а подекуди і розпорядження) майном тільки за відсутності справжнього власника. Але коли такий власник в особі ОСББ з'являється, то починаються колізії з приводу належності того чи іншого конкретного об'єкту, адже у їхніх нинішніх розпорядників є свій інтерес. Найбільшу проблему становить прибудинкова територія: земельна ділянка є невід'ємною складовою об'єкту нерухомості, вона також обов'язково окреслена у документах. Але за існуючим законом ОСББ не набуває права власності на неї автоматично, отже вона може опинитися в руках іншого власника - і такі випадки бували. А кому належать споруди, побудовані на цій території? Прибудови та окремі споруди, які архітектурно є одним цілим (паркінги, сміттєприймачі, та ін.)? Що робити, якщо горища або підвали було раніше приватизовано «балансоутримувачем», тобто спірно - чи є вони все ж таки спільною власністю, чи їхні власники на загальних правах входять до ОСББ? Навіть якщо відповіді на ці питання юридично існують, доводити свою правоту новоствореним ОСББ часто доводиться у судовій тяганині.

3. Нечітко визначений статус ОСББ є, за визначенням, формою колективного представництва інтересів співвласників будинку, якому вони делегують частину прав розпорядження спільним майном. Оскільки серед таких інтересів є обслуговування, то об'єднання може ним займатися самостійно, а може передати функції поточного управління далі – управлінській компанії. За бажанням, їй же можна передати права на збирання плати за послуги. Нарешті, будучи неприбутковою організацією, ОСББ може отримувати доходи, наприклад від здачі в оренду нежилых приміщень будинку, і за рахунок цього зменшувати плату за послуги для мешканців. Здавалося б, можна обрати те, що зручніше та економічно доцільніше, але за існуючими законами усі ці форми мають різний зміст, і, відповідно, по-різному оподатковуються та регулюються.

Залучення управлінської компанії для обслуговування будинків є привабливою альтернативою для більшості ОСББ, оскільки справжні фахівці з організації обслуговування будинків серед мешканців трапляються нечасто, а непрофесійний підхід може призвести до великих втрат. До того ж, така компанія може чимало заощадити на ефекті масштабу, тож зрештою на конкурентному ринку її послуги можуть виявитися дешевшими за організацію усієї роботи власними силами, особливо для невеликих будинків. Але вона є звичайною комерційною фірмою, яка, на додаток до власних інтересів, зобов'язана брати з клієнта ПДВ. Отже, послуги сторонньої компанії (аутсорсинг) автоматично коштуватимуть на 20% вище, аніж самостійна організація.

Заплутаною є ситуація у будинках, обладнаних автономними бойлерами. Адже, по-перше, виробництво тепла підлягає ліцензуванню (незрозуміло, з яких мотивів). Отже, від ОСББ відповідні органи вимагають отримання ліцензії, що є не вигідним для таких малих обсягів виробництва (коли те ж саме робить ЖЕК, то на це заплющують очі). По-друге, оскільки існує три ціни на природний газ – для населення, для підприємств теплокомуненерго та для усіх інших споживачів, то ОСББ «за замовчанням» потрапляють до останньої категорії, найдорожчої, і їм доводиться відстоювати своє право на використання тарифів, встановлених для теплокомуненерго.

Нарешті, ОСББ часто нав'язують функцію збирання платежів за послуги природних монополістів. Звичайно, останнім так зручніше. Але за законом це рішення членів об'єднання - якщо їхні квартири обладнано індивідуальними лічильниками, то вони мають право сплачувати за спожиті обсяги безпосередньо, а можуть, за бажанням, передоручити це ОСББ, а воно, у свою чергу, за рішенням зборів може доручити цю роботу управлінській компанії. Але збирання платежів за послуги природних монополістів - не обов'язок ОСББ, якщо квартири обладнано індивідуальними лічильниками. Отже, доцільність переходу на індивідуальні лічильники очевидна.

Проблема виникає переважно відносно опалення, адже індивідуальні теплові лічильники дорогі, до того ж у багатьох випадках їх важко встановити, тому що труби опалення проходять стояками, а не поділені по квартирам. З цієї причини за опалення доводиться сплачувати солідарно. Проте, завжди залишається можливість передати неприємну функцію збирання грошей управлінській компанії. Хоча, між іншим, варто було б розглянути питання про надання оптових знижок при груповій сплаті за послуги - якщо вже постачальникам так зручніше, то чому б не заохотити прийняття добровільних рішень?

