

УДК 351:322.871

АНАЛІЗ СТАНУ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

<http://orcid.org/0000-0001-7963-1080> Захаренко Наталя Сергіївна, к.е.н., доцент кафедри економіки підприємств ДВНЗ «ПДТУ»

Natalia Zakharenko, c.e.s., Associate Professor at the Department of Production Economics Pryazovskyi State Technical University

N. Zakharenko. Analysis and development prospects of housing and community amenities Ukraine.

The article contains the results of the analysis of the state of housing and communal services in Ukraine. Studies of recent publications indicate that there are unresolved issues regarding the basic forms of organization of cooperation of citizens, as owners of housing and enterprises providing public services to the population. The mechanisms of possible cooperation of co-owners of multi-storey houses with communal enterprises are indicated. One of the most promising areas of cooperation in this area is a strategic alliance. Based on the analysis of the structure and dynamics of the housing stock in Ukraine, the main problem areas faced by co-owners in creating association co-owners in multi-apartment buildings have been identified. The dynamics of established and registered condominiums in Ukraine for the period 2005 - 2016 is investigated. The main problems of the enterprises of housing and communal services are indicated. Attention is paid to the planning of the efficiency of the development of housing and communal services, including not only certain levels of performance indicators and measures to ensure the planned level, but also the integrity of planning the economic complex. The introduction of measures to improve the organizational and economic mechanism for managing the housing and communal services is considered, which leads to a change in the indicators characterizing the activities of enterprises, organizations and the industry as a whole. The process of creating association co-owners in multi-apartment buildings in Ukraine is ambiguous and often complex, there is no other way to effectively manage your housing in an apartment building at the moment. And the earlier co-owners of the house decide on the creation of condominiums, the earlier they will start living in a renovated house. Despite the active policy of the state to stimulate the association co-owners in multi-apartment buildings, the indicator of the implementation of the plan for creating associations on average across the regions of Ukraine is quite low.

Захаренко Н. С. Аналіз стану та перспективи розвитку житлово-комунального господарства України.

У статті викладено результати аналізу стану житлово-комунального господарства України. Дослідження останніх публікацій свідчить про наявність невирішених питань стосовно основних форм організації співпраці громадян, як власників житла та підприємств, котрі надають комунальні послуги населенню. Означені механізми можливої співпраці співвласників багатопверхових будинків з комунальними підприємствами. Запропоновано один з найбільш перспективних напрямів взаємодії в цій галузі - стратегічний альянс. На основі аналізу стану структури та динаміки житлового фонду України були виявлені основні проблемні напрямки з якими зіштовхуються співвласники при створенні ОСББ. Досліджено динаміку створених та зареєстрованих ОСББ в Україні за період 2005 – 2016 рр. Означені основні проблеми підприємств житлово-комунальної галузі. Звернуто увагу на планування ефективності розвитку житлово-комунального господарства, що включає не тільки певні рівні показників ефективності і заходи для забезпечення запланованого рівня, але й не відокремлення від планування господарського комплексу. Розглянуто впровадження заходів щодо вдосконалення організаційно-економічного механізму управління житлово-комунальним господарством призводить до зміни показників, що характеризують діяльність підприємств, організацій і галузі в цілому. Процес створення ОСББ в Україні неоднозначний і часто складний, іншого шляху ефективного управління своїм житлом в багатоквартирному будинку на даний момент не існує. І чим раніше співвласники будинку зважаться на створення ОСББ, тим раніше вони почнуть жити у відремонтованому будинку. Незважаючи на активну політику держави щодо стимулювання ОСББ, показник виконання плану по створенню об'єднань в середньому по регіонах України має доволі низьке значення.

Захаренко Н. С. Анализ состояния и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства Украины.

