

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія XXIV скликання

РІШЕННЯ

від 10 липня 2003 року N 592/752

**Про затвердження Комплексної програми
реформування та розвитку житлового господарства
міста Києва на 2003 - 2005 роки та на період до 2010 року**

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 14.02.2002 N 139 "Про схвалення Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002 - 2005 роки та на період до 2010 року" та рішення спільного засідання колегії Держжитлокомунгоспу України та Київської міської державної адміністрації від 20.12.2002 N 26 "Про стан та перспективи розвитку і реформування житлово-комунального господарства м. Києва на період 2003 - 2010 рр.", з метою поліпшення ефективності та надійності функціонування житлового господарства міста Києва Київська міська рада **вирішила:**

1. Затвердити Комплексну програму реформування та розвитку житлового господарства міста Києва на 2003 - 2005 роки та на період до 2010 року (додається).
2. Виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) здійснити заходи щодо забезпечення виконання Комплексної програми реформування та розвитку житлового господарства міста Києва на 2003 - 2005 роки та на період до 2010 року.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Київський міський голова

О. Омельченко

Додаток
до рішення Київради
від 10 липня 2003 р. N 592/752

КОМПЛЕКСНА ПРОГРАМА
реформування та розвитку житлового господарства міста Києва на 2003 -

2005 роки та на період до 2010 року

У Комплексній програмі реформування та розвитку житлового господарства міста Києва на 2003 - 2005 роки та на період до 2010 року викладено основні принципи та напрями реформування житлового господарства міста. Проведено конкретний аналіз організаційних, фінансово-економічних, інвестиційних, інноваційно-технологічних та соціально-психологічних аспектів реформування та розвитку галузі з метою підвищення ефективності утримання житлового фонду та надійності функціонування систем життєзабезпечення населення. Викладено економічні та організаційні засади і моніторинг виконання Програми.

ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

Найменування програми	Комплексна програма реформування та розвитку житлового господарства міста Києва на 2003 - 2005 роки та на період до 2010 року
Підстави для розробки Програми	Рішення спільного засідання колегій Держжитлокомунгоспу та Київської міської державної адміністрації від 20.12.2002 р.
Замовник Програми	Головне управління житлового господарства виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації)
Головний розробник Програми	КП "Науково-дослідний інститут соціально-економічних проблем міста"
Виконавці заходів Програми	Районні у м. Києві державні адміністрації, підприємства системи житлового господарства
Мета Програми	Реструктуризація системи житлового господарства, поліпшення умов проживання мешканців у м. Києві
Завдання Програми	Здійснення низки заходів, направлених на вирішення проблем житлового господарства міста, у відповідності з основними стратегічними напрямками реформування житлово-комунального господарства, визначеними наказом Держжитлокомунгоспу України N 27 від 16.08.2002 р. 2003 - 2010 рр.
Терміни реалізації Програми	Основні заходи Програми спрямовані на удосконалення системи управління житлового фонду шляхом залучення до цього процесу підприємств різних форм власності, забезпечення галузі нормативно-правовими актами, підвищення рівня комунальних послуг, забезпечення соціального захисту населення при реформуванні галузі
Основні заходи Програми	Бюджети всіх рівнів, кошти підприємств, залучені кошти з інших джерел
Джерело фінансування	Підвищення рівня обслуговування та зменшення бюджетних витрат на утримання житлового комплексу міста
Очікувані результати	

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ. ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

Програму розроблено з метою визначення основних принципів та напрямів реформування житлового господарства міста, його організаційних, фінансово-економічних, інвестиційних, інноваційно-технологічних та соціально-психологічних аспектів задля поліпшення якості житлово-комунальних послуг, підвищення ефективності утримання житлового фонду та надійності функціонування систем життєзабезпечення населення, з одночасним зниженням нераціональних витрат в галузі, на виконання п. 3 рішення спільного засідання колегії Держжитлокомунгоспу України та Київської міської державної адміністрації щодо реформування та розвитку житлово-комунального господарства м. Києва від 20 грудня 2002 року N 26.

Програма ґрунтується на положеннях чинного законодавства, зокрема урядових, галузевих та міських нормативно-правових актів, які визначають необхідність прискорення розпочатої житлово-комунальної реформи, обумовленої об'єктивними факторами економічного розвитку на сучасному етапі.

Положення Програми враховують сучасний стан та структуру житлового господарства міста Києва, його виробничі та організаційно-економічні проблеми та специфіку як об'єкта управління та реформування.

Структуру Програми розроблено з урахуванням структури, запропонованої Держжитлокомунгоспом України, відповідно до Стратегії та основних завдань підвищення ефективності роботи житлово-комунального господарства України, схваленої рішенням розширеного засідання колегії Держжитлокомунгоспу України від 23.07.2002, та Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002 - 2005 роки та на період до 2010 року, схваленої постановою Кабінету Міністрів України від 14 лютого 2002 року N 139, а також на основі методичних вимог до такого роду документів.

2. ОБҐРУНТУВАННЯ НЕОБХІДНОСТІ РЕФОРМУВАННЯ

2.1. Характеристика галузі

2.1.1. Склад та структура житлового фонду м. Києва

Житлове господарство - соціально важливий підрозділ міського господарства, який забезпечує населення необхідними житлово-комунальними послугами на рівні, не нижче державних соціальних стандартів.

Структурно житлове господарство складається з житлового фонду та системи його обслуговування. При цьому житловий фонд - головна складова житлового господарства, об'єкт функціонального призначення цієї галузі.

Житловий фонд - частина основних невикористаних фондів. До його складу входить сукупність будинків і приміщень, що використовуються як житло (житлові будинки, квартири, частини квартири або одноквартирного будинку).

Сучасні кількісні параметри житлового фонду міста Києва склались десятиріччями. Їх динаміка залежала від багатьох причин, але, передусім, вона була обумовлена загальноекономічною ситуацією та соціальним розвитком міста на кожному етапі.

Станом на 01.01.2003 загальна кількісна характеристика наявного житлового фонду міста (з урахуванням приватного сектору) представлена такими показниками (див. таблицю 1):

- загальна кількість житлових будинків - 31843 од., в т. ч. - 21966 приватного сектору;
- загальна площа житлових будинків - 60234,9 тис. кв. м;
- загальна кількість квартир - 948091 од.;
- загальна площа квартир (площа житлових кімнат і підсобних приміщень квартир з урахуванням площі лоджій (з коефіцієнтом 0,5), балконів і терас (з коефіцієнтом 0,3)) - 49179,8 тис. кв. м;
- житлова площа квартир (площа житлових кімнат квартир) - 29699,2 тис. кв. м.

Таблиця 1

Характеристика житлового фонду станом на 01.01.2003 р.

N п/п	Показники	Відомча належність житлових будинків										
		Комунальна власність		ЖБК		ОСББ		Відомчі		Приватні будинки	ж/б, збудовані на кошти громадян*	житлові будинки спецжитлофонду на обслуг. КП "Спецжитлофонд"
		Всього	в т. ч. ветхі будинки	Всього	в т. ч. на обслуг. ЖЕК	Всього	в т. ч. на обслуг. ЖЕК	Всього	в т. ч. ветхі будинки			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Загальна кількість житлових будинків (од.)	7648	125	931	424	258	30	1040	17	21966	54	46
2	Загальна площа покритті (тис. м кв.)	7618,5	65,3	1104,8	478,9	188,0	22,7	768,9	5,3	X	78,0	36,6
3	Рулонні (тис. м кв.)	4077,1	1,3	984,5	460,2	153,1	19,9	447,8	0,4	X	62,4	18,1

4	Шиферне, черепичне (тис. м кв.)	3071,0	20,8	116,3	15,4	28,5	2,3	272,3	4,5	X	3,0	18,5
5	Метале (тис. м кв.)	470,5	43,2	4,1	3,3	6,4	0,5	48,8	0,4	X	12,6	
6	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	44452,6	80,9	8309,2	4315,6	1671,8	205,8	3683,6	6,7	2117,7	821,0	197,8
7	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	35967,4	54,4	6969,3	3580,4	1283,5	171,9	2892,4	5,6	2067,2	699,5	141,3
8	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	21537,5	36,1	4220,0	2069,6	745,3	103,9	1820,9	3,8	1375,5	381,6	101,8
9	Загальна кількість під'їздів (од.)	23414	149	2724	1201	461	63	2408	33		153	67,0
10	Загальна кількість квартир (од.)	685823	832	133402	65521	22067	2972	66201	102	40598	30048	4896
11	Будинки до 5-ти поверхів (од.)	1800	122	6		17	8	431	17	21966		11
12	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	2404,9	77,5	12,8		21,0	9,1	404,0	6,7	2117,7		22,1

	м кв.)											
13	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	1747 ,2	52,1	11,1		14,6	6,1	310, 8	5,6	2067, 2		15,3
14	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	1109 ,9	34,2	8,0		9,4	3,8	196, 0	3,8	1375, 5		11,3
15	Кількість під'їздів (од.)	2948	146	16		20	9	807	33			19
16	Кількість квартир (од.)	2946 6	789	214		156	82	5331	102	40598		333
17	Будинки и 5- поверхові (од.)	2517	3	145	30	26		265			1	15
18	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	9515 ,5	3,4	513, 2	110, 4	85,4		880, 5			2,9	60,7
19	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	7764 ,0	2,3	459, 0	97,0	66,1		711, 3			2,3	44,0
20	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	1994 ,2	1,9	292, 5	61,9	43,2		471, 1			1,2	33,6
21	Кількість під'їздів (од.)	1003 3	3	663	147	97		855			2	19
22	Кількість	1667	43	9721	2338	1485		1724			20	1824

	ть квартир (од.)	57						6				
23	Будинк и від 6- ти до 10-ти поверхі в (од.)	2420		393	148	90	8	254			6	20
24	Загальн а площа будинкі в (тис. м кв.)	2234 7,7		3590 ,5	1627 ,5	471, 5	72,8	1463 ,6			49,5	115,0
25	Загальн а площа квартир (тис. м кв.)	1807 0,8		2982 ,9	1318 ,7	379, 3	62,2	1160 ,3			40,0	82,0
26	Житлов а площа квартир (тис. м кв.)	1081 6,7		1856 ,5	793, 8	233, 5	38,3	674, 1			21,7	56,9
27	Кількіс ть під'їздів (од.)	8603		1344	600	179	30	545			19	29
28	Кількіс ть квартир (од.)	3510 02		6021 3	2533 4	7330	1137	2978 6			515	2739
29	Будинк и понад 10-ти поверхі в (од.)	1001		387	246	125	14	90			47	
30	Загальн а площа будинкі в (тис. м кв.)	1018 4,4		4192 ,8	2577 ,8	1093 ,9	123, 9	935, 6			768,6	
31	Загальн а площа	8385 ,5		3516 ,3	2164 ,7	823, 5	103, 6	710, 0			657,2	

	квартир (тис. м кв.)											
32	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	4616 ,7		2063 ,0	1213 ,9	459, 2	61,8	479, 7			358,7	
33	Кількіс ть під'їздів (од.)	1830		701	454	165	24	201			132	
34	Кількіс ть квартир (од.)	1385 98		6325 4	3784 9	1309 6	1753	1383 8			29513	

* - житлові будинки збудовані "Житло-інвест", "Познякижилбуд", "Київміськбуд-1" на кошти громадян та знаходяться на обслуговуванні КП ЕРЖФ "Житло-сервіс", ТОВ "Рада", ТОВ "Житлобуд-1"

Середня житлова забезпеченість мешканців столиці (житловий фонд в розрахунку на одного жителя) станом на початок поточного року становила близько 19 кв. м.

Без приватного сектора в м. Києві станом на 01.01.2003 налічується 9877 житлових будинків загальною площею 58,1 млн. кв. м, в тому числі:

- 7648 житловий будинок загальною площею 44,4 млн. кв. м комунальної власності районів міста;

- 931 житлових будинків загальною площею 8,3 млн. кв. м, що належать житлово-будівельним кооперативам;

- 258 житловий будинок загальною площею 1,7 млн. кв. м - товариства співвласників багатоквартирних будинків;

1040 відомчих житлових будинків загальною площею 3,7 млн. кв. м;

За формами власності житловий фонд міста на даному етапі розподіляється на:

- житловий фонд комунальної власності (міської і районної);
- житловий фонд державної власності, що перебуває у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних установ, підприємств, організацій (відомче житло);
- житловий фонд кооперативів (житлових та житлово-будівельних);

- житловий фонд приватної власності (будівлі та споруди, які є власністю громадян (фізичних осіб), приватизовані квартири).

Структуру житлового фонду міста Києва за формами власності наведено нижче.

