

Управління будинками: в чийх руках багатоповерхівкам комфортніше?

До 10 червня поточного року люди повинні визначитися - Мінрегіон

В Україні близько 150 тисяч багатоповерхових будинків, з них лише 20% керуються ОСББ (Об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків) чи ЖБК (житлово-будівельними кооперативами). Як далі просуватиметься реформа, які є виклики, можливості, переваги та загрози у різних форм управління будинками розбираємо в програмі «Свобода в деталях».

Джерело: <https://www.radiosvoboda.org/>Дата публікації: 16.04.2018

Які є форми управління будинками?

Чи є кінцева дата, до якої мешканці мають визначитися із формою управління?

Що буде, якщо не визначаться?

Чи більше платять мешканці при ОСББ?

Якщо створити ОСББ, то за бюджетні кошти не робитимуть ремонт?

Чому ЖЕКи нерідко «воюють» із ОСББ?

На що варто звернути увагу, коли створюєш ОСББ?

Які є форми управління будинками?

ОСББ – одна з найкращих форм організації співвласників будинків для прийняття відповідних рішень, наголошує начальник управління житлової політики Міністерства регіональної політики **Світлана Старцева**.

«Але якщо мешканці не бажають ОСББ, немає активної людини чи нікому цим займатись, то вони можуть винайняти компанію або фізичну особу підприємця, який запропонує професійне управління», – додає вона.

ОСББ і будинок, який взяли на управління, стає суб'єктом відносин із органами влади, він може самостійно звернутися до них, а не через ЖЕК, як це було досі.

Є порядок контролю за використанням коштів, які сплатили співвласники, є кошторис за яким повинні звітувати на що

потрачені гроші: на дах, на ліфт або на системи внутрішньобудинкового тепло- та водопостачання, зазначає Світлана Старцева.

Чи є кінцева дата, до якої мешканці мають визначитися із формою управління?

Впровадження нової редакції закону про житлово-комунальні послуги повинно завершитись 10 червня поточного року.

«Мається на увазі розробка документів за якими вже треба працювати», – пояснює начальник управління житлової політики Мінрегіону.

До 10 червня поточного року люди повинні визначитися на місцях: в будинках, зібратися на загальні збори і визначитися яким чином вони будуть управляти своїм майном.

Що буде, якщо не визначаться?

То далі місцеве самоврядування проводить конкурс на кожен будинок. Для цього вони повинні оприлюднити стан будинків, їхню кількість, технічні характеристики. Ті керуючі компанії, які є на території і хочуть взяти участь в конкурсі, повинні запропонувати свою ціну для кожного окремого будинку, роз'яснює начальник управління житлової політики Мінрегіону.

«Цей процес досить складний сьогодні, не всі розуміють як ці конкурси відбуваються по містах: цілими кварталами, лотами або окремими будинками. Я наголошую на одному: кожен будинок має свою характеристику, кожен будинок потребує певних витрат на його обслуговування і перші співвласники повинні визначитися яким чином і в наскільки комфортному житті вони хочуть проживати», – зауважує Світлана Старцева.

Звичайні ЖЕКи, які є підприємствами комунальної власності, після 10 червня будуть пропонувати свої послуги на рівні з усіма іншими компаніями – учасниками ринку. Якщо на їхні послуги не буде попиту, то їм доведеться реорганізуватись, додає вона.

Чи більше платять мешканці при ОСББ?

Член правління одного з ОСББ в місті Києві **Володимир Гуцул** зазначає, що ОСББ створили в своєму будинку два роки тому. Зізнається, що сам став платити більше, ніж при ЖЕКу, втім відчув на що і куди йдуть гроші.

«Бачимо, що ці гроші йдуть на будинок, а не на автомобіль начальника ЖЕКу чи невідомо ще куди», – каже Гуцул.

При цьому люди самі визначають які внески на утримання будинку платитимуть, в залежності від своїх потреб. При цьому в ОСББ Володимира Гуцула внесок менший, ніж у сусідів, пояснює він.

«В нашому будинку внесок 3,40 грн з квадратного метру на утримання будинку і прибудинкової території. В сусідньому будинку, який обслуговує ЖЕК, платять 6,50 грн. На загальних зборах ми визначаємо внесок, достатній для того аби утримувати будинок і підтримувати його в належному стані. Найближчим часом плануємо збільшити цю суму, бо цих коштів вже недостатньо», – зізнається Гуцул.

При цьому мешканці можуть відмовлятися від неякісних послуг.

«За два роки існування нашої компанії, ми поміняли три компанії, які вивозять сміття, дві компанії, які обслуговують ліфт, чотири компанії, які обслуговують інженерні мережі, 5-го двірника», – наголошує представник ОСББ.

При цьому, раніше на будинку «росли дерева на даху», згадує Володимир Гуцул, а тепер вперше за всі 30 років над трьома під'їздами відремонтували дах, у підвалі відремонтували всі труби і запобігли всім втратам води.

Якщо створити ОСББ, то за бюджетні кошти не робитимуть ремонт?

Насправді для ОСББ наразі існує набагато більше можливостей залучити бюджетні кошти завдяки різноманітним міським і державним програмам.

В багатьох містах діють програми, за якими заходи з енергоефективності на 70% фінансують з бюджету, лише 30% – кошти мешканців будинку. До того ж діють урядові програми «теплих кредитів», за якими на пільгових умовах ОСББ можуть залучити кошти для модернізації.