В статье изложены результаты анализа состояния жилищно-коммунального хозяйства Украины. Исследования последних публикаций свидетельствуют о наличии нерешенных вопросов относительно основных форм организации сотрудничества граждан, как собственников жилья и предприятий, предоставляющих коммунальные услуги населению. Указаны механизмы возможного сотрудничества совладельцев многоквартирных домов с коммунальными предприятиями. Предложен одно из самых перспективных направлений взаимодействия в этой области - стратегический альянс. На основе анализа состояния структуры и динамики жилищного фонда Украины были выявлены основные проблемные направления, с которыми сталкиваются совладельцы при создании ОСМД. Исследована динамика созданных и зарегистрированных ОСМД в Украине за период 2005 - 2016 гг. Указаны основные проблемы предприятий жилищно-коммунальной отрасли. Обращено внимание на планирование эффективности развития жилищно-коммунального хозяйства, включая не только определенные уровни показателей эффективности и меры по обеспечению запланованного уровня, но и целостность планирования хозяйственного комплекса. Рассмотрено внедрение мероприятий по совершенствованию организационно-экономического механизма управления жилищно-коммунальным хозяйством, что приводит к изменению показателей, характеризующих деятельность предприятий, организаций и отрасли в целом. Процесс создания ОСМД в Украине неоднозначный и часто сложный, другого пути эффективного управления своим жильем в многоквартирном доме на данный момент не существует. И

чем раньше совладельцы дома решатся на создание ОСМД, тем раньше они начнут жить в отремонтированном доме. Несмотря на активную политику государства по стимулированию ОСМД, показатель выполнения плана по созданию объединений в среднем по регионам Украины имеет достаточно низкое значение.

Постановка проблеми. В умовах сьогодення одним з найважливіших напрямків соціально-економічних перетворень є реформування житлово-комунального господарства. Саме ця галузь стає яскравим індикатором прояву накопичених невирішених соціальних, економічних та технологічних проблем, котрі накопичувались роками функціонування національного господарства в умовах адміністративно-командної економіки. Їх вирішення з метою подолання кризових явищ у сфері ЖКГ можливе на основі реалізації комплексу заходів щодо створення правових, економічних та організаційних передумов роботи підприємств галузі в нових економічних умовах з урахуванням аспекту децентралізації. Останнім часом все частіше висловлюються невдоволення щодо якості надання житлово-комунальних послуг. Негативні відгуки викликані перш за все тим, що вчасно не вирішуються питання поточного та капітального ремонту будинків, що призводить до передчасного руйнування житлового фонду, неякісне надання послуг, високий рівень тарифів та інше.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням створення та дослідження перспектив діяльності ОСББ в Україні присвячені праці вчених-економістів, фахівців у галузі державного управління, а саме М. К. Сухонос, Т. Г. Молодченко [1], Н. О. Гура, І. М. Кучеренко, Є. О. Суханов, П. В. Крашенінніков та ін. Дослідження діяльності ОСББ вченими-економістами та фахівцями в галузі управління носять прикладний характер. Однак в існуючих дослідженнях знайшли своє відображення не всі проблеми управління експлуатацією та утриманням житла, регулювання діяльності ОСББ.

Виділення невирішеної проблеми. Альтернативним варіантом експлуатації та утримання житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є формування ОСББ як найбільш прогресивної форми самоорганізації громадян. Встановлено, що такий тип управління та утримання житла так само має свій ряд особливостей та невирішених питань.

Мета статті. Головною метою роботи є дослідження та означення основних проблем систематизації заходів щодо управління ЖКГ через систему стратегічних альянсів.

Виклад основного матеріалу. Міське господарство є складовою частиною національного господарства України і комплексом розташованих на території міста підприємств, установ, організацій, які обслуговують матеріально-побутові та культурні потреби населення. ЖКГ є найбільшою частиною міського господарства. Воно включає житловий фонд, комунальні підприємства та споруди зовнішнього міського благоустрою.

На сьогоднішній день серед найважливіших напрямків різноманітного процесу соціально-економічних, господарчо-функціональних перетворень особливе місце займає реформування ЖКГ, оскільки саме тут тісно демонструються накопичені роками функціонування національного господарства в умовах адміністративно-командної економіки значна кількість економічних та соціальних проблем. Вирішення далі означених проблем можливе лише на основі реалізації цілого комплексу заходів щодо створення правових, економічних та організаційних передумов роботи підприємств галузі в нових економічних умовах. Крім того, слід зазначити, що спад економіки України негативно позначився на утриманні й експлуатації комунальних підприємств, технічному стані значної частини основних фондів ЖКП, що характеризуються високим коефіцієнтом зносу. Саме тому особлива увага, перш за все, привертається проблемі ремонту основних фондів ЖКГ.