Таблиця 2

**Структура житлового фонду м. Києва за формами власності
(станом на 01.01.2003)**

Форма власності житлового фонду	Показник - у чисельнику/частка (%) - у знаменнику					
	Кількість будинків (од.)	Загальна площа будинків (тис. кв. м)	Загальна площа квартир (тис. кв. м)	Житлова площа квартир (тис. кв. м)	Загальна кількість під'їздів (од.)	Загальна кількість квартир (од.)
Житловий фонд Києва, всього	31843	60234,9	49179,8	29699,2	29007	948091
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
в т. ч.: Комунальної власності	7648	44452,6	35967,4	21537,5	23414	685823
	24,0	73,8	73,1	72,5	80,7	
ЖБК	931	8309,2	6969,3	4220,0	2724	133402
	2,9	13,8	14,2	14,2	9,4	
ОСББ	258	1671,8	1283,5	745,3	461	22067
	0,8	2,8	2,6	2,5	1,6	
Відомчий	1040	3683,6	2892,4	1820,9	2408	66201
	3,3	6,3	5,9	6,1	8,3	
Приватний сектор	21966	2117,7	2067,2	1375,5		40598
	69,0	3,3	4,2	4,7		

Наведені дані свідчать про те, що переважна частина житлового фонду є комунальною власністю територіальної громади міста Києва. На нього припадає 73,8 % загальної площі житлових будинків. Відомчий житловий фонд складає 6,3 % від загальної площі житла, а за кількістю житлових будинків - 3,3 %. На сьогодні перед містом стоїть завдання передачі до комунальної власності всього відомчого житлового фонду. Фонд житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків нараховує 9981 тис. кв. м або 16,6 % загальної площі житла міста. Якщо розвиток житлово-будівельних кооперативів на сьогодні майже не відбувається, то кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які почали функціонувати у кінці 90-х років, поступово збільшується. Приватний сектор житлового фонду міста Києва займає біля 2 % території міста, в ньому мешкають біля 98 тис. чоловік. Станом на 01.01.2003 питому вагу різних форм власності у житловому фонді м. Києва (за показником загальної площі житлових будинків) наведено нижче.

Діаграма 1. Питома вага загальної площі будинків окремих форм власності у

житловому фонді м. Києва (станом на 01.01.2003)

За категоріями житловий фонд міста складається з (*структура житлового фонду м. Києва за категоріями*):

- житлового фонду загального призначення - сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання громадян;
- житлового фонду спеціального призначення - службове житло, гуртожитки, будинки-інтернати, маневрений житловий фонд, готелі-притулки. Будинки-інтернати з розвинутою структурою побутового та медичного обслуговування.

Структура житлового фонду за типами будинків обумовлена виділенням типів житлових будинків за їх різними властивостями. За типом житла житловий фонд міста Києва (крім приватного сектору) поділяється на:

- багатоквартирні будинки;
- індивідуальні будинки (4 - 2-квартирні);
- гуртожитки.

В загальній структурі жилого фонду міста Києва домінують багатоквартирні будинки. До них відноситься понад 45 млн. кв. м площі житла. Вони поширені по всій території міста, за винятком жилих районів садибної забудови.

Кількість та площа гуртожитків міста Києва, без урахування гуртожитків учбових закладів, значно поступається багатоквартирним будинкам. Вони нараховують приблизно 1 млн. кв. м, що становить біля 2 % загальної площі житлових будинків. Їх особливістю є дисперсне (крапкове чи групове) розміщення по території міста, як правило, в серединній зоні та на околицях.

Якісна характеристика житлового будинку включає такі показники, як клас капітальності, поверховість, рівень благоустрою, склад та якість інженерного обладнання, стан за зношеністю, за терміном експлуатації та інші.

Проведений згідно з Єдиним класифікатором житлових будинків залежно від якості житла на наявного інженерного обладнання, затвердженим наказом Держбуду України від 30.09.98 N 215, аналіз житлових будинків міста показує, що більшість будинків (78,9 %) наявного житлового фонду Києва відноситься до III та IV класу. Будинки цих категорій досить поширені серед різних житлових районів міста Києва. Будинки V і VI класів практично не властиві для житлової забудови Києва, їх частка у загальному обсязі житлового фонду міста складає відповідно 7,5 % та 1,4 %. Більшість будинків V - VI класів - це некомфортне житло, ветхі будинки, будинки в аварійному стані, або взагалі приміщення, що використовуються в даний час як житло, але не придатні до цього. З метою зменшення кількості таких будинків передбачається їх виведення з експлуатації. Незначну частку в житловому обсязі м. Києва складають будинки II класу - 11,3 %. Менше відсотка (0,9 %) житлового фонду міста Києва має I (найвищий) клас.

Діаграма 2. Питома вага загальної кількості будинків наявного житлового фонду м.

Києва згідно з Єдиним класифікатором

Нижче подана характеристика стану житлових будинків міста Києва залежно від рівня зносу.

Таблиця 3

Характеристика стану житлового фонду міста за рівнем зносу (станом на 01.01.2003)

Житловий фонд міста за ступенем зносу	Весь житловий фонд міста		Житловий фонд в будинках комунальної власності міста	
	тис. кв. м	%	тис. кв. м	%
Житловий фонд міста, в тому числі:	60234,9	100	44452,6	100
знос понад 60 %	84,2	0,2	77,5	0,2
знос 40 - 60 %	8519,8	14,2	8617,9	19,44
знос 20 - 40 %	24353,5	40,3	15443,9	34,76
знос менше 20 %	27277,4	45,3	20313,3	45,78

З наведених в таблиці даних можна зробити висновок, що загальний стан житлового фонду міста за показником зносу є задовільним. Питома вага нового житла (знос менший за 20 %) в його загальному обсязі становить більше 46 %, а комунальної власності - майже половину (48,5 %). Ветхий житловий фонд (знос - понад 60 %) становить менше 1 % від загалу.

Більшість жилих районів м. Києва мають житловий фонд в гарному і досить задовільному технічному стані (до 20 % відсотків зносу), що пов'язано з високим рівнем капітальності, великими обсягами будівництва в післявоєнні роки, поступовим збільшенням будівництва нового та, відповідно, зменшенням частки старого житлового фонду.

Негативним моментом є поступове збільшення питомої ваги морально застарілого житла (знос 40 - 60 %) - 8,6 млн. кв. м (19,4 %), яке потребує або потребуватиме найближчим часом реконструкції. До морально застарілого житла відносяться 5-поверхові великопанельні та цегляні будинки, що збудовані у 1960 - 1970 роки.

Житловий фонд з відсотком зносу більше 60 % (старий і непридатний) розміщений в центральних історичних районах міста Києва і в житлових районах садибного типу, що пов'язано з невисоким рівнем капітальності будинків цих районів та історичним характером забудови.

Категорія будинку за технічним станом підвищується після здійснення реконструкції, капітального ремонту. Тому важливо відслідковувати динаміку змін обсягів проведення капітальних ремонтів, а також кількість та перелік будинків, які переходять в категорію, що його потребують.

Одна з істотних якісних характеристик житлової забудови - її поверховість. Числом

поверхів регулюється щільність жилого фонду, визначаються особливості інженерного обладнання (обладнання ліфтами, електроплитами тощо).

Показники *поверховості житлового фонду м. Києва* склались залежно від функціонального призначення збудованих будинків, основних несучих конструкцій, що були застосовані при будівництві.

Житлові будинки підвищеної поверховості інтенсивно почали будуватись з 1956 року. Почав різко зростати середній показник поверховості в цілому по місту. Якщо в 1950 році середня поверховість складала 1,9 то вже в 1966 році - 2,8, у 1989 році цей показник зріс до 4,7, а в 2000 році досяг 6,5. Показники поверховості житлових будинків Києва (за трьома групами: малоповерхові (до 5 поверхів), середньоповерхові (5 поверхів) та багатоповерхові (6 - 10 та понад 10 поверхів) наведені вище в таблиці 1.

За *рівнем благоустрою* будинків залежно від *насиченості інженерним обладнанням* житловий фонд міста Києва в цілому має високий рівень благоустрою. Інженерне обладнання забезпечує необхідні санітарно-гігієнічні умови і високий рівень зручності для праці, господарювання та відпочинку населення. Інженерне обладнання сучасного житлового будинку дуже різноманітне і включає в себе системи опалювання, вентиляції, водопостачання, каналізацію, ліфтове господарство, сміттепровід, а також електромережу, газопровід, телевізійні мережі тощо. Дані щодо комунальних зручностей житлового фонду міста наведені у таблиці 4.

В більшості випадків житловий фонд відноситься до 1 і 2 рівнів по благоустрою, за винятком декількох історичних районів центру та районів садибної забудови. Найбільш високий рівень благоустрою мають нові житлові масиви, розміщені на окраїнах міста (Оболонь, Троєщина), де весь житловий фонд відноситься до 1 рівня благоустрою. Інші житлові масиви мають будинки з різним рівнем благоустрою, але з перевагою будинків 1 і 2 рівнів. В ряді житлових районів центра міста переважає житловий фонд 3 рівня благоустрою. До нього відносяться райони на вул. Саксаганського - Червоноармійській, на вул. Володимирській - Великій Житомирській, Подолі - Воздвиженській та інші. Житлові будинки районів присадибної забудови переважно відносяться до 3 та 4 рівня благоустрою, виняток - Биківня, де більшість будинків відноситься до 2 рівня. Найбільш низький рівень благоустрою мають райони, де значна частина житла відноситься до 3 рівня - селища Корчувате, Пирогів, Пуща-Водиця.

Таблиця 4

Комунальні зручності житлового фонду м. Києва станом на 01.01.2003 р.

N п / п	Показники	Відомча належність житлових будинків												
		Комунальна власність		ЖБК		ОСББ		Відомчі		Приватні буд.	Буд. на обслу-г КП ЕРЖФ "Житлосервіс"	Буд. на обслу-г ТО В "Рада"	Буд. на обслу-г ТОВ "Житлобуд-1"	Буд. КП "Спецжитлофонд"
		Всього	В т.ч. ветхі	Всього	в т.ч. на обслу-г	Всього	в т.ч. на обслу-г	Всього	В т.ч. ветхі					

			бу д.		Ж ЕК		Ж ЕК		бу д.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Загальна кількість жилих будинків (од.)	764 8	12 5	931	424	258	30	104 0	17	2196 6	31	8	15	46
2	Загальна кількість квартир (од.)	685 823	83 2	133 402	655 21	220 67	297 2	662 01	10 2	4059 8	4073	108 7	2488	4896
3	Холодним водопостачан ням (буд.)	771 3	12 1	931	424	258	30	103 9	17	1845 0	31	8	15	46
4	Будинки без ХПВ (буд.)	65	4					1		3516				
5	Всього канал-єю (буд.)	770 1	11 1	931	424	258	30	103 1	17	6989	31	8	15	46
6	Центральною каналізацію (буд.)	768 9	11 0	931	424	168	30	994	17	2367	31	8	15	46
7	Каналізацією у вигрібну яму (буд.)	12	1					37		4622				
8	Всього буд. без каналізації (буд.)	37	14					9		1497 7				
9	Всього ГВП (буд.)	769 0	11 1	931	424	258	30	101 3	14	1397 7	31	8	15	46
10	За центральною ГВП (буд.)	630 4	59	925	424	158	28	798	6	42	31	8	15	45
11	електро	бу д.				1								
12	ТЕНами	ТЕ Н				1								
13	газовими	бу д.	138 6	52	6	9	2	215	8	1393 5				1
14	колонка ми	ко л.	409 06	31 0	197	240	9	725 3	42	1596 5				40
15	Всього будинків без ГВП		48	14				27	3	7989				

	(буд.)														
1 6	Всього опалення (буд.)		772 1	12 5	931	424	258	30	104 0	17	2187 9	27	8	15	46
1 7	Центральним опаленням (буд.)		749 6	10 5	931	424	258	30	948	8	47	31	8	15	46
1 8	печами (котлами)	бу д.	200	6					74	9	1964 5				
1 9) на газовому паливі	піч	435	6					229	56	2769 9				
2 0	печами (котлами)	бу д.	25	14					18		2187				
2 1) на твердому паливі	піч	75	38					25		2583				
2 2	Всього будинків без опалення (буд.)		17								87				
2 3	Всього плити	бу д.	770 9	88	935	428	160	29	109 8	17	2030 8	31	8	15	46
2 4		пл ит	692 135	71 0	134 508	658 46	214 34	304 0	676 42	10 2	3721 6	4260	108 7	2341	1874
2 5	Газовим и плитам	бу д.	678 4	88	608	215	87	14	102 4	17	2027 8	3		3	41
2 6		пл ит	562 828	71 0	799 72	339 13	897 2	136 3	571 86	10 2	3718 6	312		286	1522
2 7	Електроплитами	бу д.	925		327	213	73	15	74		30	28	8	12	5
2 8		пл ит	129 307		545 36	319 33	124 62	167 7	104 56		30	3948	108 7	2055	352
2 9	Всього буд. без плит	бу д.	29	12					1						
3 0		кв.	79	38					3						
3 1	Електрифіковано будинків (наявність щитових)	бу д.	773 8	12 5	931	424	258	30	104 0	17	2196 6	31	8	15	46
3 2		щи т	774 4	76	108 8	535	196	35	935			68	21	41	47

33	Ліфтами	бу д.	37		786	399	123	23	344			31	8	13	15
34		ліф .	13231		1607	704	507	75	997			125	40	64	24
35	Всього інженерними вводами	бу д.	7678	86	931	424	258	30	1026	14		31	8	15	46
36		вводів	64933	449	8392	4138	1567	216	5154	61		197	54	163	210
37	Незагерметизовано інженерних вводів	бу д.							2						
38		вводів							15						
39	Всього буд. без інж. вводів (буд.)		30	39					14	3					
40	ППА і ДВ	бу д.	962		360	222	73	15	78			17	8	12	
41		під їзд	1778		639	399	156	24	139			35	20	20	
42	Колективним и антенами (буд.)		1462	87	100	20	32	12	484						40
43	Кабельним телебаченням (буд.)		6282	6	777	408	139	18	551			31		15	3
44	Вбудованими бойлерними (буд.)		1120	9	184	23	53	11	214			24	7	13	8

2.1.2. Система утримання і обслуговування житлового фонду м. Кисва

Утримання житлового фонду на належному рівні - це здійснення в процесі експлуатації житлових будинків комплексу робіт з технічного обслуговування, ремонтів різних видів та реконструкції. Експлуатація житлового будинку - його використання за призначенням з одночасним технічним і санітарним обслуговуванням, причому не тільки самого будинку або його елементів, а й прибудинкової території.

