

## ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ (ОСББ) В УКРАЇНІ

В Україні відбувається реформування житлово-комунальної сфери. Одним із напрямків є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

В Україні проходить реформа й одним із напрямків цієї реформи є створення ОСББ. Утворення даного виду організації дозволяє забезпечити та задовольнити потреби усіх співвласників багатоквартирного будинку, його збереження і функціонування.

ОСББ - це юридична особа, яка обрана власниками квартир, відповідає за управління, утримання і використання спільного майна і звітує перед кожним мешканцем цього будинку. Має печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити, розрахункові рахунки в установах банків [1].

Метою створення ОСББ є залучення мешканців будинку для вирішення питань впорядкування будинку та прибудинкової території, встановлення добросусідських відносин й повне самообслуговування та самофінансування житла [3].

У порівнянні з будинками комунальної власності, мешканці ОСББ на загальних зборах, самостійно визначають бюджет утримання свого житла, розмір внесків на утримання будинку, формують штатний розклад, склад працівників та їх заробітну плату (управителя, сантехніка, двірника, електрика, бухгалтера, консьєржа тощо), також можуть самостійно обирати організацію житлово-експлуатаційних послуг (вивіз сміття, обслуговування ліфту, ремонтні роботи тощо) [4]. Також самі визначають черговість проведення капітального ремонту (ремонт даху, заміна каналізаційних труб, електрокабелю, тощо). Самостійно впроваджують енергозощаджуючі технології (утеплення підвалів, горищ, встановлення сонячних батарей на дахах, встановлення енергозощадних ламп) [2].

За даними статистики кількість ОСББ щороку значно зростає. Станом на 1.01.2018 року в Україні вже зареєстровано 27 999 ОСББ. Станом на 01.04.2018 року в Житомирській області створено 563 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків у 931 житловому будинку [6].

Основним наповненням коштів бюджету ОСББ є надходження із внесків і платежів співвласників та цільове фінансування з бюджету (переважно у вигляді субсидій і пільг окремим категоріям громадян), а також від інших фізичних та юридичних осіб (провайдерів інтернету, розміщення рекламних щитів на будинку та інше). Крім того об'єднання може отримувати кошти від надання в оренду майна якщо в будинку є допоміжні приміщення або інше спільне майно та направляти ці кошти на поліпшення технічного стану житла.

Перерахування за надані послуги (вивіз сміття, обслуговування ліфтів) здійснюється з поточного рахунку ОСББ на рахунки виконавців, які надали певні послуги. Розмір доходів не може бути меншим, ніж потрібно для забезпечення управління будинком та його утримання. Він встановлюється в кошторисі доходів і витрат, який затверджується для кожного року.



Рис. 1. Джерела фінансових ресурсів ОСББ

Розрахунки з членами об'єднання здійснюються за складнішою схемою, ніж в інших неприбуткових організаціях, адже їх внески складаються з багатьох складових: оплати утримання будинку, в тому числі обслуговування ліфтів та вивезення сміття, комунальних послуг, капітального ремонту, додаткових внесків на створення спеціальних фондів тощо. При цьому частина внеску може відшкодовуватися державою у вигляді субсидій і пільг.

Нині вирішено питання укладання прямих договорів населення з відповідними підприємствами комунального господарства, що звільняє ОСББ як від розрахунків з такими комунальними підприємствами, так і від боротьби з боржниками по оплаті цих комунальних послуг, для якої в ОСББ практично немає важелів [7]. Місцеві органи виконавчої влади фінансово допомагають мешканцям ОСББ утеплювати оселі та виділяють додаткові кошти на місцеві програми співфінансування «теплих кредитів».

Бюджет Житомирської обласної програми збільшено на 1 млн. грн., і він склав 5 млн. грн, у зв'язку з високим попитом на «теплі кредити». Через активність населення в питанні енергоефективності, а також щодо встановлення приватних сонячних електростанцій вже виплачено станом на 1 жовтня 2018 року фактично всю суму компенсацій. В даний час розглядається можливість виділення додаткового фінансування.

Це приклади співпраці місцевої влади та населення в Україні. Ці додаткові кошти допоможуть громадськості в зменшенні енергоспоживання; підвищенні енергоефективності осель та заощадженні грошей для мешканців будинків в яких створено ОСББ.

На сьогодні у співпраці з Держенергоефективності розроблено та запроваджено 163 місцеві програми здешевлення «теплих кредитів» із загальною сумою фінансування в обсязі близько 150 млн. грн. [5].

В даний час в Україні стартує програма по реконструкції 70/30. Це конкурсна програма співфінансування енергоефективності в житлових будинках ОСББ на умовах 70 % оплати з міського бюджету, 30 % оплати коштом ОСББ [8].

Отже, створення ОСББ в Україні позитивно впливає на покращення житлових умов мешканців будинку і сприятиме подальшому процесу заощадження і накопичення коштів. На сьогодні існують різні шляхи та варіанти модернізації будинків (утеплення, встановлення тепlopунктів, енергозберігаючих ламп). Це є однозначно позитивною тенденцією, яка призводить до зменшення споживання як теплової енергії, так і електричної, та зменшить наявний рівень тарифного навантаження в Україні. Якщо створення ОСББ набуде масового характеру, стане стратегічною перевагою як для окремих українців, так і для держави в цілому.

*Список використаних джерел:*

1. Ефективний власник // [Електронний ресурс]/. Режим доступу: <http://vlasnyk.org.ua/programa-70-30/>
2. Житомирська обласна державна адміністрація. Департамент регіонального розвитку // [Електронний ресурс] /. Режим доступу: <https://architect-zt.gov.ua/diialnist-osbb/>
3. Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» // [Електронний ресурс] /. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
4. Івано-Франківський офіційний сайт міста // [Електронний ресурс] /. Режим доступу: <http://www.mvk.if.ua/news/11768/>
5. Науковий журнал «Економіка України». – 2015. – 12 (649) // [Електронний ресурс] /. Режим доступу: [file:///C:/Users/1/Downloads/EkUk\\_2015\\_12\\_8%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/1/Downloads/EkUk_2015_12_8%20(4).pdf)
6. Перший Житомирський інформаційний портал // [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://www.1.zt.ua/themes/misto/stvorennya-osbb-tse-maybutnye-bagatokvartirnogo-sektora-zhkg.html>
7. Урядовий портал // [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/ua/news/miscева-vlada-zbilshuye-finansuvannya-program-teplih-kreditiv-dlya-naselelnya-ta-osbb>
8. Форум міста Біла Церква // [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://bc-city.com/topic/52921-stvorennia-obdnannia-spvvlasnikv-bagatokva/>