Слід відзначити в Україні досить високий рівень приватизації житла більш 90 % (рис. 1). Проте питання організації обслуговування будинків, в яких приватизовані квартири, залишаються проблемними. Велика кількість дрібних власників, вимоги соціального захисту населення і зумовлена об'єктивними причинами неліквідності неподільного майна загального користування в житловому господарстві стримують залучення фінансових ресурсів, не дозволяють використовувати механізм майнових гарантій повернення банківських кредитів і забезпечення економічних інтересів інвесторів. [1]

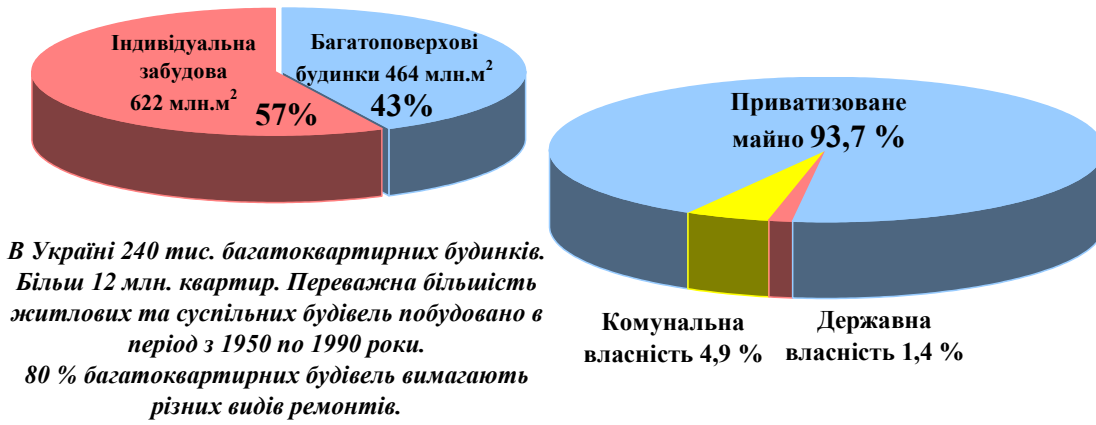


Рис. 1. Стан житлового фонду України [2]

Ефективною формою управління багатоквартирним будинком є управління на основі стратегічного альянсу між співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та керуючою компанією.

Ефективна взаємодія ОСББ і керуючої компанії, при якій співвласники мають можливість приймати управлінські рішення в рамках створеного ними об'єднання співвласників, виконання рішень значною мірою залежить від керуючої компанії на підставі договору, є найбільш вдалим. Саме поєднання ОСББ та керуючої компанії у рамках стратегічного альянсу дасть можливість для: безпосередньої участі співвласників в процесі управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку; можливості для організації робіт капітального характеру в багатоквартирному будинку і залучення додаткових джерел фінансування для проведення таких робіт; поліпшення якості житлово-комунальних послуг; ефективного використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового будинку. В умовах сьогодення вирішення питань, пов'язаних з функціональним призначенням галузі, здійснюється житлово-експлуатаційними організаціями (ЖЕО) із залученням на договірній основі інших підприємств, перш за все комунального господарства, які виконують роботи та надають послуги, потреба в яких виникає в процесі експлуатації і обслуговування житлового фонду.

Житловий фонд України - одна зі складових національного багатства країни. Його соціальна структура, тобто співвідношення за формами власності: державне (комунальне), відомче, приватне - не є постійною (рис. 2). На сьогодні більшу частину (понад 3/4) становить державний житловий фонд. При цьому спостерігається тенденція зростання частки приватного житлового фонду, і як наслідок, приватизація населенням житлового фонду місцевих Рад і відомств. [3]