Система технічного обслуговування житлового будинку включає комплекс взаємопов'язаних організаційних і технічних заходів, спрямованих на забезпечення збереження житлових будинків, інженерних мереж та обладнання. При цьому, технічне

обслуговування житлового будинку спрямоване на забезпечення справності усіх його елементів або заданих параметрів та режимів його технічного обладнання.

Ремонт та реконструкція житлового будинку - це комплекс будівельних робіт та організаційно-технічних засобів по усуненню його морального та фізичного зносу, причому якщо ремонт не призводить до зміни основних техніко-економічних показників будинку, то в результаті реконструкції з метою поліпшення умов проживання ці показники (кількість та площа квартир, загальна площа будинку тощо) змінюються.

Нестача матеріальних, трудових та фінансових ресурсів не дозволяє житлово-експлуатаційним організаціям здійснювати перелічені роботи у нормативних обсягах. Особливо це стосується капітального та поточного ремонтів, витрати на які (на 1 кв. м загальної площі на місяць) складають на даному етапі 11 % від нормативу (див. діаграму). До того ж, суттєво відрізняються витрати на поточний та капітальний ремонт по окремих районах міста.

Діаграма 3. Витрати на виконання ремонтних робіт житлового фонду м. Києва

В столиці існує ціла низка проблем, пов'язаних з неналежним технічним обслуговуванням та несвоєчасним виконанням планових ремонтних робіт в існуючому житловому фонді: потребують ремонту не тільки елементи багатьох житлових будинків (покрівлі, стики стінових панелей та інші), а й внутрішньобудинкові та зовнішні системи водо- та теплопостачання, інші комунікації та елементи прибудинкової території. Найгірший стан з ремонтними роботами, технічним обслуговуванням та взагалі утриманням будинків склався в ЖБК та відомчому житловому фонді.

Що ж до будинків комунальної власності, то частина зазначених питань вирішується шляхом адміністративних рішень, розробки та затвердження загальноміських комплексно-цільових програм (заходів), за умови виділення на їх реалізацію коштів цільового призначення з міського бюджету.

З метою поліпшення утримання та експлуатації жилих будинків та прибудинкових територій, підвищення рівня технічного стану житлового фонду виконувались загальноміські програми (заходи): "Подвір'я", "Фасад", "Покрівля", Програма заміни, модернізації ліфтів і реконструкції ОДС в житловому фонді м. Києва. Вартість обсягів робіт, які виконані по зазначених програмах, становить 253353,0 тис. грн., в тому числі:

тис. грн.

Програми	2000 рік			2001 рік			2002 рік		
	всього	районний бюджет	міський бюджет	всього	районний бюджет	міський бюджет	всього	районний бюджет	міський бюджет
Подвір'я	23017,2	-	23017,2	27990,0	-	27990,0	19226,0	19226	-
Покрівля	16739,6	9041,5	7698,1	20587,1	10551,0	10036,1	15077,3	15077,3	-

Фасад	16175,7	7406,9	8768,8	19514,0	7940,1	11573,9	19987,9	19987,9	-
Ремонт	22314,0	22314,0	-	26280,0	26280,0	-	26444,2	26444,2	-
РАЗОМ	78246,5	38762,4	39484,1	94371,1	44771,1	49600,0	80735,4	80735,4	-

Програма "Подвір'я" передбачає вирішення проблем, які впливають на санітарний і технічний стан прибудинкових територій. Серед цих проблем такі, як:

- незадовільний стан асфальтового покриття внутрішньоквартальних проїздів (особливо у відомчому житловому фонді), пішохідних доріжок;
- необхідність забезпечення житлового фонду належними, встановленого зразка інформаційними засобами (показниками вулиць, номерними знаками будинків тощо), особливо це стосується приватного сектору, відомчих будинків;
- непроглядний вигляд (а іноді і аварійний) мають входні системи житлових будинків (двері, піддашки, ганки) та відмостки, особливо в районах нового масового житлового будівництва;
- приведення в належний санітарно-технічний стан потребують сміттєзбірники, зливостічні та дренажні системи;
- освітлення прибудинкових територій та під'їздів будинків незадовільне;
- потребують переобладнання та ремонту певна кількість дитячих та спортивних майданчиків, а також майданчиків для відпочинку;
- комплекс робіт здійснений в системі озеленення дворів (щорічне оновлення зелених насаджень, знесення застарілих дерев, небезпечних для мешканців, зрізання омели тощо);
- велика кількість київських дворів, крім елементарного облаштування, потребує доведення до належного рівня естетично-споживчих характеристик тощо.

Необхідно відмітити, що з 2002 року фінансування Програми здійснюється тільки за кошти районних бюджетів. Роботи, включені до цієї Програми, виконувалися підприємствами (управліннями) по утриманню житлового фонду районів, а також ЖБК та відомчими житловими організаціями.

Практично у всіх районах міста необхідно приділити особливу увагу доукомплектуванню малими архітектурними формами існуючі дитячі та спортивні майданчики та забезпечити безпечне знаходження на них дітей, а саме - влаштувати декоративні огорожі навколо майданчиків.

Через нестачу коштів протягом останніх п'яти років роботи по відновленню фасадів будинків виконувались в місті в неповному обсязі. Здійснювались тільки часткові термінові ремонти за скаргами мешканців. Це призвело до того, що багато будинків потребують ремонту фасадів, в тому числі:

- облицювання плиткою;
- герметизації стиків панелей;
- комплексного ремонту (водостічні труби, балкони, карнизи, портали, піддашки тощо).

Термінового ремонту або заміни потребують балкони та екрани балконів будинків. Гостро стоїть питання ремонту фасадів будинків, які є пам'ятниками архітектури, історії та культури. Підготовка проектної документації на реставрацію та проведення ремонтних робіт цих будинків потребує значного фінансування. Потреба в коштах, враховуючи значні обсяги робіт в межах загальноміських заходів "Фасад", склала 69,7 млн. грн. Тому заходи, передбачені у попередньому варіанті на три роки, були затверджені на п'ятирічний період. До фінансування Програми "Фасад", крім міського та районних бюджетів, залучаються орендарі та інвестори.

В межах Програми передбачено не тільки здійснення робіт з поліпшення зовнішнього вигляду та ремонту фасадів будинків, а й вирішення актуального питання енергозбереження в житловому фонді - утеплення фасадів. В усіх районах міста проводяться тендери по визначенню підрядних організацій на виконання ремонтних робіт, при цьому особлива увага приділяється тендерним пропозиціям, в яких передбачається застосування новітніх технологій та матеріалів, що зменшують собівартість ремонту, збільшують терміни експлуатації об'єктів. Також в межах цих заходів як зразкові пілотні об'єкти визначені будинки-пам'ятники, де передбачено проведення ремонтно-реставраційних робіт.

Позитивним результатом в межах заходів "Фасад" відзначається робота по залученню коштів орендарів на ремонтні роботи.

Аналіз технічного стану покрівель житлових будинків міста Києва показав, що для підтримання їх у належному стані щороку треба проводити ремонт не менше 1 млн. кв. м покрівель на суму приблизно 45 млн. грн. (відповідно до нормативних вимог термінів проведення ремонтних робіт).

Ремонтні роботи на покрівлях житлових будинків здійснюються відповідно до міської Програми "Покрівля".

Серед виробничо-експлуатаційних проблем житлового фонду м. Києва, крім утримання прибудинкової території, неналежного технічного стану фасадів і покрівель багатьох житлових будинків, також одним із найбільш актуальних є питання відновлення та модернізації ліфтового парку.

В житловому фонді міста експлуатується майже 16,5 тис. ліфтів, з яких в будинках комунальної власності - більш ніж 13 тис., у відомчих будинках - біля 1 тис., в будинках ЖБК - більш ніж 1,5 тис.

Термін експлуатації майже 27 % (біля 4,5 тис.) цих ліфтів на сьогодні становить понад 25 років і, відповідно до вимог нормативних документів Держстандарту та Держнаглядохоронпраці України, вони підлягають заміні чи модернізації. Щорічно кількість ліфтів, які відпрацювали свій термін експлуатації, збільшується на 900 - 1000 одиниць.

На виконання робіт у ліфтовому господарстві направлені заходи Програми "Ліфт".

Фінансування цих робіт здійснюється за кошти районних бюджетів.

Поряд з оновленням застарілих ліфтів в будинках комунальної власності постає нагальне питання заміни ліфтів у будинках ЖБК та у відомчих будинках, які передаються до комунальної власності і за своїм технічним станом ще гірші.

Крім того, в місті з кожним роком збільшується кількість недиспетчеризованих ліфтів. Із загальної кількості об'єднаних диспетчерських систем (ОДС), які сьогодні експлуатуються в місті (понад 200), майже чверть з них (приблизно 24 %) відпрацювали свій нормативний термін експлуатації і потребують реконструкції. Все це призводить до того, що знижується якість надання послуг ліфтового господарства.

Проблеми з утримання житлового фонду міста на належному рівні останнім часом мають не тільки об'єктивні тенденції (зростання кількісних параметрів житлового фонду, в тому числі збільшення комунального житла за рахунок відомчого, старіння житлового фонду тощо), а й суб'єктивні тенденції, що супроводжують загальну економічну кризу. Так, через неплатежі та зменшення бюджетних дотацій все більше відчувається нестача коштів на технічне обслуговування та ремонт (і поточний, і капітальний) житлових будинків, що, в свою чергу, призводить до зниження технічного рівня житлового фонду.

Крім того, (і це також слід вважати суб'єктивною тенденцією, характерною для загальної невпорядкованості економічної кризи) прослідковується зниження технологічної дисципліни працівників ЖЕО щодо нагляду за станом будинку (профілактичні огляди, попереджувальні заходи, дотримання нормативних термінів експлуатації, контроль за дотриманням правил мешканцями тощо). А це, в умовах фінансового дефіциту, ще більше ускладнює утримання житлового фонду на належному рівні.

Такий стан справ в житловому господарстві столиці за умов збереження тенденції скорочення обсягів витрат на ремонт житлового фонду гарантовано призведе до погіршення основних якісних параметрів житла і, відповідно, якості житлових послуг, що надаються безпосередньо квартиронаймачам. При цьому несвоєчасне вирішення проблем технічного стану призводить до того, що в подальшому для їх вирішення потрібні будуть значно більші кошти.

2.1.3. Нормативно-правова та інституційна бази у сфері житлового господарства

2.1.3.1. Характеристика поточної ситуації

Загальне управління житлово-комунальною сферою в м. Києві здійснюють місцеві органи влади через свої структурні підрозділи (інституції). В столиці існує пряме (для підприємств комунальної власності) та непряме (для всіх інших типів підприємств) підпорядкування відповідним управлінням. При цьому система інституцій сформована таким чином, що основний акцент робиться саме на управлінні комунальними підприємствами, які обслуговують 82,2 % житлового фонду міста (таблиця 5).

Таблиця 5

Характеристика основних виробників житлових послуг за формою власності

Підприємства житлової сфери	Загальна кількість	Питома вага в
-----------------------------	--------------------	---------------

	підприємств	обслуговуванні житла
КП УЖХ, ЖЕКи за підпорядкуванням, які входять до складу КП УЖХ	15	82,2 %
Комунальні ЖЕКи	147	78,4 %
Приватні ЖЕКи	7	2,5 %
Відомчі експлуатаційні організації	183	7,3 %
ЖБК	931 (504 самостійне обслуговування)	8,0 %
ОСББ	258	3,8 %

За даними наведеної вище таблиці можна зробити висновок, що житловому господарству міста притаманна монополія підприємств комунальної власності. Вони забезпечують утримання близько 40 млн. кв. м житла та виконують функції посередників між виробниками комунальних послуг (водо-, теплопостачальними підприємствами та населенням).

Неврегульованість взаємовідносин між житловими та комунальними підприємствами з одного боку та ЖЕО і населенням з іншого є однією з найбільш складних проблем житлового господарства (таблиця 6).

