

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.02:332.87:346.3

З. В. Гончарова

ЕФЕКТИВНИЙ ВЛАСНИК ЖИТЛА ЯК ОДИН ІЗ ГОЛОВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ ДОГОВІРНИХ ВЗАЄМОВІДНОСИН У СФЕРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА РЕГІОНІВ

Анотація. У статті розкрито необхідність створення ефективного власника житла як одного з головних елементів формування механізму договірних взаємовідносин між суб'єктами ринку житлово-комунального господарства при здійсненні державної політики з реформування і розвитку галузі. Запропоновано структурну модель договірних відносин суб'єктів житлово-комунального господарства, враховуючи можливі варіанти взаємовідносин економічних суб'єктів галузі у процесі утримання та обслуговування житлового фонду. Проаналізовано існуючий стан створення організації власників житла та їх взаємовідносин з іншими структурами в Харківському регіоні, наведено заходи щодо подальшої організації ефективного управління у сфері надання житлово-комунальних послуг та стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Ключові слова: власник житла, договір, житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, програма, регіон, реформування, розвиток.

Summary. In article necessity of creation the effective proprietor of habitation as one of the main elements forming mechanism of contractual relations between the subjects of market of housing and communal services during realization of public policy of reformation and development of industry. The structural model of contractual relations of subjects of housing and communal services, considering possible variants of mutual relations of economic subjects of industry in the course of maintenance and servicing of housing is offered. Analyzed the current status of establishment of the organizations proprietors of habitation and their mutual relations with other structures in the Kharkov region, actions for the further organization of effective management in sphere of granting housing and communal services and to stimulation of creation condominium association are resulted.

Key words: the proprietor of habitation, contract, housing and communal services, condominium association, program, region, reformation, development.

Актуальність проблеми. Питання розвитку ринкових відносин в економіці країни та зокрема в галузі житлово-комунального господарства (ЖКГ) залишається актуальним і залежить від формування і змін державної політики, а також особливостей регіонального управління в галузі.

Створення основних суб'єктів ринку ЖКГ (власники житла, організації-посередники й виконавці-підрядники) із установами договірних відносин між ними є головною метою реалізації ефективної державної політики в сфері реформування та розвитку ЖКГ.

У сфері управління житловим фондом особливої актуальності набув процес формування ефективного власника житла шляхом активного залучення мешканців багатоквартирних будинків до самоорганізації, який здійснюється згідно із Законом України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки» (від 11 червня 2009 року № 1511-VI). Кожен мешканець багатоквартирного будинку може реалізувати свої права власника, тільки об'єднавшись разом з іншими мешканцями (співвласниками)

будинку в об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Поки що власники будинків не виявляють громадської активності до об'єднання, а існуючі ОСББ не мають достатньо необхідних знань та навичок управління в цій галузі, стикаються з низкою проблем у нормативно-законодавчих, фінансових, технічних документах тощо.

Аналіз останніх наукових досліджень. Питанням створення та організації діяльності ОСББ, розвитку ринкових взаємовідносин у ЖКГ присвячено роботи багатьох авторів, серед яких Н. Ф. Бреусова, А. В. Єрмішина, Д. М. Жуков, Т. Д. Мирнова, Р. Мартусевич, Е. Ф. Петрова, О. Соскін, В. І. Срібний, М. Д. Шапіро, Т. П. Юр'єва [1–8].

Як показує світовий досвід, використання сучасних і ефективних концепцій розвитку ринкової економіки в ЖКГ сприяє підвищенню економічної ефективності, зниженню негативного впливу факторів ризику на баланс попиту та пропозиції, дозволяє досягти певного ступеня стабільності, захищеності й прогностичності в діяльності суб'єктів галузі. Водночас все більша увага приділяється висвітленню договірних взаємин між суб'єктами галузі.

© З. В. Гончарова, 2011

Договори (контракти), що існують у сфері ЖКГ та є емпіричною базою для теоретичного і практичного аналізу, можуть бути описані в рамках теорії ігор [9–12] і теорії контрактів [13–18], беручи до уваги наявність вихідної безлічі характеристик, що враховуються.

Незважаючи на значну кількість публікацій, проблема формування механізму договірних взаємовідносин у сфері ЖКГ регіонів ще недостатньо досліджена в Україні.