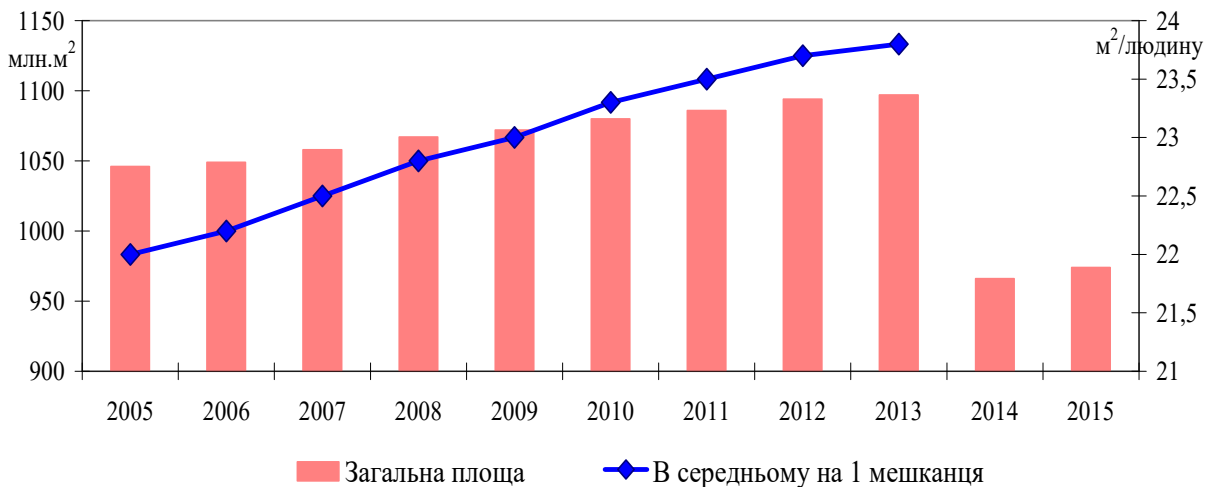


Рис. 2. Динаміка житлового фонду України. [3]

Наявність та утримання комфортних та безпечних житлових умов завжди була

першочерговою потребою суспільства. Помешкання є гарантією забезпечення людини охороною від зовнішніх атмосферних умов; дає можливість користуватися комунальними послугами та сучасними побутовими приладами та обладнанням, які полегшують домашню роботу; відпочивати та вирішувати демографічні питання, зміцнювати та стежити за здоров'ям, підвищувати рівень освіти та інше.

Чинний житловий фонд України налічує близько 10500000 будинків, що належать до різних форм власності. Загальне управління та контроль за ЖКГ міста, незалежно від того, в чиему розпорядженні знаходиться житловий фонд, комунальні підприємства та споруди благоустрою, виконують виконками міських рад депутатів. Прийняті ними рішення та розпорядження з метою визначення регламенту роботи та умов санітарного і технічного утримання комунальних підприємств, споруд благоустрою та житлових будинків, розробляються проекти планування і забудови міст, розподіляються та контролюються умови використання міських земель. Переважна більшість комунальних підприємств і житлових організацій міст і селищ України підпорядковані місцевим радам депутатів. Видатки з доходів ЖКП є джерелом поповнення місцевого бюджету. У той же час з останнього здійснюються виплати на покриття збитків підприємств ЖКГ та фінансування будівництва нових об'єктів. За управління та експлуатацію житлового фонду несуть відповідальність підприємства та організації, які підпорядковані міським радам депутатів або відповідним відомствам чи приватним підприємствам.

Одним з основних завдань житлових підприємств є поліпшення умов експлуатації та забезпечення надійного збереження житлового фонду у надійному стані. Вирішення цього завдання можливе за умови реформування відносин у житловій сфері, реорганізації та роздержавлення житлово-експлуатаційних підприємств, створення ринку послуг. Комунальна послуга має ряд специфічних особливостей від інших видів послуг, що надаються споживачам, а саме: вона має бути безперервною (у відповідності із законодавством України), носити локальний характер, поєднувати виробництво та споживання послуг одночасно, неможливість накопичення послуг ЖКГ, їх збереження на майбутнє. Залежність попиту на комунальні послуги від кліматичних умов, сезонних коливань, а також від періодичних коливань (місячних, тижневих і добових).