Таблиця 6

Характеристика взаємовідносин між суб'єктами ринку житлових послуг

Суб'єкти ринку	Характер взаємовідносин		Київводоканал	Київенерго	ЖЕО	Населення	Міська влада
ЖЕО	Принципи розрахунку	Всі можливі	За показниками приладів обліку, у випадку їх відсутності - за існуючими нормами і нормативами	За показниками приладів обліку, у випадку їх відсутності - за існуючими нормами і нормативами		За показниками приладів обліку, у випадку їх відсутності - за існуючими і нормами і нормативами	Відповідно до чинного законодавства, яке регламентує питання оподаткування.
		Фактично застосовуються	За показниками приладів обліку, у випадку їх відсутності - за	За показниками приладів обліку, у випадку їх відсутності - за		Переважно - за існуючими нормами, навіть у випадку наявності	Відповідно до Бюджету м. Києва на поточний

			існуючими нормами і нормативам и	існуючими нормами і нормативам и		лічильників	фінансо вий рік
			<ul style="list-style-type: none"> • Наявність суперечок щодо визначення відповідального за якісні та кількісні параметри кінцевого продукту, який надається населенню • Визначення в тарифах на комунальні послуги відрахувань на утримання внутрішньобудинкових мереж не в розмірах, погоджених на підставі договорів між ЖЕО та виробникам и послуг, а шляхом встановлення їх органами, які цей тариф затверджують • Недооснащеність житлового фонду лічильникам и • Наявність розбіжностей 	<ul style="list-style-type: none"> • Наявність суперечок щодо визначення відповідального за якісні та кількісні параметри кінцевого продукту, який надається населенню • Визначення в тарифах на комунальні послуги відрахувань на утримання внутрішньобудинкових мереж не в розмірах, погоджених на підставі договорів між ЖЕО та виробникам и послуг, а шляхом встановлення їх органами, які цей тариф затверджують • Недооснащеність житлового фонду лічильникам и • Наявність розбіжностей 		<ul style="list-style-type: none"> • Збереження розрахунків за спожиті комунальні послуги за нормативами • Низький рівень відповідальності за виконання послуг з обслуговування внутрішньобудинкових комунальних мереж 	<ul style="list-style-type: none"> • Відсутність організаційно структурованої системи управління житловим господарством в місті • Затримка в оснащенні житлового фонду столиці приладами обліку • Нераціональний розподіл бюджетних коштів на відшкодування постачальникам та ЖЕО субсидій та пільг

			й між даними виробників та споживачів щодо кількісних показників кінцевого продукту	й між даними виробників та споживачів щодо кількісних показників кінцевого продукту			
Населення	Принципи розрахунку	Всі можливі	Відповідно до чинного законодавства розрахунки між Київводоканалом та населенням напряду не здійснюються	Відповідно до чинного законодавства розрахунки між Київенерго та населенням напряду не здійснюються	За показниками приладів обліку, у випадку їх відсутності - за існуючими нормами і нормативами		Відповідно до чинного законодавства в частині встановлення тарифів на комунальні послуги та надання субсидій і пільг
		Фактично застосовуються	-	-	-		
	Основні проблеми у взаємовідносинах		<ul style="list-style-type: none"> Втрата коштів в результаті невключення до тарифу для споживачів послуг, які розраховуються за показниками приладів обліку планових втрат в мережі (20 %). Низький рівень взаємозв'язку між рівнем і структурою 	<ul style="list-style-type: none"> Втрата коштів в результаті невключення до тарифу для споживачів послуг, які розраховуються за показниками приладів обліку планових втрат в мережі Низький рівень взаємозв'язку між рівнем і структурою тарифів та 	<ul style="list-style-type: none"> Збереження розрахунків за спожиті комунальні послуги за нормативами Низький рівень відповідальності за виконання послуг з обслуговування внутрішньобудинкових комунальних мереж 		<ul style="list-style-type: none"> Затримка в оснащенні житлового фонду столиць приладами обліку Відсутність методичних підходів до визначення тарифу та

		тарифів та якістю кількістю послуг, що надаються споживачам	якістю і кількістю послуг, що надаються споживачам • Низький рівень взаємозв'язк у між базою розрахунку тарифу на теплову енергію для виробників (база розрахунку - Гкал) та для споживачів (база розрахунку - кв. м загальної площі)			проведе ння розраху нків за показни ками встановл ених в квартирі приладів обліку • Невідпо відність цін, за якими ЖЕО отриму ють відповід ні послуги у комунал ьних підприє мств та надають їх населен ню
--	--	--	---	--	--	--

З таблиці видно, що відсутність чіткої системи обліку та контролю за кількісними та якісними параметрами житлових послуг дає можливість ЖЕО недоброякісно виконувати свої послуги. При цьому вони практично не несуть ніякої відповідальності перед населенням. Більш того, вагомих стимулів до підвищення продуктивності праці за сьогодишньої ситуації не існує.

Паралельно з безконтрольністю у взаємовідносинах ЖЕО - населення, майже така ж ситуація спостерігається і у взаємовідносинах комунальні підприємства - ЖЕО. Протягом декількох останніх років цілий ряд проблем було винесено до суду. В першу чергу - це претензії щодо взаєморозрахунків за спожиті (надані) комунальні послуги. Як і при взаємовідносинах з населенням, основними причинами виникнення таких ускладнень є недостатньо ефективний механізм обліку та контролю діяльності житлово-комунальних підприємств, відсутність економічних стимулів до підвищення якості робіт і наявність неузгодженостей та суперечливостей в нормативній базі.

Проблеми у взаємовідносинах між учасниками ринку житлових послуг обумовлені відсутністю належної інформаційної бази. На сьогоднішній день роботи по нарахуванню оплати за житло та комунальні послуги проводяться ЖЕО з використанням програмного

забезпечення та технології наступними організаціями:

- КП ГІОЦ близько 60 % від загальної кількості ЖЕО;
- "Альфа-Інформ" близько 10 % від загальної кількості ЖЕО;
- РІОЦ Держбуду України близько 10 % від загальної кількості ЖЕО;
- ПП "Ананьєв" близько 5 % від загальної кількості ЖЕО;
- "ІнтерСофт" (м. Біла Церква) близько 15 % від загальної кількості ЖЕО.

При цьому лише КП ГІОЦ та РІОЦ Держбуду України є державними підприємствами, які отримують нормативну та розпорядчо-законодавчу документацію безпосередньо від органів державної влади та місцевого самоврядування.

В зв'язку з цим для решти організацій виникає можливість для несвоєчасного та не в повному обсязі відповідного законодавчим вимогам забезпечення потреб ЖЕО в наданні якісних послуг з нарахування плати за житло та комунальні послуги. Зокрема, деякі організації не виконують розпорядження КМДА від 26.12.2002 N 2308 "Про упорядкування розрахунків за надані послуги з водопостачання".

З наведених вище організацій КП ГІОЦ - єдина структура, яка безпосередньо підпорядковується виконавчому органу Київради (Київській міській державній адміністрації). Це надає їй цілий ряд переваг, зокрема лише КП ГІОЦ володіє повною інформацією про:

- всіх квартиронаймачів м. Києва, що проживають в будинках комунальної власності;
- будинки комунальної власності;
- надані пільги, відшкодування по пільгах;
- призначені і зараховані субсидії;
- суми, нараховані за житло та комунальні послуги;
- суми фактичної сплати від населення за комунальні послуги (за квитанціями).

В зв'язку з цим було б доцільно на рівні виконавчого органу Київради (КМДА) створити Єдиний обчислювальний центр з розрахунків за житло та комунальні послуги, що дозволило б підвищити рівень контролю за діяльністю житлово-комунальних підприємств.

Ще одним недоліком існуючої інституційної бази є недостатня задіяність в ній структур, здатних забезпечувати необхідну науково-методичну та методологічну підтримку процесу реформування житлово-комунального господарства. На сьогоднішній день ці функції значною мірою виконує КП НДІСЕП міста. Але зараз мова йде лише про виконання в Інституті оперативних замовлень від того чи іншого управління, в той час як робота в напрямку реформування житлово-комунального господарства потребує постійного програмного підходу. Його впровадження значно ускладнюється у зв'язку з обмеженістю фінансових та людських ресурсів, які надаються КП НДІСЕП, а також відсутністю єдиної

стратегії подальшого розвитку ЖКГ, затвердженої на міському рівні.

Паралельно з цим, необхідно вдосконалювати чинну нормативну базу, яка регламентує взаємовідносини між учасниками ринку житлово-комунальних послуг м. Києва. Основні недоліки міської нормативно-правової бази наведено нижче.

В першу чергу - це відсутність довгострокової стратегії розвитку житлово-комунального господарства столиці. Зараз склалася ситуація, за якої ця сфера економіки не лише фінансується, але й регулюється за залишковим принципом. Збереження такої ситуації є ненормальним, тому що провести реформування настільки масштабної галузі без чіткої програми розвитку, лише на основі державних програмних документів та недостатньо обґрунтованих і не зв'язаних єдиною концептуальною ідеєю заходів неможливо.

Окремою є проблема, пов'язана безпосередньо з тарифоутворення в столиці. Аналіз нормативних документів, які регламентують дане питання на місцевому рівні показав, що в столиці не існує чіткого механізму тарифоутворення, а також контролю за відповідністю цін і тарифів на житлово-комунальні послуги їх якісним показникам, відсутня схема перегляду та зміни тарифів. Ще одним недоліком можна вважати те, що тарифоутворення не здійснюється відкрито в столиці. Населення практично відірване від питань, пов'язаних з тарифоутворенням, хоча такі питання в першу чергу стосуються саме жителів міста.

Не забезпечено в м. Києві і нормативної бази для включення інвестиційної складової в тарифи на житлові послуги, хоча це є необхідним заходом, оскільки дозволить ЖЕО сформувати необхідні резерви для розширеного відтворення власної інфраструктури, вдосконалення технологічних процесів, впровадження ресурсозберігаючих технологій.

2.1.3.2. Висновки

Підсумовуючи все вищевикладене, можна зробити наступні висновки щодо існуючої інституційної бази житлово-комунального господарства та нормативно-правового поля, в якому діють відповідні суб'єкти господарювання:

1. Житлове господарство столиці характеризується високим ступенем монополізації комунальних підприємств з утримання житлового фонду всіх районів міста. Ці підприємства забезпечують обслуговування 82 % житлового фонду столиці.

2. Місту притаманний низький рівень впровадження та виконання договірних відносин в житловій сфері:

- взаємовідносини між учасниками ринку житлових послуг не врегульовані належним чином на місцевому рівні, що створює можливості для зловживання монопольним положенням та зниження рівня якості та обсягів послуг, які надаються населенню за одночасної наявності постійних суперечок та неузгодженостей між ЖЕО та підприємствами комунальної сфери;

- в договорах і нормативних актах на рівні міста відсутні зафіксовані критерії та вимоги для оцінки якості роботи ЖЕО;

- не організовано роботу по укладанню з власниками, володарями й орендарями житлових і нежилых приміщень договорів на обслуговування домоволодінь, а з наймачами - договорів найму.

3. Науково-методична та методологічна підтримка процесу реформування житлово-комунального господарства не забезпечується на належному рівні. Відсутнє належне програмне забезпечення.

4. Інформаційна база житлово-комунального господарства є незадовільною. Існують можливості для викривлення або приховування інформації, не здійснюється її моніторинг, узагальнення отриманих результатів та підготовка пропозицій щодо оперативного реагування на ті чи інші недоліки.

5. Відсутня необхідна нормативна база по створенню товариств власників житла на рівні міста.

2.1.4. Система управління житловим фондом міста

2.1.4.1. Характеристика поточної ситуації

Існуюча організаційна система управління житловим господарством м. Києва обумовлена специфікою як об'єкта управління, вона склалася, перш за все, в залежності від чинної законодавчо-нормативної бази. Загальне управління житлово-комунальною сферою в м. Києві здійснюють місцеві органи влади через свої структурні підрозділи.

Основними законодавчими та нормативними документами, які регламентують питання управління в житловій сфері, є:

- Конституція України, в якій визначено основні засади функціонування соціально-економічного комплексу України та здійснення місцевого самоврядування, в тому числі в м. Києві, а також права і обов'язки місцевих органів самоврядування, зокрема в частині управління житлово-комунальним господарством.

- Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" (статті 26 "Виключна компетенція сільських, селищних, міських рад", 27 "Повноваження у сфері соціально-економічного планування і культурного розвитку, планування та обліку", 28 "Повноваження в галузі бюджету, фінансів і цін", 29 "Повноваження щодо управління комунальною власністю", 30 "Повноваження в галузі житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту і зв'язку", 34 "Повноваження у сфері соціального захисту населення").

- Закон України "Про місцеві державні адміністрації" (статті 13 "Питання, що вирішуються місцевими державними адміністраціями", 14 "Здійснення місцевими державними адміністраціями повноважень інших органів", 15 "Об'єкти управління місцевих державних адміністрацій", 16 "Здійснення державного контролю місцевими державними адміністраціями", 17 "Повноваження в галузі соціально-економічного розвитку", 18 "Повноваження в галузі бюджету та фінансів", 19 "Повноваження в галузі управління майном, приватизації та підприємництва", 20 "Повноваження в галузі містобудування, житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, транспорту і зв'язку", 23 "Повноваження в галузі соціального забезпечення та соціального захисту населення", 24 "Повноваження в галузі зайнятості населення, праці та заробітної плати", 28 "Права місцевих державних адміністрацій", 36 "Відносини місцевих державних адміністрацій з підприємствами, установами та організаціями").

- Закон України "Про столицю України - місто-герой Київ". Цей Закон визначає

спеціальний статус Києва як столиці України, особливості здійснення виконавчої влади та місцевого самоврядування у місті відповідно до Конституції України та законів України.

- Закон України "Про ціни і ціноутворення". Цей Закон визначає основні принципи встановлення і застосування цін і тарифів та організацію контролю за їх дотриманням на території республіки.

- Постанова Верховної Ради України "Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів". В цьому документі визначено основні напрями державної політики щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів, в тому числі - висвітлено ключові моменти щодо подальшого розвитку житлово-комунальної сфери.

- постанова Кабінету Міністрів України "Про встановлення повноважень органів виконавчої влади та виконавчих органів міських рад щодо регулювання цін (тарифів)". Цим документом затверджувалися повноваження центральних органів виконавчої влади, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій щодо регулювання (встановлення фіксованих та граничних рівнів цін (тарифів), торговельних (постачальницько-збутових) надбавок, нормативів рентабельності, запровадження обов'язкового декларування зміни) цін і тарифів на окремі види продукції, товарів і послуг (в цьому переліку, визначеному додатком до постанови, є і тарифи на теплову енергію, і тарифи на послуги водопостачання та водовідведення, та ряд інших тарифів на житлово-комунальні послуги).