Мета роботи. Метою статті є аналіз взаємовідносин між власниками житла та іншими суб'єктами ЖКГ, побудова структурної моделі договірних взаємин, де враховуються можливі варіанти взаємовідносин економічних суб'єктів галузі у процесі утримання та обслуговування житлового фонду.

Взаємини учасників ринку ЖКГ можна розглядати, прогнозувати й моделювати, використовуючи теоретико-ігрові моделі й теорію контрактів, що була розроблена для ринкового сектора і складається з угод (або трансакцій) щодо купівлі і продажів, де договірне право і його похідні становлять основу легальних відносин учасників трансакцій [19].

Розуміння механізму взаємовідносин допоможе реальним власникам житла, які об'єднані в ОСББ і найбільшою мірою зацікавлені в раціональному використанні коштів на обслуговування приналежної їм власності, купити якісні послуги за найнижчою ціною.

На прикладі Харківського регіону проаналізуємо та розкриємо процес стимулювання створення ОСББ та реалізації ефективного управління житловим фондом.

Викладення основного матеріалу дослідження. Договірні відносини сприяють становленню та ефективному регулюванню багатосторонніх схем взаємовідносин на кожному етапі взаємодії між усіма учасниками ринку в сфері ЖКГ. Через обумовлену появу юридичних суб'єктів різних форм власності в сфері надання послуг й виконання робіт в основу системи управління ЖКГ повинно бути покладено раціональний поділ функцій, прав, обов'язків і відповідальності усіх сторін.

Розподіл функцій власника управління та утримання житлового фонду й інших об'єктів нерухомості дозволяє розглядати систему управління як трьохрівневу:

— власник житлового фонду й інших об'єктів нерухомості (отримувач житлово-комунальних послуг);

— замовник житлово-комунальних послуг (ЖКП);

— підрядні організації, що забезпечують надання ЖКП.

Відносини економічних суб'єктів ЖКГ закріплюються у договорах (контрактах), тобто наборах правил, що визначають взаємні очікування контрагентів на основі обіцянок, виконання

яких забезпечується відповідним механізмом примусу, а результуюча взаємодія їх цілей та інтересів — це і є ефективність управління галуззю.

Аналіз взаємовідносин дає можливість виділити в системі договірних відносин ЖКГ наступні види договорів [20]:

— між власником житлового фонду (у тому числі ОМС) та керуючою житловою організацією — забезпечує економічну зацікавленість останньої в ефективному утриманні та використанні житлового фонду;

— між юридичними особами, об'єднаннями власників житла та громадянами, власниками житлового фонду або об'єктів комунального призначення — для надання ЖКП;

— між власником житлового фонду та наймачем житлового приміщення;

— між керуючою організацією та організаціями, які безпосередньо надають послуги поточного обслуговування житлового фонду з урахуванням реальних умов фінансування житлової сфери на місцях.

Моделі контрактів — це аналітичні методики, які підтримують ухвалення рішення з побудови цільової програми змін структури організаційної системи (механізму функціонування) ЖКГ.

Зобразимо види двосторонніх договірних відносин суб'єктів ЖКГ, які моделюються, залежно від функцій управління (рис. 1).

У поданій структурній моделі розглянутих договірних взаємин суб'єктів галузі можна виділити дві ієрархії моделей взаємин:

— дворівнева модель (Принципал — Агент): Д2.1, Д2.2, Д2.3, Д4, Д5;

— трьохрівнева модель із делегуванням управління «посередникові» — керуючій компанії (Принципал — Агент): Д1, Д3.

Аналіз розглянутих договірних відносин у системі ЖКГ (рис. 1) дозволяє виділити для цілей дослідження і прийняття управлінських рішень наступні основні види моделей договорів (контрактів):

1. Моделі стимулювання й регулювання «Замовник — Виконавець» (для договорів Д2.1, Д2.2, Д2.3).

2. Моделі «Власник — Менеджер» (для Д1, Д3).

3. Модель несприятливого відбору «Покупець — Продавець» (Д4).

4. Модель взаємодії (підряду) великих підприємств із малими (Д5).

А також модель конкурсного відбору керуючих компаній і виконавців послуг.

Вибір керуючим органом тієї або іншої процедури ухвалення рішення залежить від можливості прогнозувати поведінку агентів — їхньої реакції на керуючий вплив.