Сьогодні ЖКГ переживає значні труднощі. Збільшується кількість старого та аварійного житлового фонду, матеріально-технічна база житлово-комунального господарства вкрай зношена, обладнання застаріле і енергоємне. Фізичне та моральне старіння конструкцій і внутрішніх систем житлових будинків стало головною причиною зниження якості комунальних послуг, погіршення комфортності, надійності і безпеки умов проживання мешканців міста. З іншого боку, поганий фізичний стан внутрішньобудинкових систем, низькі теплозахисні властивості огорожувальних конструкцій та відсутність у споживачів технічної можливості для керування споживанням теплової енергії призводять до невиправдано високого рівня обсягів споживання тепла і питної води.[3]

Відповідно збільшуються обсяги нарахувань по оплаті послуг за тепло для жителів, особливо гостро проявилось в умовах стрімкого зростання вартості енергоносіїв в Україні. Згідно ст. 16 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», комунальні послуги повинні надаватися споживачеві безперебійно. У той же час закон дозволяє місцевим органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування тимчасово визначати інші режими надання житлово-комунальних послуг з урахуванням технічних можливостей підприємств, кліматичних та інших місцевих умов.

Основні проблеми, що існують в житлово-комунальній галузі: згубність загальної системи оподаткування для обслуговуючих організацій; застарілий житловий фонд; недостатнє бюджетне фінансування ремонту житлового фонду; пасивне ставлення мешканців до утримання приміщень загального користування та прибудинкових територій; низька ефективність роботи комунальних підприємств; недоступність ринку комунальних послуг для приватних структур; недосконалість тарифної політики держави. Незважаючи на високий рівень приватизації житла, питання організації обслуговування та експлуатації будинків, в яких приватизовані квартири, залишаються проблемними. Велика кількість дрібних власників, вимоги соціального захисту населення і обумовленість об'єктивними причинами неліквідності неподільного майна загального користування в житловому господарстві є тими стримуючими важелями для залучення зовнішніх фінансових ресурсів та не дозволяють використовувати механізм майнових гарантій повернення банківських кредитів і забезпечення економічних інтересів інвесторів. [4]

Виявлено, що регуляторна система у сфері діяльності суб'єктів природних монополій ЖКГ

формується під впливом реформи місцевого самоврядування та міжбюджетних відносин. Більшість повноважень делеговано місцевим державним адміністраціям та органам місцевого самоврядування. Основне завдання центрального органу виконавчої влади в галузі полягає в реалізації державної політики в цій сфері.

Основними стримуючими факторами у галузі для впровадження нової системи державного регулювання є: не визначені правила розподілу повноважень і обов'язків по управлінню і фінансуванню між центральними і місцевими органами влади, що призводить до невідповідності ресурсів, отриманих повноважень і нездатності виконувати свої обов'язки; політичні спекуляції навколо галузі. У більшості регіонів влада продовжує уникати перетворень, які можуть привести до шоків дій - підвищення тарифів або припинення надання послуг.

Останнім часом розробки державної політики в сфері житлово-комунального господарства активізувалися, що пояснюється, зокрема: збереженням збитковості підприємств в галузі; зростанням невдоволення населення якістю комунальних послуг, призводить до необхідності прийняття рішучих і далекоглядних дій з реформування галузі місцевими органами влади.

З поширенням регіональних ініціатив з реформування галузі та активним залученням приватного сектора виникає потреба у впровадженні єдиних національних принципів та інструментів регуляторної політики в сфері житлово-комунального господарства.[4]

Відсутність єдиних національних принципів та інструментів регуляторної політики (щодо тарифоутворення, ліцензування та стандартизації) не дозволяє підвищити ефективність регіональної політики, з огляду на об'єктивні відмінності. При нестачі такої системи існує великий ризик хаотичних перетворень, результат яких в довгостроковій перспективі може виявитися неефективним.

Держава повинна гарантувати доступ усіх громадян до послуг водо-, теплопостачання та водовідведення, оскільки вони є життєво необхідними для існування людини. Основною ознакою цих послуг є їх універсальність: вони повинні бути повсюдно поширеними і загальнодоступними, а їхня якість має бути рівномірно висока. Загальнодоступність послуг означає можливість всіх, в тому числі найбільш вразливих, громадян користуватися послугами.