Міський рівень управління житловим господарством на сьогодні - це ієрархія організаційних структур управління, склад та кількість яких визначені специфікою житлового господарства м. Києва. Відповідно до чинного законодавства Київська міська рада та її виконавчий орган - Київська міська державна адміністрація визначають "правила гри" на місцевому ринку житлово-комунальних послуг, регулюють діяльність комунальних підприємств та ЖЕО, вирішують питання субсидій (датування) інших суб'єктів даного ринку (див. схему 1).

Схема 1

Організаційна схема управління житловим господарством м. Києва

Безпосередньо за розвиток житлового господарства м. Києва відповідає заступник голови КМДА з питань житлово-комунального господарства. Він є безпосередньо підзвітним Київському міському голові та першому заступнику голови КМДА. Оперативне управління здійснює Головне управління житлового господарства м. Києва, як безпосередньо, так і через управління житлово-комунального господарства районних в м. Києві держадміністрацій. Останні підпорядковані організаціям - Головному управлінню житлового господарства м. Києва та районним в м. Києві держадміністраціям. Питаннями тарифоутворення та забезпечення відповідності рівня цін їх якісним і кількісним показникам у місті займається Головне управління з питань цінової політики виконавчого органу Київради (КМДА).

На сьогоднішній день діяльність цих управлінь є нескоординованою. Тому цілий ряд рішень та розпоряджень, які були прийняті на рівні міста за ініціативою одного з управлінь надалі відмінялися, оскільки вони не враховували всі нюанси розвитку житлово-комунального господарства і як наслідок могли негативно позначитися на

подальшій діяльності тієї сфери, якою керувало інше управління. Найбільш характерним прикладом є прийняття рішення щодо переходу до розрахунків за показниками лічильників.

Демонополізація, яка є необхідною умовою подальшого розвитку житлового господарства, може здійснюватись лише у випадку, коли наведені вище проблеми знайдуть своє практичне вирішення. Адже, за зростання чисельності приватних структур, на перше місце виходить економічний аспект. Впливати на діяльність недержавних підприємств місто зможе лише шляхом ефективної та продуманої тарифної політики, коли вектор подальшого розвитку тієї чи іншої галузі житлово-комунального господарства можна буде коригувати шляхом застосування відповідних економічних важелів. А формувати таку політику повинні Головне управління житлового господарства спільно з Головним управлінням цінової політики та Головним управлінням комунального господарства, виконавчого органу Київради (КМДА).

При неузгодженій дії різних підрозділів міської влади, які в тій чи іншій мірі впливають на розвиток житлово-комунальної сфери, розраховувати на успішне реформування галузі неможливо. В цьому контексті надзвичайно важливого значення набуває міська робоча група з питань реформування житлово-комунального господарства, яка має забезпечувати координацію робіт.

Складною залишається ситуація і на більш низькому рівні управління. Збереження існуючого монополізму комунальних ЖЕКів спричиняє підтримку високого рівня витрат, а відповідно і вартості на дані послуги. Це обумовлено тим, що монополістам немає необхідності шукати шляхів зниження собівартості, які б робили надані ними послуги конкурентоздатними.

На рівні міста поки що не зроблено жодних конструктивних заходів в напрямку відкриття ринку послуг з керування житловим фондом для приватного бізнесу. Основними причинами такого положення є: пріоритетність правових питань у сфері керування державним майном за практично повної відсутності пророблення організаційно-фінансової сторони діяльності по передачі керування житловим фондом приватним компаніям; а також невідпрацьованість механізму проведення першочергових заходів для забезпечення початку роботи приватної компанії з керування житловим фондом.

Недостатньо активно розвивається процес передачі житлових будинків у керування товариствам власників житла. Зараз в столиці налічується лише 258 ОСББ, які безпосередньо управляють та обслуговують житло. Для районних адміністрацій даний напрямок діяльності поки не став пріоритетним.

2.1.4.2. Висновки

1. Існуюча система управління житловим господарством може ефективно функціонувати лише в умовах збереження системи монополій комунальних підприємств, які будуть напряму підпорядковані відповідним управлінням виконавчого органу Київради (Київської міської адміністрації). Зміна форм власності комунальних підприємств-монополістів виводить їх зі сфери прямої дії міської адміністрації, в той час як механізм непрямого впливу (через систему тарифоутворення) невідпрацьовано, в тому числі - і взаємодія між відповідними управлінськими підрозділами.

2. В місті спостерігається надзвичайно низька активність щодо створення товариств власників житла в сформованій забудові, у тому числі в муніципальних житлових

будинках, де більшість квартир знаходяться в приватній власності. Основними причинами, що гальмують формування кондомініумів і організацію товариств власників житла в існуючій забудові, є:

- відсутність на рівні міста необхідної нормативної бази, яка б регламентувала діяльність ОСББ в столиці;
- відсутність економічних стимулів до утворення товариств власників житла;
- значний недоремонт житлового фонду, відсутність системи нагромаджень фінансових засобів, необхідних для ремонту житлового фонду, обмеженість бюджетних засобів, що направляються на утримання і ремонт житлового фонду;
- незначне число організацій, що надають юридичну, економічну, організаційну й іншу консультаційну допомогу товариствам, а також сприяють формуванню кондомініумів, реєстрації товариств власників житла, що виникають у сформованій забудові або в будинках-новобудовах;
- непереборена інертність мислення частини відповідальних працівників органів виконавчої влади і керівників всіх рівнів, пов'язана з недовірою у можливість домовласників керувати житловими будинками, а також відсутність моральної неготовності більшості жителів багатоквартирних будинків самостійно керувати своєю власністю і їхня переконаність, що цей обов'язок цілком лежить на місті.

3. Умови конкуренції дотримуються лише на папері, а конкурсні процедури щодо залучення недержавних установ до виконання послуг з обслуговування житла перетворилися в обтяжну формальність. Основними причинами цього є:

- практика регулювання конкурсних процедур адміністративними методами при ігноруванні економічних (вимога проводити конкурси щорічно, у той час як економічно доцільно укладати договори на роботи на більш тривалий термін);
- в управлінських структурах відсутній інтерес до проведення конкурсів і вибору найбільш ефективного виконавця послуг, оскільки це ніякою мірою не впливає на їх фінансове положення.

2.1.5. Оцінка ефективності діяльності підприємств житлового господарства та чинної тарифної політики на житлові послуги

2.1.5.1. Характеристика поточної ситуації

Фінансовий стан більшості підприємств житлового господарства може бути оцінений як складний. Основна діяльність (надання послуг з обслуговування житла є збитковою), прибуток отримується лише за рахунок залучення дотацій. Збитки від основної діяльності в 2002 р. житлових підприємств по м. Києву склали 9,1 млн. грн.

Кількість збиткових підприємств протягом 2002 - 2003 рр. не скорочується, зростає дебіторська та кредиторська заборгованість ЖЕО, яка на початок 2003 р. склала відповідно 760,9 млн. грн. та 770,8 млн. грн. При цьому борги перед кредиторами (в першу чергу - перед комунальними підприємствами та бюджетом) перевищують дебет підприємств. Обмежені житлові підприємства і в "живих" грошових коштах. Всі ці фактори свідчать про низьку платоспроможність ЖЕО та загрозу банкрутства.

Низька фінансова спроможність негативно позначається і на ролі житлового господарства в міській економіці. Її значення для соціально-економічного комплексу міста як складової ланки єдиної господарської системи скоріше негативне: тут стабільно скорочується питома вага чисельності працюючих, обсягів інвестицій та створеного ВВП (таблиця 7), в той час, як відповідні загальноміські показники зростають.

Таблиця 7

Питома вага основних показників діяльності житлового господарства Києва в столичній економіці в 1996 - 2002 роках, %

Назва показника	Рік					
	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Чисельність зайнятих	2,1	2,2	2,2	2,4	2,1	2,1
Створений ВВП	2,8	2,2	2,4	2,2	1,6	1,6
Обсяг інвестицій	д. в.**	1,1	1,2	0,7	0,6	0,5

** дані відсутні

Нагальною проблемою є зростаюча заборгованість перед житловими організаціями населення - основного постачальника реальних фінансових ресурсів. Станом на 01.01.2003 р. заборгованість по м. Києву за послуги житлових організацій становить близько 120 млн. грн., що практично на 12 % більше, ніж на початку року.

Збитковість більшості житлових організацій обумовлює низьку ефективність їх роботи. Характерними особливостями галузі є високий ступінь зносу основних фондів, суттєве погіршення якості обслуговування. В значній мірі це обумовлено саме відсутністю коштів, необхідних для проведення ремонту та модернізації житлового фонду міста.

Практично єдиним інвестором виступають місцеві органи влади, на які лягає основний тягар по підтриманню в належному стані житлового фонду. Лише завдяки зусиллям міської влади в 1996 - 2002 рр. було введено в експлуатацію: понад 600 км водопровідно-каналізаційних мереж, встановлено більше 11 тис. лічильників тепла та води, відремонтовано майже 300 ліфтів. Лише реконструкція житлового фонду проводиться з залученням коштів інвесторів. Але загальні обсяги робіт з модернізації та оновлення житла (а це близько 25 тис. кв. м на рік) є явно недостатніми для реконструкції 2,7 млн. кв. м житла до 2010 р., як це передбачено Генеральним планом.

Очевидною є необхідність створення умов, за яких житлові підприємства мали б можливість самостійно формувати фінансову базу для належного утримання житлового фонду. А це значить, що оплата за надані послуги повинна забезпечувати необхідні ресурси не лише для простого, але й для розширеного відтворення.

Встановлена в столиці квартирна плата цим вимогам не відповідає. Зараз за рахунок коштів, залучених за цією статтею, покривається лише близько 60 % витрат. Квартирна плата становить лише 56 % від нормативних потреб (таблиця 8).

Порівняння нормативної та фактичної квартирної плати за статтями витрат

N п/п	Показник	Витрати на утримання житлового фонду (коп./кв. м заг. пл.)		Відхилення від нормативу	
		По нормативу	Фактично	коп.	%
1	Заробітна плата	9,80	8,40	1,40	85,71
2	Нарахування на з/п	3,72	3,20	0,52	85,93
3	Тех. обслуг. будинків	12,71	8,00	4,71	62,94
3.1	в т. ч. обслуговування ліфтів	8,58	5,70	2,88	66,43
4	Вивезення сміття	8,86	7,50	1,36	84,65
5	Ремонт житл. фонду	9,69	3,10	6,59	31,99
6	Ремонт інших осн. фондів	1,10	0,01	1,09	0,91
7	Матеріальні витрати	11,84	2,80	9,04	23,65
8	Ел. ен. на власні потреби	0,40	0,10	0,30	25,00
9	Теплова ен. на вл. потреби	0,70	0,40	0,30	57,14
10	Ел. ен. на освітлення сход. клітин, робота ліфтів	6,45	3,99	2,46	61,86
11	Вода (полив, миття)	2,05	0,20	1,85	9,76
12	Аморт. відрах. на повне відшкодування неж. буд.	2,10	1,60	0,50	76,19
13	Аморт. відрах. на повне відн. основних фондів	1,50	0,40	1,10	26,67
14	Інші витрати	9,75	5,50	4,25	56,41
15	Витрати всього (тис. грн.)	80,67	45,20	35,47	56,03
16	ПДВ	16,13	9,10	7,03	56,42
17	Всього (з ПДВ)	96,80	54,30	42,50	56,10

Як видно з таблиці, спостерігаються диспропорції і в самій структурі квартирної плати. В першу чергу це стосується двох статей - матеріальні витрати та заробітна плата. Перша за фактом в структурі витрат займає 6,2 % (норма - 14,7 %), друга за фактом - 25,7 % (норма - 16,8 %). Такий стан справ дає підстави для твердження, що збільшення заробітної плати відбувається саме за рахунок скорочення витрат на утримання будинків. Іншими словами - мешканці житла та місто (як власник житлового фонду) додатково субсидіюють працівників житлової сфери, при тому що останні не виконують належними чином необхідний обсяг робіт.

В місті виникла суперечлива ситуація. З одного боку, тарифи в житловій сфері мають бути збільшені для того, щоб 100 % відшкодувати витрати на утримання житла. З іншого - збільшення тарифів за існуючої якості обслуговування та фактичного скорочення

номенклатури послуг, які надають ЖЕО, порівняно з встановленими нормами, є абсолютно некоректним по відношенню до киян. Адже останні, сплачуючи квартирну плату, фінансують реально не надані послуги. Автоматичне підвищення тарифів не вирішить проблеми якісного утримання житла.

Характерно, що при плануванні, обліку і калькуляції витрат на житлово-комунальні послуги враховуються витрати самої житлової організації, а не кошти, необхідні для керування і утримання житлового будинку. У вартість 1 кв. м включаються витрати на утримання виробничих баз, техніки, устаткування, що встановлені ще за нормативами 70-х років. Відносять сюди також і утримання будинків відпочинку, санаторіїв та проведення семінарів. При цьому останні досить часто проводяться не лише за межами Києва, але й за межами України.

Тому проведення аудиту послуг, в тому числі технічного, дозволить вилучити неіснуючі статті витрат і має стати обов'язковою передумовою перегляду самого розміру квартирної плати.