Договірні відносини та їхня специфіка взаємин у ЖКГ між мешканцями й виробниками ЖКП, виробників послуг між собою і власником об'єктів ЖКГ (органи місцевого самоврядування) не відрегульована й до кінця не визначена законодавством.

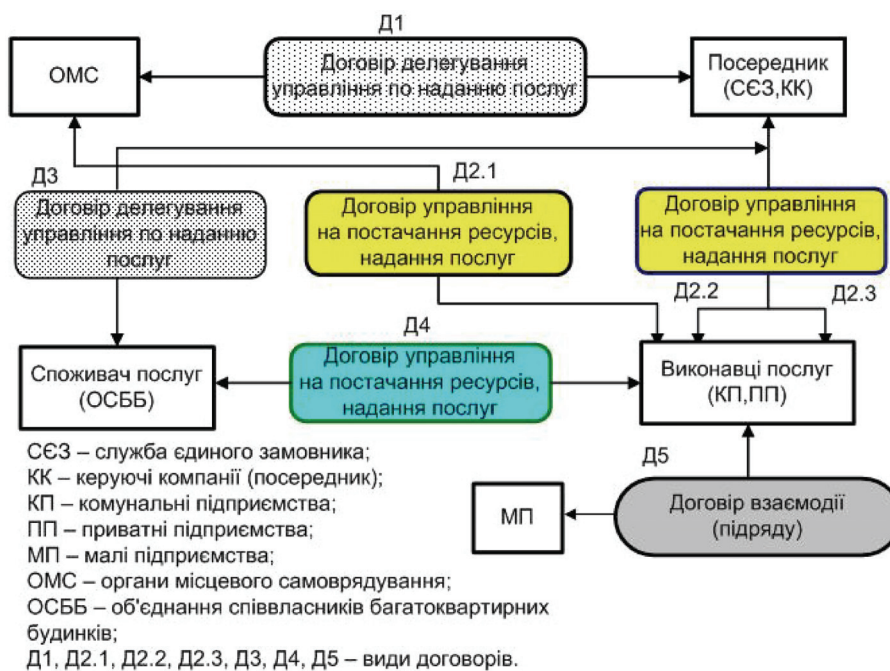


Рис. 1. Структурна модель договірних взаємин

На сьогодні питання підвищення якості обслуговування житлового фонду вирішується переважно шляхом створення ОСББ.

З точки зору основного завдання ОСББ — ефективного управління спільним майном й поліпшення якості його обслуговування, ОСББ має право самостійно вирішити [21–23]:

— яким способом буде здійснюватися управління нерухомістю: силами правління або фахівців-професіоналів;

— яким способом буде здійснюватися технічне обслуговування, санітарне утримання і поточний ремонт будинку й прибудинкової території.

Розглядаючи можливі три варіанти управління та обслуговування будинком (самоуправління, управління за допомогою професійного керуючого або керуючої компанії), можна зробити висновок, що завдяки появі професійного керуючого або керуючої компанії (КК), кількість договорів, які потрібно укладати керівництву ОСББ, скоротилася до одного. Тобто функції управління можуть бути передані на основі договору управління професійному керуючому або КК.

Згідно з укладеним договором (посадовою інструкцією) професійний керуючий буде діяти в рамках своєї компетенції і повноважень, нести матеріальну й адміністративну відповідальність за свої дії й за всі свої кроки звітувати перед правлінням або загальними зборами.

КК за договором сама забезпечує утримання житла, наймаючи обслуговуючу організацію або відповідний персонал, і укладає договори з постачальниками комунальних послуг. ОСББ може залишити за собою право погоджувати зміст договорів, що укладає КК.

Між правлінням, керуючим та КК можливий розподіл обов'язків. Сполучення функцій, що вже зустрічаються в практиці, мають такий вигляд [24]:

— керуючому доручається забезпечення технічного обслуговування, ремонту й санітарного утримання будинку, робота з персоналом й адміністративне управління;

— КК здійснює фінансове управління справами ОСББ, укладає договори з постачальниками комунальних послуг, договори на виконання капітального ремонту, проводить маркетингові дослідження та ін.;

— правління розробляє політику об'єднання й контролює діяльність управителя і компанії.