Оскільки тарифи повинні якомога повніше враховувати витрати на надання послуг, забезпечення доступу громадян може відбуватися тільки за підтримки держави. В Україні така підтримка має форму пільг і субсидій, а також соціальної допомоги малозабезпеченим сім'ям. Незважаючи на те, що всі перераховані способи підтримки мають свої недоліки, найбільш прийнятним і забезпечуваним, з точки зору держави, є надання субсидій.

Хоча тарифи за роки незалежності суттєво зросли, вони до сих пір не покривають витрат на надання послуг природних монополій. Тому реформування ринків водо-, теплопостачання і водовідведення супроводжуються подальшим зростанням тарифів, що може негативно позначитися на здатності малозабезпечених верств населення платити за послуги. У той же час, попит на воду при певному мінімальному рівні споживання нееластичний за ціною, тому при зростанні тарифів на житлово-комунальні послуги держава повинна гарантувати доступ до води належної якості в мінімальних життєво необхідних обсягах для всіх членів суспільства.

Лібералізація цін і тарифів на житлово-комунальні послуги поряд з зuboжінням населення після здобуття Україною незалежності зумовили необхідність державної підтримки малозабезпечених. Як наслідок, сформувати діючу систему підтримки населення, що складається з двох компонентів:

- перехресного субсидування або диференційованих тарифів оплати послуг для населення і промислових споживачів. Зокрема тарифи для промислових споживачів в середньому в три рази перевищують тарифи на водопостачання для населення. Як наслідок, промислові споживачі субсидують споживання житлово-комунальних послуг населенням;

- прямої підтримки населення шляхом надання пільг і субсидій по оплаті послуг, а також соціальної допомоги малозабезпеченим сім'ям. Пільги та субсидії на оплату послуг водо-, теплопостачання та водовідведення, за рідкісним винятком, надають в безготівковій формі: споживач платить частину вартості послуг (зокрема водопостачання та водовідведення), а інші повинні відшкодуватися за рахунок бюджетних коштів. У разі надання пільг розмір доходу не враховують, тоді як він є головним критерієм при призначенні субсидій.

Основною задачею реформування ЖКГ є необхідний перерозподіл органам місцевої влади функцій управління і регулювання діяльності комунальних підприємств. Оновлена структура управління і затверджена програмою реформування стратегія залучення приватного сектора дає можливість створювати вимоги до системи державного регулювання природних монополій у

сфері ЖКГ та обслуговування населення. У зв'язку з чим місцевим органам виконавчої влади необхідно вирішити наступні задачі: розробити та апробувати механізм створення нових і забезпечити функціонування діючих ОСББ; сприяти і поширювати взаємодію стратегічних альянсів як елемент взаємодії на ринку керуючих підприємств і постачальників послуг, готувати та підвищувати кваліфікації професійним кадрам інституту керуючих будинків, впроваджувати заходи з енергозбереження в житлових будинках; залучати до надання житлово-комунальних послуг суб'єкти підприємницької діяльності; означити та закріпити механізми відшкодування витрат, котрі пов'язані з придбанням, установкою та експлуатацією приладів обліку у будівлях; за необхідністю виділяти кошти на ремонт будинків ОСББ.

Планування розвитку ЖКГ міста або іншого населеного пункту перш за все пов'язано з розвитком підприємств та установ різноманітних форм власності, які, відповідно законодавству України, відповідають в пайовому порядку та беруть участь у фінансуванні будівництва, розширення та реконструкції комунальних об'єктів та інженерних мереж, утриманні благоустрою об'єктів комунального господарства. З метою практичної реалізації задач інтенсифікації ЖКГ перш за все необхідно на рівні держави в підгалузях розробити комплексні довгострокові програми, в яких повинно бути означено: розвиток потужностей, створення на ринку житлово-комунальних послуг, впровадження нових технологій та інновацій, поглиблення спеціалізації, механізмів, приладів обліку і регулювання та інше.

