

В.В. Бельдей

*Главный консультант Комитета Верховной Рады Украины
по вопросам строительства, градостроительства,
жилищно-коммунального хозяйства и региональной политики*

АКТУАЛИЗАЦИЯ СТРУКТУРЫ МЕСТНЫХ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ ДЛЯ ОЦЕНКИ ГОТОВНОСТИ ЖИЛЬЦОВ КОММУНАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ К ИЗМЕНЕНИЮ ФОРМЫ ИХ УПРАВЛЕНИЯ НА ОСМД

На сегодня доля приватизированных квартир в коммунальном жилом фонде составляет 98%, т.е. практически все квартиры в многоквартирных домах, которые были получены гражданами СССР, были приватизированы. Учитывая ментальность советских граждан, которые «получили в подарок» свое жилье и привыкли, в отличие от владельцев частных домов и участников жилищно-строительных кооперативов, к тому, что за все проблемы по содержанию подъездов, домов и придомовой территории отвечает государство (потом город) в лице ЖЭКа.

Общегосударственной программой реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2009 – 2014 года одним из приоритетных заданий ее реализации обозначено направление формирования института эффективного собственника жилого фонда путем содействия созданию объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), что есть и в региональных программах, утвержденных всеми областями Украины.

В настоящее время органы местного самоуправления заинтересованы в решении сложной задачи по созданию института эффективного управителя коммунальным жилым фондом. Это связано как с необходимостью повышения ответственности самих жильцов за содержание и обслуживание мест общего пользования (парадные, лифты, домовые сети, технические и вспомогательные помещения) вместе с придомовыми территориями, так и недостаточностью бюджетных средств на дальнейшее их необходимое обустройство в условиях отсутствия или недостаточного финансирования.

При этом следует учесть тот факт, что если хоть одна квартира в доме окажется не приватизированной, то при создании ОСМД территориальная громада в лице представительского органа также будет его членом с правами и обязательствами согласно законодательству.

Такая смена формы управления общей собственностью была бы выгодна и самим жильцам этих зданий - вместе с ответственностью за содержание и обслуживание домов появляется право самостоятельного принятия решений, в том числе и установление уровня платежей (взносов) за эти услуги, необходимости и объемов проведения капитального ремонта и т.д. Причем само ОСМД определяется с выбором управителя - то ли своими силами, то ли нанимает его, то ли заключает договор с управляющей компанией. При этом государством гарантируется сохранение и выплата членам ОСМД положенных льгот, субсидий и дотаций. Однако ожидаемая реформа смены способа управления общей собственностью движется медленно, чему есть немало причин, в том числе и недоверие местным органам власти в этих вопросах. И первой причиной тому есть, по мнению большинства населения городов и поселков, «непрозрачность» тарифов на жилищно-коммунальные услуги. А второй, вытекающей из первой, причиной есть сомнение в возможности влиять на решение вопросов, от которых зависит нормальная жизнедеятельность всего дома в целом.

Причин сомнения в необходимости создания ОСМД можно назвать еще несколько, устранить которые могла бы помочь система электронных услуг:

- из объективных – это получение в постоянное пользование придомовых территорий и необходимость передачи домов в исправном состоянии с проведением капитального ремонта его прежним владельцем – коммунальным жилым фондом;
- из субъективных – неуверенность части жильцов в способности управлять ОСМД и наличие части жилья в аренде (субаренде), не дающего права участия в ОСМД

Как следствие, на практике (с учетом неудачного опыта деятельности ОСМД) коммунальному жилищному фонду необходимо моделировать рейтинг готовности жилых домов фонда к созданию их жильцами ОСМД, для чего:

- подходить к проведению этой государственной политики на местном уровне с учетом платежной фактуры электронных услуг в сфере ЖКХ;
- заниматься актуализацией структуры электронных запросов граждан по сути данной проблемы вплоть до формирования электронных форумов;
- внедрять справочно-поисковые и информационно-аналитические системы местного электронного правления с поддержкой его практики местным нормотворчеством в рамках действующего законодательства.

Соответственно, местные органы власти (самоуправление) путем принятия нормативных актов должны обеспечить такие оценочные критерии:

а) рейтинг платежной дисциплины (обоснование поддержки выбора очереди), который выводится на основании счетов предприятий ЖКХ, выставленных потребителям за услуги в отчетном периоде, и обеспечивает анализ платежной дисциплины и формирование реестра должников с фиксацией объема потребления услуг, факта их погашения и качества оплаты.

б) рейтинг ремонтный (обоснование выбора очередности ремонта), который выводится из показателей «рейтинга платежной дисциплины» в виде групп усредненных коэффициентов ситуации за анализируемый (тестовый) период:

- «коэффициент ситуации платежеспособности граждан»;
- «коэффициент стоимости на базе инвентаризации технического состояния»

в) рейтинг мультипликации бюджетных затрат (выгоды от создания ОСМД), в виде натуральных показателей выгоды от изменения формы управления всех участвующих в управлении процессов сторон путем, в том числе:

- расчета мультипликации бюджетных затрат на создание ОСМД с перспективой разгрузки расходной части бюджета на расходы совладельцев ОСМД;
- предложения «социального пакета» коммунального обеспечения, в первую очередь в сфере затратного отопления и горячего водоснабжения.

- возможности организовать и реализовать мероприятия по термомодернизации многоквартирного дома, в том числе и с использованием бюджетных средств, льготного кредитования;
- возможности ОСМД в установленном законодательством порядке заниматься прибыльной хозяйственной деятельностью, в том числе и сдавать в аренду офисные и вспомогательные помещения.

Актуализация электронных услуг в данном виде позволит расширить их структуру для решения и одной из самых сложных задач создания в городе института эффективного собственника жилого фонда. Одним из инструментов решения этой задачи видится внедрение электронной системы паев каждого сосособственника (частей без выделения в натуре), исходя из общей площади зданий (придомовых территорий).

Внедрение системы электронных услуг для столь широкого круга пользователей как эффективного инструмента «обратной связи» позволит наладить конструктивный диалог с владельцами жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, поможет членам инициативных групп в создании, регистрации ОСМД и дальнейшей его деятельности.

Список использованных источников

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-IV.

2. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004 – 2010 роки» від 11.06.2009 № 1511-IV.

3. Булыгин В.Ф. Концепция изменений в программу реформирования и развития ЖКХ г. Джанкоя // - Днепропетровск: научный журнал «Экология и ноосферология». - 2008. Том 19.- №№ 1-2. - С. 81 - 93.

4. Прималенный А.А. Организация застройки и использования территории города Севастополя как экополиса современными методами и способами управления развитием // - Днепропетровск: научный журнал «Экология и ноосферология». - 2010. Том 21.- №№ 1-2. - С. 103 - 108.