2.1.5.2. Висновки

1. Фінансовий стан підприємств житлового господарства є складаним: прибуток забезпечується лише шляхом отримання дотацій з міського бюджету, кредиторська заборгованість перевищує дебіторську і становить 770,8 млн. грн. (станом на 01.01.2003 р.).
2. Доходи від основної діяльності відшкодовують менше 60 % наданих послуг. При цьому заборгованість населення перед житловими організаціями зростає, якщо на початок 2002 р. вона становила 79,8 млн. грн., то станом на 01.01.2003 р. зросла майже до 120 млн. грн.
3. Фактична структура квартирної плати не відповідає існуючим нормам і нормативам витрат. Превалюючою є стаття витрат на заробітну плату, в той час як відрахування на матеріали становлять 24 % від існуючої норми.
4. Фактична номенклатура послуг скорочена, порівняно з встановленням нормами та правилами на 15 - 40 %. Практично не проводяться обходи квартир, значно зменшені обсяги профілактичних та планово-попереджувальних ремонтів.
5. Структура квартирної плати не відповідає реальним фінансовим потребам підприємства:
 - По-перше, при використанні галузевих нормативів, встановлених ще за Радянського Союзу, не враховується специфіка діяльності конкретного підприємства (наприклад, стан його основних фондів), а також його реальні потреби, що можуть бути як вище, так і нижче нормативних величин. Крім того, деякі статті витрат практично не піддаються нормуванню (наприклад, загальногосподарські витрати).
 - По-друге, існуюча система бухгалтерського обліку в житловій сфері не відбиває реальних витрат підприємства з надання послуг. Крім того, що облік здійснюється не за касовим методом, чинне законодавство не дозволяє включати в собівартість ряд витрат. Наприклад, збитки від недобору платежів від населення, бюджетне недофінансування й ін.
 - По-третє, амортизація, яка є складовою частиною собівартості, не відповідає реальним потребам підприємства на відновлення основних засобів. До того ж використання

амортизаційних відрахувань, що включаються до тарифу, ніяк не регламентується.

- По-четверте, при формуванні тарифу не враховуються реальні потреби підприємства в прибутку. Ряд необхідних витрат підприємства (наприклад, частина відсотків по обслуговуванню отриманих позик) може бути зроблена тільки з прибутку. Якщо прибуток, що включається до квартирної плати, розраховувати як визначений відсоток від собівартості, то цієї величини може не вистачити для фінансування необхідних витрат.

- По-п'яте, на рівні міста необхідним є перегляд існуючих нормативів чисельності для адміністративно-управлінського й обслуговуючого персоналу житлових і експлуатуючих житловий фонд організацій, а також - щодо максимального фонду оплати праці для планування витрат на заробітну плату.

6. Існуючі процедури формування тарифів, як правило, не враховують фактор платоспроможності споживачів і фінансових можливостей бюджету. Не враховуються і вимоги споживачів до якості послуг, що надаються. Недооцінка реальної платоспроможності населення збільшує навантаження на бюджет у вигляді дотацій житловим підприємствам. Переоцінка платоспроможності може привести до того, що підприємство позбавиться практично єдиного джерела "живих" грошей - платежів від населення за житлові послуги. Неврахування можливостей бюджету приводить до того, що підприємства хронічно не одержують від нього необхідні фінансові ресурси.

7. Як правило, існуюча система ціноутворення розглядає процес надання тієї чи іншої житлової послуги як діяльність однієї організації, що виконує основний обсяг робіт з надання послуги, а не як сукупність взаємодій декількох господарюючих суб'єктів. Така ситуація веде до того, що діяльність окремих організацій, технологічно задіяних у наданні послуги, не враховується при формуванні квартирної плати.

8. Висока політизованість тарифоутворення. В існуючій системі питання тарифів на житлові послуги часто є інструментом для досягнення політичних цілей. У результаті прийнятих популістських рішень муніципальні підприємства не одержують достатніх для нормальної роботи фінансових ресурсів. У свою чергу, це приводить до погіршення технічного стану їх основних засобів і зниження якості комунальних послуг.

9. Закритість системи тарифоутворення. Квартирна плата, як правило, встановлюється на невизначений термін. Це веде до того, що створюється ситуація економічної невизначеності як для споживачів, так і для житлових підприємств і потенційних інвесторів.

10. В столиці практично відсутня система тарифного регулювання, що значно стримує притік позабюджетних коштів для фінансування інвестиційних проєктів житлового господарства. Навіть при наявності добре розробленого інвестиційного проєкту основний ризик інвестування в житлові підприємства пов'язаний з невизначеністю механізму перегляду тарифів. У ході встановлення тарифів інтереси потенційних інвесторів не враховуються, процедури тарифного регулювання не прозорі і незрозумілі потенційному інвестору. Таке положення справ фактично вводить заборону на залучення інвестицій у житлове господарство.

11. Квартирна плата не включає капітальні витрати, які відшкодовуються ЖЕО за рахунок бюджетних коштів.

12. Не виведено зі структури витрат на комунальні послуги і не включено до квартирної

плати витрати на утримання внутрішньобудинкових мереж. В результаті ЖЕО недоотримують щомісяця від 10 до 20 % коштів, необхідних для виконання відповідних робіт.

13. Не визначено механізм перегляду та повернення населенню коштів у випадку ненадання або неналежного надання послуг з обслуговування житла.

2.1.6. Чинна система адресного соціального захисту населення

2.1.6.1. Характеристика поточної ситуації

Програму житлових субсидій у м. Києві було започатковано у 1995 році на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 04.02.95 N 89 "Про надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг". Програма житлових субсидій стала важливим кроком у виконанні Концепції соціального забезпечення населення України, прийнятої Верховною Радою України 21.12.93 р. в частині соціального захисту населення при переході до нової сплати населенням житлово-комунальних послуг.

Існуюча система надання житлових субсидій для всіх категорій отримувачів (наймачі, власники, члени житлово-будівельних кооперативів) передбачає, що їх розмір повинен залежати від обсягу сімейного доходу.

Субсидія призначається в межах норм володіння чи користування загальною площею житла та нормативів користування комунальними послугами та в разі, якщо відсоток сукупного сімейного доходу, який визначено Кабінетом Міністрів України, є недостатнім для оплати житлово-комунальних послуг. При цьому розмір житлових субсидій буде більше, чим менший сімейний дохід. Малозабезпеченим категоріям громадян надаються адресні субсидії по сплаті за житло та комунальні послуги (в подальшому - житлові субсидії).

В зв'язку з поступовим підвищенням рівня оплати праці та значним зниження рівня безробіття у м. Києві намітилась тенденція щодо зниження кількості сімей, які отримують субсидії, а саме:

грудень 1999 року	- 151,8 тисячі сімей, або 17,5 % від загальної кількості особових рахунків
грудень 2000 року	- 141,2 тисячі сімей, або 15,9 % від загальної кількості особових рахунків
грудень 2001 року	- 116,5 тисячі сімей, або 12,8 % від загальної кількості особових рахунків
грудень 2002 року	- 91,325 тисячі сімей, або 10,0 % від загальної кількості особових рахунків

За розрахунками така тенденція буде збережена і в подальшому до запланованого припинення в 2005 році перехресного субсидіювання тарифів на житлово-комунальні послуги, а також в разі випереджаючого зростання тарифів на газ та електроенергію, коли потреба в житлових субсидіях може зрости.

Проблемним питанням, яке потребує вирішення у випадку припинення перехресного субсидіювання та підвищення тарифів до 100 % покриття витрат, є врахування положень чинного законодавства щодо рівня витрат на житлово-комунальні послуги. Закон України "Про прожитковий мінімум" встановив перелік товарів та послуг, їх обсяги, що гарантує конституційні права громадян. При підрахунку рівня прожиткового мінімуму закладено, що рівень витрат на житлово-комунальні послуги в структурі прожиткового мінімуму становить в середньому 12 відсотків. В столиці цей показник зараз знаходиться на рівні, визначеному нормами Закону. Проте приблизно для третини киян він складає від 20 до 40 відсотків від зарплати. А це значить, що подальше збільшення тарифів без врахування платоспроможності населення буде суперечити чинному законодавству. Більше того, навіть 12 % витрат на житлово-комунальні послуги в доходах населення при існуючому рівні і якості відповідних послуг є високим показником.

Гострою в житловій сфері залишається проблема високої кількості пільговиків - це 27 категорій (ветерани праці і війни, інваліди I, II груп, судді, прокурори у відставці та ін.). Вони становлять 21 % від загальної чисельності квартиронаймачів. Законодавство звільняє їх (цілком або частково) від оплати за житлово-комунальні послуги, а витрати, що приходяться на них, не компенсують ні держава, ні відомства. Оцінюються такі пільги в 1 - 1,5 млн. грн. на рік.

Важливим є те, що пільги та субсидії надаються тим, хто звернувся по допомогу, маючи право на неї. Останнє має істотне значення, судячи з накопиченої практики. Хоча житлові послуги, що дорожчають, уже зараз не може оплатити, за експертними оцінками, приблизно шоста частина киян, далеко не усі з них звертаються за житловими субсидіями.

Причини такої пасивності в тому, що, з одного боку, оформити право на одержання допомоги на житлово-комунальні послуги заважають бюрократичні перепони, з іншого боку - громадяни самі ігнорують субсидію, якщо її розмір не перевищує 10 % необхідної плати.

2.1.6.2. Висновки

1. Відсутня система соціальних стандартів та нормативів у сфері житлово-комунального обслуговування, які встановлюються з метою визначення гарантій щодо надання житлово-комунальних послуг і розмірів плати за житло та забезпечують реалізацію конституційного права громадянина на житло.
2. Відсутні мінімальні соціальні нормативи життєзабезпечення територіальної громади м. Києва у сфері житлово-комунального господарства, які мають використовуватися при обрахуванні на їх основі проекту міського бюджету на наступний рік для забезпечення фінансування нарахованих пільг і субсидій.
3. Потребує розроблення механізм відшкодування доходів, що випадають у житлових і ресурсопостачальних організацій від надання пільг по оплаті житлових і комунальних послуг громадянам, що мають на те право відповідно до діючих нормативних і законодавчих актів (близько 1 - 1,5 млн. грн. щорічно).
4. Відсутня система автоматизованого перерахунку платежів за житлово-комунальні послуги і житлові субсидії на оплату житлових і комунальних послуг з використанням єдиної квитанції.

2.1.7. Ефективність використання ресурсів та енергозбереження в галузі

2.1.7.1. Характеристика поточної ситуації

Диспропорція в розвитку житлового будівництва та інженерного забезпечення, доступність та дешевизна енергоносіїв, що були звичними протягом багатьох років, створили ситуацію практично повного ігнорування питань енергозбереження та запровадження ефективних маловитратних технологій у житлово-комунальній сфері.

На обслуговування 1 кв. м у м. Києві витрачається в декілька разів більше енергоресурсів, ніж у середньому по Західній Європі, чисельність персоналу ЖЕО, зайнятого обслуговуванням 1 тис. мешканців, також у 1,5 - 2 рази більший - при низькій якості послуг, що надаються населенню.

Враховуючи, що житловий фонд разом з іншими об'єктами соціальної сфери споживають 85 відсотків енергоресурсів, одним з основних напрямків реформування житлового господарства є енергозбереження, проведення ефективної енергозберігаючої політики.

Одним із важливих заходів реалізації цієї політики є встановлення приладів обліку енергоресурсів.

Станом на 01.01.2002 р. в м. Києві встановлено 5632 лічильників холодної води (60 % від потреби), 421 лічильник гарячої води (5,6 % від потреби), 915 лічильників тепла (10 % від потреби).

2.1.7.2. Висновки

1. В столиці спостерігається низький рівень обладнання житлових будинків приладами обліку витрат теплової енергії, холодної та гарячої води.
2. Роботи по впровадженню заходів з енергозбереження та проведення серед населення відповідної роз'яснювальної роботи є незадовільними.
3. Відсутні програми впровадження інновацій в житловому господарстві.
4. Недосконалою є інформаційна база по технічному стану житлового фонду.

2.2. Проблеми та тенденції розвитку галузі

Житловий комплекс Києва в цілому забезпечує необхідні умови для проживання населення, має належний рівень благоустрою. В той же час - це складна динамічна система, яка для виконання своїх функцій потребує належного рівня утримання та постійного догляду як з технічної, так і з організаційно-економічної точки зору.

Основними тенденціями сучасного етапу розвитку житлового комплексу міста є:

- зростання кількісних параметрів житлового фонду;
- введення нових та реконструкція житлових будинків (при чому темпи житлового будівництва та реконструкції мають збільшуватись, враховуючи те, що житлова проблема в м. Києві ще не вирішена);
- перехід житлового фонду в іншу категорію;

- перехід житлового фонду у нежитловий або вибуття житлового фонду з інших причин;
- зміна споживчих показників житла;
- значні структурні зміни, що пов'язані з реформуванням власності;
- високий ступінь природно-об'єктивного взаємозв'язку з підприємствами комунального господарства, серед яких - "суб'єкти природних монополій" та "інші монополні утворення";
- високий ступінь монополізації самої галузі: управління (підприємства) житлового господарства районів м. Києва на ринку "експлуатація і поточний ремонт житлового фонду", територіальними межами якого є межі відповідних районів м. Києва, є монополістами.

Аналіз якісних характеристик житлового фонду свідчить, що все більшого значення набуває не тільки зростання обсягів житла, а й підвищення його комфортності, поліпшення його споживчих якостей.

В той же час протягом останніх років все більш характерною стає така тенденція, як старіння житлового фонду. Якщо раніше цей процес був мало притаманний столиці - адже переважну більшість будинків було збудовано вже після війни, - то зараз ті з них, які були введені в експлуатацію в 50 - 60-х роках та на початку 70-х, наближаються до межі, коли їх знос перевищуватиме 25 - 35 %. Негативним фактором, який ускладнює таку ситуацію, є те, що в останнє десятиріччя у значно менших обсягах, ніж це необхідно, проводилися усі види робіт з ремонту житла.