У випадку самоврядування правління безпосередньо займається укладанням різного роду договорів, при наймі професійного керуючого — схвалює підготовлені ним форми договорів, а при роботі з КК — погоджує договори, які вона укладає. У зв'язку з цим у відповідальних осіб об'єднання повинен бути необхідний досвід у галузі договірних відносин різного типу.

У переважній більшості випадків керівники обираються із числа мешканців будинків і не мають відповідних знань і професійної підготовки, тому одним із важливих аспектів у забезпеченні успішної діяльності ОСББ є підготовка керівників об'єднань.

У Харківському регіоні найкраще робота зі створення ОСББ організована в м. Харкові, де з 2007 року діє «Програма підтримки житлово-будівельних кооперативів, житлових кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у місті Харкові». У 2010 році на реалізацію цієї програми витрачено 2,3 млн. грн. Ці кошти спрямовувалися на підвищення кваліфі-

кації ініціативних груп, представників органів управління ОСББ, на проведення капітального ремонту покрівель, внутрішньобудинкових інженерних мереж, проведення заходів з благоустрою прибудинкової території будинків ОСББ, житлово-будівельних кооперативів [25].

Обслуговування, утримання і поточний ремонт спільної власності може здійснюватися штатним персоналом або спеціалізованою організацією. Якщо ухвалено рішення залучити для цих цілей експлуатуючу компанію, то для її вибору ОСББ проводить конкурс організацій (підрядників) різних організаційно-правових форм.

Необхідно відзначити, що, коли створюється нова система управління ЖКГ, роль контролю з боку виконавчої та законодавчої влади не зменшується, а підвищується шляхом формування нової структури (ОСББ; квартальні, вуличні, будинкові комітети; СЄЗ й та ін.), яка представляє та захищає інтереси і права споживачів на дотримання якості наданих послуг.

Згідно з державною політикою та обраною системою управління ЖКГ Харківського регіону іде формування структур (керуючої компанії, товариства власників житла та ін.), що представляють інтереси всіх власників житла й захищають права споживачів ЖКП. Процес створення ефективного власника (ОСББ) та введення договірних відносин на всіх етапах виробництва й надання ЖКП сприяє ефективному використанню власного майна й управлінню, утриманню та використанню неподільного і спільного майна згідно із законодавством, розвитку і стимулюванню ринкових відносин (конкурентного середовища) у сфері ЖКП, що приведе до підвищення їхньої якості.

Відповідно до «Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства Харківської області на 2010–2014 роки» (затверджена рішенням II сесії Харківської обласної ради VI скликання від 01 грудня 2010 року) план зі створення ОСББ на 2010 рік (408 одиниць) виконано повністю. Так, станом на 15 грудня 2010 року в Харківській області діє 412 ОСББ (270 — в м. Харкові, 142 — в районах області та містах обласного значення). З початку року було створено 48 об'єднань (30 — у м. Харкові і 18 — у районах та містах області) [26].

Однак у Харківському регіоні, як і в цілому по Україні, однією з головних причин, що стримують створення ОСББ, залишається незадовільний технічний стан житлового фонду та обмежені можливості державного та місцевих бюджетів. Враховуючи зміни державної політики щодо фінансування та сприяння організації ОСББ, заплановано державне фінансування робіт з капітального ремонту та технічного переоснащення тих житлових будинків, в яких створюються або вже створені ОСББ. Так, для активізації роботи зі створення ОСББ обласною Програмою передбачається фінансування робіт на суму 470,2

млн. грн., з них 28 млн. грн. у 2011 році. У результаті планується збільшити кількість створених в області об'єднань у 4 рази [27].

Реалізація передбачених заходів «Програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства Харківської області на 2010–2014 роки» стосовно організації ефективного управління у сфері надання ЖКП сприятиме подальшому розвитку системи управління житловим фондом, де деякі з них:

— удосконалення структури управління на всіх рівнях шляхом розподілу функцій власника, управління та утримання житлового фонду й інших об'єктів нерухомості та удосконалення системи моніторингу виробничо-економічної діяльності підприємств, які характеризують галузь;

— створення нових організаційно-правових форм для оптимізації системи договірних відносин між усіма суб'єктами надання ЖКП (створення КК та розробка трьохсторонніх договорів між власниками житла, виконавцями та виробниками послуг).