«Ми беремо участь в програмі співфінансування міській – 70% платить місто з бюджету, 30% – платять мешканці. На ці 30% ми ще можемо взяти теплий кредит. В нас виходить, умовно кажучи, що якщо нам потрібно зробити на мільйон якихось робіт, то фактично ОСББ сплачує десь в межах 150 тисяч гривень, решта – кошти міста і держави», – наголошує член правління ОСББ в Києві Володимир Гуцул.

В місті Хмельницькому, до прикладу, для голів ОСББ та кандидатів на цю посаду за кошти міського бюджету проводять навчання, окрім того активно фінансують програми тепло модернізації.

«За два роки повністю модернізували (утеплення, заміна вікон, утеплення цоколів, дахів) 10 багатоповерхівок за програмою «30 на 70». З 2018 року ця програма буде за принципом «25 на 75» (міський бюджет та фонд енергоефективності). Для ОСББ в нас працює програма «Сусідська варта»: міська влада, поліція і ОСББ проводять додаткові заходи для підвищення безпеки, запобігання квартирним крадіжкам», – розповідає міський голова Хмельницького Олександр Симчишин в програмі «Свобода в деталях».

В Хмельницькому на ОСББ перейшли 36% від загального багатоквартирного житлового фонду. Та в наслідок співпраці міської влади з ОСББ в Хмельницькому один з найнижчих тарифів на опалення в країні, зауважують Світлана Старцева разом із Володимиром Гуцулом.

Чому ЖЕКи нерідко «воюють» із ОСББ?

Зазвичай це боротьба за території, розповідає Володимир Гуцул, який стикнувся із такою проблемою.

«ЖЕК подавав в суд на нас про скасування реєстрації, зараз ми судимося з ЖЕКом який хоче забрати в нас будинкові лічильники тепла», – зазначає представник ОСББ.

Протистояння відбуваються як в судах, так і у фізичний спосіб, додає він.

«На першому поверсі знаходиться велика кількість офісних приміщень і йде війна за території. На час створення ОСББ фактично вони належать ОСББ, але ЖЕК вважає, що вони належать їм», – наголошує Гуцул.

На що варто звернути увагу, коли створюєш ОСББ?

Для ОСББ, які тільки створюється, Володимир Гуцул застерігає від головної помилки: варто дуже уважно прочитати закон № 417 – як правильно створювати ОСББ і кого повідомляти.

«Ми не допустили головної помилки – ми запросили всіх абсолютно. І в суді, завдяки тому, що в нас було підтвердження, що ми всіх запросили, ми і виграли цей суд», – наголошує він.

Стало зрозуміло що ОСББ по всій країні – це сила, що вони здатні впливати на ситуацію, що вони здатні боротися за свої права, зауважує Гуцул.

«Не можна сказати, що чиновники на місцях страшно радіють тому, що у вас є ОСББ і ви, при цьому, хочете просто працювати. Ще стара звичка присутня – давати вказівки, наполягають на підписанні актів, які ОСББ не має підписувати. Чиновників треба, там де належить ставити на місце, і давати відсіч», – радить він.

Ще одна проблема, яка шириться Україною – це шахрайства, коли сторонні люди реєструють ОСББ на будинок (без відома мешканців) і навіть намагаються стягувати кошти з мешканців.

Одним з запобіжників цієї ситуації є створення ОСББ самими мешканцями, бо зареєструвати два ОСББ в одному домі вже є неможливим, стверджують спеціалісти.

Чи є в Україні міста, які повністю перейшли на нові форми управління будинками?

Начальник управління житлової політики Мінрегіону Світлана Старцева зазначає, що таких міст в Україні поки що немає.

Втім у місті Южному Одеської області виконали перехід на нові форми управління на 99%. Почали в 2016 і самі не сподівались на такий результат, зізнається секретар Южненської міської ради **Євген Ігнатовський**.

На його думку, на це вплинули три основні фактори:

Перший фактор – довіра до влади, що домовленості будуть виконані.

Другий фактор – підтримка ОСББ міськими програмами. Як наслідок: ЖЕК був ліквідований за проханням самого ЖЕКу, зауважує Ігнатовський.

Третій фактор – невелика кількість будинків і вік житлового фонду – найстаршим будинкам 40 років.

Як результат – люди стали менше ходити зі скаргами на управління будинками, розповідає секретар Южненської міської ради.

«Раніше, як мінімум 2-3 відвідувачі на день приходили і жалілися на якісь негаразди, ми дивилися по диспетчерській і 20-30 людей на день звертались до служби. Сьогодні ми такого не відчуваємо», – наголошує Євген Ігнатовський.

За програмами підтримки (теж 70 на 30) Южненська міська рада направляє гроші на рахунки ОСББ, які вони відкривають в казначействі. ОСББ вже шукають підрядника самостійно.

Член правління ОСББ в Києві Володимир Гуцул відзначив цей підхід до фінансування як дуже сприятливий.

«В Києві інший принцип – міська влада шукає для ОСББ підрядників на тендерах. Тобто не ОСББ шукає собі підрядників, хотілося б щоб було навпаки. Сподіваємось, що це наступний етап», – резюмує Володимир Гуцул.

За матеріалами <https://www.radiosvoboda.org/>