Поряд із зазначеною тенденцією на сьогодні вже окреслилась нова тенденція якісних та структурних змін у житловому фонді м. Києва - поступове збільшення частки "елітного житла". Це пов'язано із:

- збільшенням обсягів нового житла із залученням коштів громадян, коли останні мають змогу замовити підвищену комфортність житла;
- новим досвідом будівельних компаній щодо введення будинків підвищеної якості (з так званим "вільним плануванням" квартир, з досконалою інфраструктурою будинку тощо);
- перетворенням реконструйованого житла в "елітне";
- можливістю спорудження приватного "елітного" житла, в тому числі багатоквартирних будинків;
- іншими факторами.

Викладені вище фактори змін у житловому фонді міста, безумовно, відбиваються на системі управління ним. Але на сучасному етапі в цій системі повинні бути враховані, насамперед, значні структурні зміни, пов'язані з реформуванням відносин власності:

- приватизацією квартир;
- передачею відомчого житла до власності територіальної громади міста;

- створенням об'єднань (товариств) співвласників багатоквартирних будинків;
- будівництвом нового житла, причому не тільки комунального, а й приватного або відомчого (ЖБК на сьогодні практично не вводиться житло) за новою системою фінансування;
- іншими процесами.

Аналіз організаційно-економічного механізму житлового господарства м. Києва, який діє на сьогодні, свідчить про те, що він відповідає основним вимогам чинного законодавства, в основному враховує пріоритети розвитку міста та особливості структури його житлового фонду. Але в той же час його розвиток не відповідає ринковим перетворенням та тенденціям економічного розвитку на сучасному етапі.

При кардинальній та досить швидкій зміні системи фінансового забезпечення галузі, яка десятиріччями утримувалась за рахунок дотацій, об'єктивно виникли проблеми перехідного періоду: з одного боку - стрімке скорочення бюджетного фінансування на покриття збитків галузі, а з іншого боку - лібералізація цін і тарифів на житлово-комунальні послуги та, одночасно, відсутність коштів у населення для своєчасної сплати за ці послуги. В результаті - важкий фінансовий стан майже всіх підрозділів житлового комплексу, великі обсяги заборгованості, що значно ускладнює забезпечення необхідного рівня обслуговування житлового фонду.

При такій ситуації, безумовно, в організаційно-економічному механізмі функціонування житлово-комунального господарства, яке під час загальної реформи економіки не може залишитись осторонь, повинні були відбутись істотні зміни. Але при цьому реформування житлово-експлуатаційної сфери, на відміну від інших галузей, відбувається надто повільно. На це існують як об'єктивні причини (функціональне призначення та соціальне значення її підрозділів, специфіка системи управління, невпорядкованість нормативно-правового забезпечення реформування галузі тощо), так і суб'єктивні (протидія комунальних підприємств-монополістів, відсутність стимулу до самоорганізації населення в управлінні житлом та інші).

Факторами, що спричиняють необхідність прискорення реформування житлового господарства міста, також є:

- розмежування загальнодержавної та комунальної власності взагалі та передача житлового комплексу (майже у повному обсязі) у власність територіальної громади міста в тому числі;
- протиріччя між докорінними змінами у структурі форм власності на житловий фонд та незміною форм власності об'єктів, що ним управляють;
- неадекватність чинної організаційної структури управління житловим господарством міста ринковим перетворенням;
- інші.

Внутрішні фактори, які спричиняють необхідність здійснення реформування міської системи утримання та управління житлового господарства, - це виробничі, організаційно-економічні та фінансові проблеми, притаманні галузі, які стримують її розвиток. Узагальнено ці проблеми зводяться до наступного.

1. Фінансові проблеми

Фінансове становище підприємств, що надають житлово-комунальні послуги, незадовільне і зумовлене, насамперед, постійно зростаючою заборгованістю з оплати послуг з боку населення та бюджету (по пільгах та субсидіях).

Крім того, встановлений на сьогодні розмір квартирної плати та плати (для приватизованих квартир) за утримання будинків та прибудинкових територій складає лише на 60 % від розміру витрат, обрахованих за відповідними нормативами.

Ситуацію погіршує недосконала система та велика кількість пільг, передбачених законодавством для окремих категорій населення, та заборгованість бюджетів різних рівнів з відшкодуванням оплати наданих послуг за цими пільгами.

Підприємства житлово-комунального господарства не мають вагомих економічних стимулів, щоб оптимізувати структуру тарифів і знизити нераціональні витрати матеріально-технічних ресурсів.

Не створено належного механізму та сприятливих умов для залучення інвестицій.

2. Організаційно-економічні проблеми

Протягом кількох років в м. Києві здійснюються заходи з реформування житлово-комунального господарства, запровадження ринкових принципів функціонування його підприємств. Проте недотримання комплексного підходу до цієї складної роботи, недосконалість нормативно-правової бази (передусім затягування з прийняттям Житлового Кодексу України), відсутність програмного документа не дозволили на даному етапі забезпечити суттєві зміни на краще у розвитку галузі.

В місті практично немає ринку послуг з утримання житлового фонду та мережі відповідних підприємств (керуючих компаній). Існує, але ще недосконала, система конкурсного відбору організацій для утримання будинків і прибудинкових територій.

Не досить активно розвивається процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: на сьогодні їх кількість складає 258 одиниць, що для такого міста, яким є м. Київ, безумовно недостатньо.

3. Проблеми нормативно-правового, управлінського та методичного характеру:

- загострення проблем, пов'язаних з розвалом старої управлінської системи та зменшенням адміністративного впливу на розвиток галузі;
- невідповідність існуючої системи управління житловим господарством ринковим вимогам;
- відсутність комплексної цільової програми з реформування, подальшого розвитку галузі та відповідного пакета нормативних та методичних документів.

Наявна законодавча та нормативна база недосконала, не має в собі стимулів для реформування житлового господарства, а також не забезпечує належних взаємовідносин між підприємствами, організаціями галузі, які надають послуги, та споживачами цих послуг.

Особливої актуальності набула проблема забезпечення житлом соціально незахищених громадян.

4. Виробничо-організаційні проблеми

Незважаючи на фінансування комплексу робіт з поліпшення технічного стану житлового фонду міста в межах цільових загальноміських програм, роботи з ремонту житлового фонду здійснюються не в повному обсязі. Регламентовані роботи з експлуатації будинків проводяться частково, що суттєво впливає на якість обслуговування населення та технічний стан житлового фонду, який постійно погіршується, частина належить до категорії ветхих та аварійних будинків.

У неналежному стані в частині житлового фонду перебувають зовнішні розподільчі та внутрішньобудинкові мережі холодного та гарячого водопостачання, опалення та інші (численні пошкодження, значна частка мереж з понаднормативним терміном експлуатації тощо).

Незадовільними темпами проводиться реконструкція житлового фонду, особливо п'ятиповерхових будинків першого періоду індустріального домобудування.

Не в повному обсязі виконується Програма оснащення наявного житлового фонду засобами обліку споживання комунальних послуг.

На межі своїх технічних можливостей перебуває ліфтове господарство.

Усе це свідчить про наявність системної кризи в галузі та низки проблем. Для їх розв'язання, а також враховуючи невідкладність та соціальну значимість інституційних та економічних перетворень на шляху інтегрування галузі до ринкової моделі сталого функціонування житлового господарства, необхідно проводити реформу галузі.

3. СТРАТЕГІЯ, НАПРЯМКИ ТА БАЗОВІ ПРИНЦИПИ РЕФОРМУВАННЯ

3.1. Мета та завдання Програми реформування

Метою реформування житлового господарства міста Києва є підвищення рівня житлового забезпечення, збільшення рівня доступності житлово-комунальних зручностей та покращення обслуговування населення міста шляхом створення ефективного ринкового механізму функціонування всіх організацій житлового господарства.

Для досягнення цієї мети реформування житлового господарства доцільно спрямувати на виконання таких **завдань**:

- підвищення якості житлових послуг, їх експлуатаційно-споживчих характеристик;
- поступове впровадження економічно обґрунтованих цін та тарифів на житлові послуги на базі реальної їх вартості;
- забезпечення прозорості встановлення таких тарифів;
- задіяння всіх можливих резервів для здешевлення вартості житлових послуг;

- забезпечення мешканців послугами на рівні не нижче гарантованого державою рівня та вимог Державного класифікатора соціальних стандартів і нормативів у сфері житлово-комунального обслуговування при одночасному формуванні та розвитку міського ринку житлово-комунальних послуг, достатнього для надання послуг мешканцям відповідно до їх потреб та можливостей;
- приведення організаційно-економічного механізму діяльності усіх житлових та комунальних служб у відповідність з принципами функціонування ринку;
- формування ринку житла та відповідної житлової інфраструктури;
- покращення технічного стану житлового фонду міста та його якісних характеристик.

3.2. Напрямки реформування житлового господарства

3.2.1. Удосконалення нормативно-правової та інституційної бази у сфері житлового господарства

Для вдосконалення існуючої інституційної бази житлово-комунального господарства та нормативно-правового поля, в якому діють суб'єкти господарювання в цій сфері міської економіки, необхідно:

1. Впровадити інституційне забезпечення стимулювання розвитку конкуренції в житловій сфері:

- Прийняття пакета документів, які визначають ключові поняття та функції: "служби замовника", "власник будинку", "керуюча компанія", "підрядна організація" на території м. Києва.
- Розробити гарантовані стандарти якості надання житлово-комунальних послуг в м. Києві, у якому основне місце займали б питання, пов'язані з умовами зниження оплати у випадку зниження якості наданих житлових послуг, методикою повернення різниці в оплаті, перевитратою й економією ресурсів.
- Визначити принципи та алгоритм проведення роздержавлення та акціонування житлових підприємств.
- Нормативно-організаційне забезпечення умов сприяння приватизації організацій житлового господарства.
- Розробити і впровадити систему заходів по залученню приватної ініціативи для обслуговування та управління житловим фондом на конкурсних засадах.
- Удосконалити систему конкурсного відбору виконавців робіт з обслуговування житла.
- Розробити механізм стимулювання робітників ЖЕО за зниження фактичних обсягів споживання комунальних послуг в будинках, які вони обслуговують.

2. Врегулювати взаємовідносини між ресурсопостачальними організаціями, підприємствами з обслуговування житла та споживачами щодо надання населенню комунальних послуг з урахуванням принципу межі власності основних фондів або їх балансової приналежності:

- Підвищити договірну дисципліну між учасниками ринку житлово-комунальних послуг з одночасним забезпеченням рівних умов господарювання на цьому ринку для підприємств різних форм власності.

- Розробити і впровадити систему контролю за дотриманням угод між власниками об'єктів житлово-комунального господарства, виробниками і споживачами послуг, нагляд за станом державного, комунального і приватного житлових фондів, виконанням технологічних процесів, що забезпечують екологічну безпеку населення.

3. Створити на другому етапі реформування (2004 - 2005 рр.) Єдиний обчислювальний центр з наданням йому функцій, коло яких ширше в порівнянні з тими, що виконує ГЮЦ КМДА, а саме:

3.1. Ведення актуальної бази даних квартиронаймачів, в т. ч. даних про:

- нарахування з кожного виду послуг та експлуатаційних витрат;
- фактичні сплати житлово-комунальних послуг;
- сальдо;
- розщеплене сальдо;
- субсидії;
- пільги.

3.2. Ведення бази даних будинків, враховуючи деякі їх технічні характеристики.

3.3. Ведення бази даних постачальників житлово-комунальних послуг.

3.4. Ведення бази даних нормативно-довідкової інформації стосовно функціонування житлово-комунального господарства.

3.5. Проведення нарахування за житло та комунальні послуги (в т. ч. по фактичному споживанню холодної та гарячої води).

3.6. Друк та доставка квитанцій на сплату за житло та комунальні послуги.

3.7. Облік та проведення розщеплення сплат населення за житло та комунальні послуги. Зарахування розщеплених коштів на розрахункові рахунки постачальників комунальних послуг.

3.8. Облік розрахунків з постачальниками комунальних послуг. Розрахунок загальної заборгованості перед кожним постачальником.

3.9. Формування та видача форм по нарахуванню, сплаті, відшкодуванню по пільгам та наданим субсидіям для всіх зацікавлених установ і організацій (в т. ч. для КМДА та районних державних адміністрацій).

3.10. Проведення статистичних розрахунків. Видача форм статистичної звітності.

- 3.11. Облік угод про погашення боргу з населенням. Облік відповідних заходів.
- 3.12. Робота з боржниками в частині обліку сплат по реструктуризованій заборгованості.
4. Створити в місті госпрозрахунковий центр сприяння реформі житлово-комунального господарства, функціонування якого повинно забезпечуватися на госпрозрахунковій основі, в т. ч. і за рахунок коштів міського бюджету.
5. Вдосконалити принципи та механізми тарифоутворення у житловій сфері.
6. Завершити передачу у власність територіальної громади м. Києва відомчого житла і одночасно розробити механізм його утримання.
7. Удосконалити механізм адресного соціального захисту населення відповідно до змін в чинному законодавстві.
8. Розробити і прийняти положення про наймання муніципального (соціального) житла, положення про комерційний найм і типові договори найму.
9. Визначити принципи щорічного формування міського замовлення на устаткування, вузли, деталі для ЖКГ, випуск яких можливий на підприємствах м. Києва.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ:

У сфері житлового господарства

1. Формування конкурентного середовища в сфері управління житловим фондом.
2. Удосконалення нормативно-правової і методичної бази на території міста для прискорення реформування житлового комплексу та ефективної реалізації відповідної Програми.
3. Перехід від категорії "балансоутримувач житла" до категорії "власник житлового будинку".