4. Гроші на капітальний ремонт старих будинків. Формально, держава відповідальна за проведення таких ремонтів, адже за радянських часів жителі сплачували на них відповідну частину квартплати, а Україна в цій частині є правонаступницею СРСР. Утім, як вже було сказано, тоді ця система працювала на «солідарних» засадах, тобто, на принципі «фінансової піраміди». Вона працювала допоки всі сплачували внески, а житла будувалося дедалі більше. Але після розпаду СРСР будівництво житла бюджетним коштом різко зменшилося, а згодом квартири було приватизовано. Власники новіших квартир, не кажучи вже про новобудови, споруджені власним коштом, не мають жодних зобов'язань перед власниками старих. Тим часом, значна частина будинків потребують капітального ремонту, який не по кишені їхнім нинішнім мешканцям. І хоча гроші поволі виділяються, в тому числі і на ремонти будинків, де створено ОСББ, їх вкрай недостатньо. Очікування на державну допомогу, серед інших факторів, утримує мешканців від створення ОСББ та набуття повноцінних прав власності на будівлі.

Головне застереження, про яке говорять сьгодні практики - це труднощі у відносинах з природними монополістами, попередніми «балансоутримувачами» ЖЕКами та іншими елементами старої системи. Дійсно, для неї ОСББ є кісткою у горлі. Адже ані встановлення чітких та симетричних прав власності, ані посилення позиції споживачів у відносинах з постачальниками послуг, ані, особливо, можливість обирати таких постачальників або організувати обслуговування будинків власними силами, не влаштовують тих, хто має

інтерес у збереженні статус кво. Саме у такій ситуації потрібні продумані та рішучі дії.

Одним із ефективних засобів щодо усунення проблем в діяльності ОСББ та поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг є створення та сертифікація систем менеджменту якості відповідно до міжнародного стандарту ISO 9001:2008. Безумовно, цілком проблему в такий спосіб вирішити неможливо, але це серйозний крок на шляху до поліпшення ситуації в діяльності ОСББ. Як практик у даній сфері вважаю доцільним розпочати роботу у цьому напрямку.

Висновки з перспективами подальших розробок. Ситуація, яка на сьогодні склалася в результаті приватизації квартир у багатоквартирних будинках є неприродною та нестійкою. Належна якість житлово-комунальних послуг, контроль за ефективністю витрат не забезпечуються. Створення кондомініумів (ОСББ) у будинках з приватизованими квартирами залишається єдиним придатним способом владнати ситуацію з правами власності та, відповідно, прокласти шлях до вирішення проблем поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг. Великою перевагою такої форми є приватна власність на квартири. Це дозволяє мешканцям пристосовувати їх під свої потреби та створює зацікавленість у довгострокових покращеннях. Мешканці спільно зацікавлені у підтриманні самого будинку та прилеглої території у належному стані, поліпшенні якості послуг з обслуговування та контролі над ціноутворенням природних монополій. ОСББ представляє інтереси мешканців у відносинах із владою та постачальниками послуг. Проте створення та діяльність ОСББ потребує вирішення низки проблем, досліджених у статті. Саме розробка та сертифікація системи менеджменту якості ОСББ відповідно до міжнародного стандарту ISO 9001:2008 може стати дієвим заходом для впорядкування діяльності об'єднання та поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг.

Виходячи з проведених досліджень, у подальшому доцільно спрямувати зусилля на розробку методології для створення та впровадження системи менеджменту якості ОСББ відповідно до міжнародного стандарту ISO 9001:2008.

Список літератури

1. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 - 2014 роки» від 11 червня 2009 року № 1511-VI. К.: Парламент. вид-во.
2. Звіт «Житлово-комунальна сфера [Електронний ресурс]: у пошуках господаря», підготовлений CASE Україна в рамках проекту «Популярна економіка: моніторинг реформ». – Режим доступу до ресурса : case-ukraine.com.ua
3. Амосов А. Современные проблемы тарифной политики в жилищно-коммунальной сфере: науч.-техн. сб. Вып. 89. / А.Амосов – К.: Техника, 2009. – С. 208-212
4. Полонін О. Оптимізація витрат на утримання житлового фонду в регіональному аспекті : автореф. дис. канд. екон. наук : 08.10.01 / 4. / Полонін О.; Харків. держ. академія міського господарства. – Харків, 2003. – 20 с.
5. Полуянов В. Теория и практика реформирования предприятий в коммунальном хозяйстве / В.Полуянов – Донецк : ИЭП НАН Украины, 2001. - 244 с.
6. Румянцева Е. Приоритеты реформирования ЖКХ / Е.Румянцева // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2003. - № 2. – С. 22-24