Планування ефективності розвитку ЖКГ включає не тільки певні рівні показників ефективності і заходи, що забезпечують запланований рівень, але воно не відокремлене від планування господарського комплексу регіону. Впровадження заходів щодо вдосконалення організаційно-економічного механізму управління та експлуатації ЖКГ покликано для покращення показників, які характеризують діяльність підприємств, організацій і галузі в цілому. Саме тому виникає необхідність враховувати вплив цих заходів на зниження собівартості продукції, послуг, зростання продуктивності праці, приріст обсягу виробництва, покращення якості наданих послуг, зменшення обсягу витрат та ін.

Питання організаційного забезпечення щодо вдосконалення управління ЖКГ при плануванні заходів набувають особливого значення, що обумовлено специфікою галузі і дотриманням безперервності і ритмічності процесів виробництва. Задоволення потреб населення регіону в житлово-комунальних послугах необхідної кількості і видів можливо лише при забезпеченні необхідними виробничими потужностями відповідно до раціональних норм.

Найбільш поширеним серед інноваційних форм управління сьогодні є управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ОСББ створюється як юридична особа. Це, з одного боку, відкриває для співвласників додаткові можливості: створення ремонтного та резервного фондів для накопичення коштів, надання в оренду вільних допоміжних приміщень і площ під рекламу, можливість брати участь у реалізації державних і місцевих програм реформування і розвитку галузі, а з іншого - створює певні незручності: витрати на державну реєстрацію, на утримання керівника і головного бухгалтера, необхідність складання та подання податкової звітності. При цьому, саме ОСББ, як особливий вид юридичної особи, фактично дає мешканцям єдину можливість повноцінно реалізувати право власності не тільки на окрему квартиру, але і на будинок в цілому. З огляду на те, що для більшості громадян квартира - це чи не єдиний об'єкт приватної власності, підтримання будинку в хорошому стані, крім естетичного і морального задоволення від проживання в ньому, дозволяє розраховувати на додаткову вигоду, оскільки діяльність ОСББ однозначно збільшує вартість житла в такому будинку.

Таким чином, володіючи, наприклад, квартирою в багатоквартирному будинку, її власники є одночасно і співвласниками всього будинку в цілому. У власності мешканців знаходяться місця загального користування (підвали, під'їзди, горища, сходові клітини та ін.), технічне обладнання (в першу чергу ліфти і внутрішньобудинкові комунікації) і конструктивні елементи будинку (фундамент, дах, зовнішні і несучі стіни). Так само варто пам'ятати, що процедура створення ОСББ значно ускладнена через відсутність відкритого реєстру власності. Більшість співвласників багатоквартирного будинку не тільки не знають, хто, крім них, і в яких обсягах володіє правами на будинок, але навіть не мають інформації про розмір їх власної частки в будинку як єдиному майновому комплексу. Все, що є на руках у власника квартири, - це правовстановлюючий документ, де вказана частка його власності на квартиру з зазначенням площі. Скликати збори власників квартир для створення ОСББ, коли невідомо, ні хто є власниками, ні їх загальної кількості, - проблематично. Найгірше те, що отримати таку інформацію законно неможливо - діє

закон про захист персональних даних. І вже зовсім неправомірним виглядає норма закону, згідно з якою кожен співвласник будинку приймає рішення на рівних правах, незалежно від частки власності. Крім того, ефективній роботі ОСББ перешкоджають нечітко визначені законодавством можливості самостійного управління будинком, особливо в частині договірних взаємовідносин між суб'єктами управління. Саме тому сьогодні ОСББ працюють в 13,6 % багатоквартирних будинків, і слід визнати, що не всі співвласники готові до створення ОСББ в своєму будинку.

На рис. 3 наведено динаміку кількості створених ОСББ в Україні за 2005-2016 рр.

