

Проблема в створенні ОСББ: «верхи» не можуть, а «низи» не хочуть.

Уряд В.Януковича має намір послідовно проводити реформи для модернізації України. Один із пріоритетів - реформа житлово-комунального господарства. Суть: створення конкретного ринкового середовища для забезпечення населення послугами ЖКГ відповідно до встановлених національних нормативів та стандартів. Провідний елемент реформи: створення в будинках комунальної власності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) - самостійних замовників житлово-комунальних послуг. Необхідна правова база для ОСББ створена - прийняті Закони: «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (2001р.) і «Про Загальнодержавну програму реформування житлово-комунального господарства» (2004р.). Але, реально кількісний ріст об'єднань, як в Україні, так і в Луганській області, незначний. Так, в Україні, ОСББ створені в 6% всіх багатоквартирних будинків, а в Луганській області ОСББ управляють 10% всієї житлової площі. При цьому слід зазначити, що значна частина об'єднань співвласників багатоквартирних будинків створена через перетворення житлово-будівельних кооперативів в ОСББ. Так, у Луганську колишні ЖБК становлять 60% від всіх ОСББ міста. Таким чином, по своїй суті (розвиток конкурентного ринкового середовища) реформа ЖКГ не просувається. Проблему розвитку ОСББ образно можна виразити так: «верхи» не можуть, а «низи» не хочуть.

Чому «верхи» не можуть?

Головне. Щоб перетворити будинки комунальної власності в об'єднання необхідна колосальна організаторська та ідеологічна робота влади з жителями. У тому числі можливі непопулярні, примусові міри, що може обернутися втратою голосів на виборах. Тому в організаторській та ідеологічній роботі зі створення об'єднань центральна та місцева влада переважно пасивні. Наприклад, у виконкомі міської ради Луганська навіть немає фахівця, відповідального за створення й розвиток ОСББ.

Чому «низи» не хочуть?

Практика багатьох ОСББ Луганської області показує, що самостійне управління квартирною платою набагато ефективніше, ніж обслуговування через сумно відомі комунальні ЖЕКи. Так, наприклад, ОСББ «Дружба» м. Краснодон, вул. Червоноармійська, буд.12-а. У цьому будинку об'єднання створене в 2005 році. Причина: руйнування будинку при повній бездіяльності ЖЕКа. Протягом перших чотирьох років існування ОСББ були виконані наступні види робіт: ремонт у під'їздах; ремонт сходів до під'їздів; поруччя для входу в під'їзди; ремонт «козирків» над входом у під'їзди; відновлення висвітлення в під'їздах і на прибудинкової території; заміна загальбудинкових каналізаційних труб на пластикові; заміна водопровідної системи на пластиківі з утепленням; ремонт труб подачі газу в будинок. Але, все-таки в більшості власників квартир домінує побоювання перед самостійним управлінням будинку. Джерело цього почуття - непоінформованість жителів про механізм функціонування ОСББ і безпорадність при подоланні можливих форс-мажорних обставин, які можуть відбутися з будинком.

Досвід функціонування ОСББ показав, що реально організовує об'єднання та надалі їм управляє невелика група самих активних жителів. Але управління фінансово-господарською діяльністю ОСББ вимагає спеціальних знань. Звичайно, головам та членам правління їх не вистачає. Наприклад, у м. Петровське 60 будинків ОСББ. У них установлені такі тарифи на обслуговування будинку та прибудинкової території: чотириповерховий будинок - 44 копійки за 1 кв.метр житлової площі, двоповерховий будинок - 24 копійки. Зрозуміло, що ці тарифи не можуть забезпечити утримання будинку в справному експлуатаційному стані. Тому громадська організація «Луганський обласний центр політичних та соціологічних досліджень «Політсоціум» реалізувала проект: «Громадський центр: навчання активу ОСББ та

ініціативних груп по створенню ОСББ у Луганській області» при фінансовій підтримці Міжнародного фонду «Відродження».

Проект був реалізований у дев'яти містах: Первомайськ, Петровське, Краснодон, Стаханов, Северодонецьк, Свердловськ, Ровеньки, Кіровськ, Красний Луч. Навчено активістів більше 80% діючих у цих містах ОСББ. На тренінгах обговорювалися проблеми: форми управління ОСББ: через статутні органи, через асоціації ОСББ, через управителя; формування тарифу на утримання будинку та прибудинкової території; методи роботи із власниками квартир - боржниками; правовий аспект взаємин з підприємствами - монополістами, що надають послуги ОСББ (тепло, вода, газ, електроенергія).

Володимир Іванов - Голова організації «Луганський обласний центр політичних та соціологічних досліджень «Політсоціум»

Контакт: тіль/факс (0642) 52-81-31, e-mail:politsocium@ukr.net