Подальше створення служб єдиного замовника (СЄЗ), сприятиме збільшенню обсягів робіт з обслуговування житла, підвищенню їх якості та надасть можливість залучати до обслуговування житлового фонду приватні підприємства при застосуванні ними спрощеної системи оподаткування.

На теперішній час в області створено 4 СЄЗ [28]:

1) Зміївське районне комунальне підприємство «Зміїв-сервіс»;

2) КП «ДЄЗ» Лозівської міської ради Харківської області;

3) КП «Дирекція єдиного замовника» Куп'янської міської ради;

4) КП «Жилкомсервіс» м. Харків.

Для більш ефективного управління житловим фондом місцевих рад необхідно провести інвентаризацію житлових будинків за формами власності з метою виявлення будинків, у яких не визначено власника.

Без регулювання відносин із монополістами неможливий вплив на якість послуг, чому буде сприяти розробка трьохсторонніх договорів.

Для виконання програми пропонуються наступні заходи щодо подальшого стимулювання створення ОСББ, для чого передбачається [29]:

— складання реєстрів будинків, в яких планується створення ОСББ, із зазначенням конкретних робіт (заміна або капітальний ремонт ліфтів, ремонт покрівлі, фасаду та інше) і прогнозних обсягів фінансування цих робіт;

— упорядкування взаємовідносин між ОСББ та власниками (орендарями) нежитлових приміщень (забезпечення участі власників (орендарів) нежитлових приміщень в утриманні будинку в цілому);

— розробка пропозицій до діючих законодавчих актів стосовно відведення земельних ділянок прибудинкових територій для ефективного функціонування ОСББ;

— проведення роз'яснювальної роботи серед населення щодо переваг створення ОСББ («галячі лінії», презентації, тематичні сюжети на телебаченні, публікації статей у місцевих періодичних виданнях тощо).

Висновки. Розвиток ринкових відносин припускає зріст недержавних структур у ролі суб'єктів ринку сфери ЖКГ. Формування структурної моделі та механізму договірних взаємин суб'єктів ЖКГ регіонів сприятиме побудові ефективної, прозорої, взаємовідповідальної системи стосунків.

Реформування системи управління ЖКГ регіонів повинно включати не тільки інституційні перетворення (створення та розвиток ОСББ, служб (дирекцій) єдиного замовника, приватних КК), але й розробку «стандарту послуг», тендерний відбір підрядників на надання послуг ЖКГ, формування системи договірних відносин «підрядник — СЄЗ», «СЄЗ — споживач», забезпечення контролю за наданням послуг і відповідальності за недотримання «стандарту послуг», договірних відносин «СЄЗ — споживач».