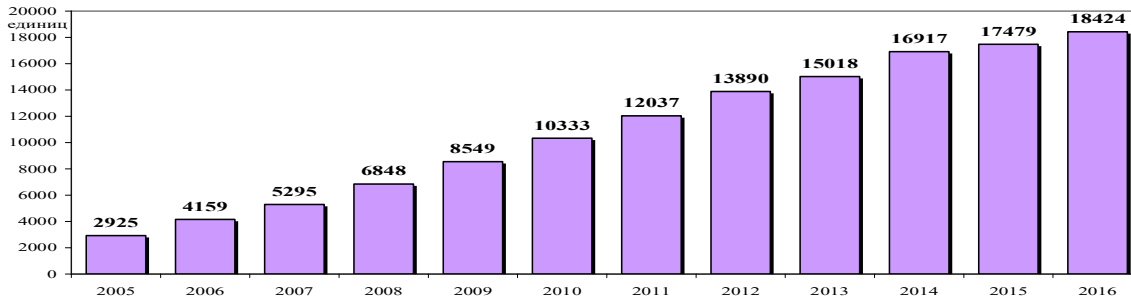


Рис. 3. Динаміка створених та зареєстрованих ОСББ за 2005-2016 рр.

Станом на 01.01.2005 р. кількість ОСББ налічувало 2925 одиниць і до 1 липня 2016 зросло до 18424 одиниць об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що становить 13,6 % від загальної кількості багатоповерхових будинків країни (21075 будинки). Загальна площа, яку обслуговують ОСББ, становить 85 065 тис. м², що складає 19,9 % від всієї площі багатоквартирного житлового фонду держави.

Висновки. Таким чином, хоча процес створення ОСББ в Україні неоднозначний і часто складний, іншого шляху ефективного управління своїм житлом в багатоквартирному будинку на даний момент не існує. І чим раніше співвласники будинку зважаться на створення ОСББ, тим раніше вони почнуть жити у відремонтованому будинку.

Незважаючи на активну політику держави щодо стимулювання ОСББ, показник виконання плану по створенню об'єднань в середньому по регіонах України має низьке значення. Така ситуація викликана низьким рівнем довіри населення до цієї форми управління житловим фондом, в свою чергу викликана як недостатньою обізнаністю, так і відсутністю цілісного науково обґрунтованого організаційного та методичного забезпечення створення і розвитку ОСББ.

Список використаних джерел:

1. Сухонос М. К., Молодченко Т. Г., Прасол В. М. Аналіз технічного стану житлового фонду України та пропозиції щодо його оцінки [Електронний ресурс] / М. К. Сухонос, Т. Г. Молодченко, В. М. Прасол // Економічний вісник Донбасу. – 2014. - № 1 (35). – С. 51 – 55. - Режим доступу : <http://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/article/viewFile/1115/1047>
2. Сайт Інформаційного порталу з благоустрою [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://blagoustriv.info>
3. Сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Онищук Г. Економіка житлово-комунального господарства: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики / Г. Онищук // Економіка України. - 2001. - № 7. - С. 22-28.

References (BSI):

1. Sukhonos M. K., Molodchenko T. H., Prasol V. M. Analiz tekhnichnoho stanu zhytlovoho fondu Ukrayiny ta propozyziyi shchodo yoho otsinky [Analysis of the technical state of the housing Ukraine and proposals for its assessment] [Elektronnyy resurs] / M. K. Sukhonos, T. H. Molodchenko, V. M. Prasol // Ekonomichnyy visnyk Donbassu. – 2014. - № 1 (35). – S. 51 – 55. - Rezhym dostupu : <http://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/article/viewFile/1115/1047> [in Ukrainian].
2. Sayt Informatsiynoho portalu z blahoustroyu [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu : <http://blagoustriv.info> [in Ukrainian].
3. Sayt Derzhavnoyi sluzhby statystyky Ukrayiny [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu : <http://www.ukrstat.gov.ua/> [in Ukrainian].
4. Onyshchuk H. Ekonomika zhytlovo-komunalnoho hospodarstva: novi pidkhody u formuvanni tsinovoyi i taryfnoyi polityky [Economy Housing: New Approaches in the formation of pricing and tariff policy]/H. Onyshchuk // Ekonomika Ukrayiny. - 2001. - № 7. - S. 22-28 [in Ukrainian].

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, стратегічні альянси, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, керуюча компанія.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, стратегические альянсы, объединения совладельцев многоквартирного дома, управляющая компания.

Keywords: housing and communal services, strategic alliances, associations of co-owners of an apartment building, management company.