Література

1. Бреусова Н. Ф. К вопросу о реформировании жилищно-коммунального хозяйства / Н. Ф. Бреусова // Вестник Удмуртского университета. — 2007. — № 2. — С. 31–34.
2. Ермишина А. В. Государство и жилищно-коммунальный комплекс: особенности контрактации / А. В. Ермишина // Экономический вестник Ростовского государственного университета. — 2004. — Т. 2. — № 4. — С. 87–95.
3. Жуков Д. М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города : учеб. пособие / Д. М. Жуков — М. : ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. — 96 с.
4. Миронова Т. Д. Реформирование экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве Украины [Электронный ресурс] / Т. Д. Миронова, В. И. Срибный // Культура народов Причерноморья. — 2004. — № 50. — Т. 2. — С. 171–173. — Режим доступа : http://www.nbu.gov.ua/Articles/Kultnar/knp50_2/knp50t2_171-173.pdf.
5. Мартусевич Р. Сервисный контракт / Р. Мартусевич // Коммунальный комплекс России. — 2006. — № 7 (25). — С. 34–38.
6. Петрова Е. Ф. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда / Е. Ф. Петрова, М. Д. Шапиро. — М. : Фонд «Институт экономики города», 2002. — 92 с.
7. Соскін О. Влада і бізнес: формування механізмів взаємодії / О. Соскін // Економічний часопис. — 1998. — № 10. — С. 36–37.
8. Економіка міського господарства : навч. посіб. / [Юр'єва Т. П. Костюк В. О., Бардаков В. А. та ін.] ; за ред. Т. П. Юр'євої. — Харків : ХДАМГ, 2002. — 672 с.
9. Гермейер Ю. Б. Игры с непротивоположными интересами / Ю. Б. Гермейер. — М. : Наука, 1976. — 327 с.
10. Губко М. В. Теория игр в управлении организационными системами / М. В. Губко, Д. А. Новиков. — М. : Синтез, 2002. — 148 с.
11. Новиков Д. А. Институциональное управление организационными системами / Д. А. Новиков. — М. : ИПУ РАН, 2004. — 68 с.
12. Новиков Д. А. Стимулирование в организационных системах / Д. А. Новиков. — М. : Синтез, 2003. — 312 с.
13. Юдкевич М. М. Основы теории контрактов: модели и задачи / М. М. Юдкевич, Е. А. Подколзина, А. Ю. Рябинина. — М. : ГУ ВШЭ, 2002. — 352 с.
14. Тамбовцев В. Л. Введение в экономическую теорию контрактов : учеб. пособие / В. Л. Тамбовцев. — М. : ИНФРА-М, 2004. — 144 с.
15. Губко М. В. Задача теории контрактов для модели простого активного элемента / М. В. Губко // Управление в социально-экономических системах : Сборник трудов молодых ученых ИПУ РАН. — М. : Фонд «Проблемы управления», 2000. — С. 9–19.
16. Гурьев С. М. Конспекты лекций теории контрактов / С. М. Гурьев. — М. : РЭШ, 2001. — 72 с.
17. Salanie B. The Economics of Contracts / B. Salanie. — Cambridge : MIT Press, 1997. — 232 с.
18. Харт О. Д. Неполные контракты и теория фирмы / О. Д. Харт // Природа фирмы / под ред. О. И. Уильямсона, С. Дж. Уинтера. — М. : Дело, 2001. — С. 206–236.
19. Ермишина А. В. Государство и жилищно-коммунальный комплекс: особенности контрактации / А. В. Ермишина // Экономический вестник Ростовского государственного университета. — 2004. — Т. 2, № 4. — С. 87–95.
20. Петрова Е. Ф. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда / Е. Ф. Петрова, М. Д. Шапиро. — М. : Фонд «Институт экономики города», 2002. — 92 с.
21. Організація та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : навчально-методичний посібник / рецензенти В. М. Кірюшин, О. Б. Лотоцький. — Київ, 2006. — 256 с.
22. Управління житловим будинком : практичний посібник / [А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко та ін.]. — Київ : Інститут місцевого розвитку, 2007. — 160 с.
23. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : практичний посібник / [М. Кальгагейсер, Н. Лисенко, В. Погорелова та ін.]. — Київ : Інститут місцевого розвитку, 2007. — 288 с.
24. Організація та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : навчально-методичний посібник / рецензенти В. М. Кірюшин, О. Б. Лотоцький. — Київ, 2006. — 256 с.

25. Дорошенко С. Довідка на селекторну нараду з питання «Створення ОСББ і служб єдиного замовника» [Електронний ресурс] / С. Дорошенко // Офіційний сайт Харківської обласної державної адміністрації. — Режим доступу : <http://kharkivoda.gov.ua/uk/document/view/id/2814/>.

26. Дорошенко С. Харківська область повністю виконала план зі створення ОСББ на 2010 рік [Електронний ресурс] / С. Дорошенко // Офіційний сайт Харківської обласної державної адміністрації. — Режим доступу : <http://kharkivoda.gov.ua/uk/news/view/id/4240/>.

27. Дулуб В. У Харківській області планується збільшити кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у 4 рази [Електронний ресурс] / В. Дулуб // Офіційний сайт Харківської

обласної державної адміністрації. — Режим доступу : <http://kharkivoda.gov.ua/uk/news/view/id/4325/>.

28. Дорошенко С. Довідка на селекторну нараду з питання «Створення ОСББ і служб єдиного замовника» [Електронний ресурс] / С. Дорошенко // Офіційний сайт Харківської обласної державної адміністрації. — Режим доступу : <http://kharkivoda.gov.ua/uk/document/view/id/2814/>.

29. Про затвердження Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства Харківської області на 2010–2014 роки [Електронний ресурс] / Рішення Харківської обласної ради — II сесії VI скликання від 01.12.2010 р. № 7-VI // Офіційний сайт Харківської обласної ради. — Режим доступу : <http://oblrada.kharkov.ua/ukr/decision/?id=1914&sid=126>.