У сфері комунального обслуговування житлового фонду

1. Впорядкування системи договірних відносин у всіх галузях комунального обслуговування житлового фонду та створення на цій основі системи взаємовідносин в ланцюгу: власник (наймач) квартири - власник житлового будинку - виконавець (постачальник) житлово-комунальних послуг.
2. Удосконалення системи оплати житлово-комунальних послуг населенням міста, підвищення відповідальності за їх несвоєчасну оплату та впорядкування відповідної системи пільг.
3. Встановлення системи розрахунків, за якої населення розраховується тільки за фактично наданий обсяг послуг, впровадження щорічних перерахунків за комунальні послуги, зокрема відповідно до Методики проведення перерахунків за надані населенню послуги центрального опалення та централізованого гарячого водопостачання, затвердженої розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 26 грудня 2002 року N 2306.

4. Удосконалення та конкретизація системи обліку наданих та фактично спожитих обсягів комунальних послуг, впровадження та подальше удосконалення Порядку обліку і розрахунків населення за спожиті послуги з холодного та гарячого водопостачання і водовідведення по будинкових (або на групу будинків) приладах обліку у м. Києві, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 26 грудня 2002 року N 2308.

5. Впровадження порядку розрахунків та проходження коштів за надані комунальні послуги між тепло-, водопостачальними підприємствами, житлово-експлуатаційними організаціями і населенням.

3.2.2. Удосконалення системи управління житловим фондом міста, запровадження та розвиток організацій різних форм власності та децентралізація житлово-експлуатаційної сфери

Децентралізація та розвиток конкуренції в житловому господарстві здійснюється з метою створення умов для подолання негативних наслідків адміністративного керування, монопольного становища організацій житлово-комунального господарства.

Удосконалення системи управління житловим господарством міста як один з базових принципів підвищення ефективності його роботи буде здійснюватися поетапно протягом 2003 - 2010 років та включати в себе:

- оптимізацію організаційної структури управління житловим фондом (КП УЖГ) та їх структурних підрозділів (ЖЕКів);
- створення, на базі КП УЖГ, комунальних підприємств "Служби замовника житлово-комунальних послуг" та залучення ними до обслуговування та управління житловим фондом недержавних підприємств на конкурсних засадах;
- впровадження в житлове господарство механізму концесії;
- збільшення кількості ОСББ та створення асоціацій ОСББ;
- акціонування підприємств сфери житлового господарства.

На першому етапі (2003 рік) одним з першочергових заходів буде реалізовано "Пілотний проект реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва" (додається) реструктуризації діючої системи управління житловим господарством Оболонського району та всіх інших районів міста.

В результаті перетворень, які планується здійснити у 2003 році (I етап реформування), система управління житловим фондом району має набути такого вигляду (див. схему 2):

Схема 2

Організаційна структура управління житловим господарством Оболонського району м. Києва на I (2003 р.) етапі реформування ЖКГ

На II етапі реформування системи управління житлового господарства м. Києва (2004 -

2006) передбачається оптимізація схеми управління житловим і нежитловим фондом міста через розподіл відповідальності між:

- власниками житлового фонду за утримання свого майна і визначення цілей управління ним та джерел фінансування цих цілей;
- керуючими організаціями - за планування і організацію робіт, що забезпечують реалізацію поставлених цілей;
- підрядними організаціями - за якість виконаних робіт, що замовлені управляючою організацією.

Схема 3

**Організаційна структура
управління житловим господарства адміністративного району м. Києва на II (2004 -
2005 рр.) етапі реформування ЖКГ**

Планується провести перетворення в структурі управління житловим господарством з урахуванням досвіду реалізації "пілотного" проекту Оболонського району шляхом:

- оптимізації діючої структури управління житловим фондом на рівні району;
- перерозподілу функцій, які не пов'язані з обслуговуванням житлового фонду, між ЖЕО та районними структурами;
- делегування ряду функцій низовим структурним підрозділам (РЕО, ЖЕК);
- забезпечення фінансової стабілізації ЖЕО;
- забезпечення необхідних умов створення ОСББ в т. ч. шляхом підготовки керівних кадрів за рахунок коштів районних бюджетів;
- трансформації діючих ЖБК в ОСББ;
- створення ОСББ та ТС у новобудовах;
- створення асоціацій ОСББ;
- розширення мережі керуючих компаній, приватних ЖЕКів;
- відпрацювання та реалізації демонстраційних "пілотних" варіантів акціонування КП УЖГ.

На III етапі реформування системи управління житлового господарства м. Києва (2006 - 2010), з метою якісного покращення діяльності по утриманню житлового фонду, планується провести поетапне перетворення комунальних підприємств у відкриті акціонерні товариства з контрольним пакетом акцій у власності територіальної громади міста. Такі заходи будуть сприяти створенню нормальних ринкових відносин, якісному покращенню обслуговування, а також створенню умов залучення приватного капіталу в

цю сферу діяльності, переходу від командно-адміністративної системи управління до економічних методів регулювання.

Схема 4

Організаційна структура управління житловим господарством Оболонського району на III (2006 - 2010 рр.) етапі реформування ЖКГ

За результатами поетапних перетворень, що наведені вище, в місті Києві в цілому повинна бути сформована система недержавного управління житловим фондом.

При такому підході система управління житлово-комунальним господарством міста Києва виглядатиме, як трьохрівнева структура:

- власник житлового фонду (районні у м. Києві ради);
- замовник житлово-комунальних послуг;
- підрядні організації, що забезпечують надання житлово-комунальних послуг.

При цьому власник житлового фонду передає житловий фонд Службі замовника у довірче управління, в результаті чого остання сполучає управління комунальним житловим фондом як адміністративну, так і господарську функції.

Саме ж розмежування функцій спрямоване на заміну адміністративної системи господарювання економічною, з максимальним розвитком ринкових відносин.

Сьогодні, при ринкових відносинах, що формуються у сфері обслуговування житла, кращою організаційно-правовою формою Служби замовника є форма комунального підприємства. У відповідності з чинним законодавством комунальне підприємство є комерційною організацією. Майно комунального підприємства знаходиться в комунальній власності і належить такому підприємству на праві господарського відання.

Альтернативою Службі замовника як комунального підприємства часто розглядається така організаційно-правова форма, як комунальна установа. При цьому майно передається установі на праві оперативного управління.

Для створення Служби замовника на першому етапі найбільш доцільно провести реорганізацію існуючих комунальних підприємств по обслуговуванню житлового фонду (КП УЖГ).

Нижче приведена рекомендована структура Служби замовника, що створена на базі КП УЖГ району (схема 5), схема управління виробничими підрозділами Служби замовника (схема 6) та рекомендована структура ремонтно-експлуатаційного управління (РЕУ), що створюються на базі ЖЕКів (схема 7).

Схема 5

Зразкова організаційна структура КП "Служба замовника" Оболонського району м. Києва

Виробничі підрозділи КП "Служба замовника" адміністративного району м. Києва

**Зразкова організаційна структура ремонтно-експлуатаційного управління (РЕУ) КП
"Служба замовника" адміністративного району м. Києва**

При вдосконаленні структури управління відбувається перерозподіл функцій і обов'язків між існуючими і новоствореними організаціями, що не повинно в цілому привести до збільшення витрат на управління комунальним житловим фондом.

Зазначений вище розподіл функцій відносно комунального житлового фонду особливо важливий для реалізації органами місцевого самоврядування господарських функцій по його управлінню.

Орган місцевого самоврядування як власник житлового фонду повинен забезпечити:

- тарифну політику в сфері житлово-комунальних послуг;
- політику ставок оплати житлово-комунальних послуг населенням;
- формування політики реконструкції та модернізації житлового фонду;
- використання і контроль за витрачанням бюджетних і позабюджетних коштів, що призначені для житлово-комунального господарства;
- створення системи договірних відносин в житлово-комунальному господарстві;
- формування конкурентного середовища у сфері обслуговування житла;
- контроль за діяльністю підприємств - природних монополістів по наданню комунальних послуг;
- формування політики енергоресурсозбереження;
- формування нормативної бази і адміністративну підтримку в створенні об'єднань власників багатоквартирних будинків;
- контроль і фінансування програми житлових субсидій;
- облік і контроль нерухомості в житловій сфері, сприяння формуванню цивілізованого ринку житла.

Основними задачами Служби замовника є:

- вибір на конкурсній основі якнайкращого підрядчика по наданню житлових і комунальних послуг;
- укладання договорів з обраними підрядчиками на надання житлових і комунальних послуг заданої кількості, якості і вартості;
- забезпечення системи контролю за наданням цих послуг і оплати їх за фактом надання.

Для реалізації цих цілей Служба замовника наділяється наступними основними функціями по управлінню житловим фондом, які включають:

- ведення технічної документації на житлові будинки та споруди, що знаходяться в управлінні;
- проведення технічних оглядів житлових будинків та споруд;
- складання переліку необхідних робіт по ремонту і обслуговуванню житлових будинків та інших об'єктів;
- складання плану виконання робіт по поточному і капітальному ремонтах з врахуванням стану об'єктів і можливого обсягу фінансових коштів для їхнього здійснення;
- проведення конкурсів на обслуговування житлового фонду, а також на виконання капітального ремонту;
- укладання договорів з підприємствами - постачальниками житлово-комунальних послуг;
- виконання диспетчерських функцій по прийманню заявок від населення;
- здійснення систематичного контролю і оцінки відповідності якості обслуговування, що реально надається, тому, який передбачений в договорі;
- накладання штрафних санкцій до організацій-підрядчиків у разі порушення ними договірних зобов'язань;
- оплата послуг, що надаються житловими і комунальними підприємствами відповідно до укладених договорів і з урахуванням штрафних санкцій, що накладаються;
- забезпечення обліку і дотримання умов договорів найма, технічного обслуговування і оренди;
- збереження документів, які підтверджують право на користування приміщеннями;
- здійснення збору встановлених платежів з наймачів, власників і орендарів приміщень;
- стягнення в установленому порядку заборгованості по сплаті житлово-комунальних послуг;
- ведення різних фінансових операцій;
- ведення бухгалтерського обліку;

- розробка пропозицій по ефективному використанню нежилых приміщень і земельних ділянок з метою залучення додаткових фінансових ресурсів для поліпшення стану житлового фонду та інших об'єктів інфраструктури.

Такі перетворення на даному етапі мають за мету:

- відпрацювання механізму реформування окремих елементів системи обслуговування житлового фонду на базі Оболонського району м. Києва;
- ліквідація та централізація тих підрозділів та відділів, які виконують однакові роботи;
- відмежування ряду функцій, виконання яких не пов'язане з обслуговуванням житлового фонду, з передачею їх іншим районним структурам;
- зменшення витрат на утримання адміністративно-господарського персоналу;
- підвищення рівня оплати праці окремих категорій робітників;
- перерозподіл кваліфікованих кадрів та підвищення їх відповідальності за виконання робіт;
- створення умов конкурсного відбору організацій для обслуговування житлового фонду.

Для реформування житлового господарства м. Києва принципове значення має підвищення ролі власника житла, що виступає в якості замовника по наданню житлово-комунальних послуг, а також їх участь в управлінні нерухомістю. На сьогоднішній день в м. Києві функціонує 258 ОСББ.

Найбільш відпрацьованою системою на сьогодні являється система створення товариств власників житла в будинках - новобудовах, побудованих за кошти населення.

Слід відзначити низький рівень формування ОСББ в існуючих забудовах, в т. ч. в будинках комунальної власності, в яких доля приватизованої жилої площі квартир складає близько 75 %.

Основними причинами, що заважають створенню ОСББ в існуючих забудовах, є:

- недосконалість існуючої правової бази (відсутність низки підзаконних актів);
- відсутність економічних стимулів для створення ОСББ;
- відсутність системи накопичення фінансових ресурсів, необхідних для ремонту житлового фонду;
- неготовність більшості мешканців багатоквартирних будинків самостійно управляти своєю власністю та їх впевненість в тому, що цей обов'язок цілком лежить на державі;
- тощо.

В подальшому пропонується здійснити формування та реєстрацію ОСББ:

- за рахунок бюджетних коштів - по будинках, що побудовані за кошти міського та

районного бюджетів;

- за рахунок коштів інвесторів - по будинках, що побудовані за рахунок залучення коштів.

Вся організаційна робота, пов'язана зі створенням та реконструкцією ОСББ, накладається на районні у м. Києві державні адміністрації.

Після формування та реєстрації ОСББ мешканцям запропонують вибрати спосіб управління: кондомініумом або через організацію товариства власників житла, або через залучення до управління будинком іншої управляючої компанії.

Заслугує на увагу і пропонується для впровадження досвід м. Луцька по створенню будинкових комітетів. Функція останніх полягає у впровадженні системи колективного управління мешканцями будинкових господарств, а в подальшому - створення на їх базі ОСББ.

Одним із шляхів вдосконалення системи управління житловим фондом є передача його в концесію. Головна ідея концесії полягає в тому, щоб здійснити процес передачі в делеговане управління, в конкретному випадку - житловий фонд комунальної власності.

При цьому право власності на ці об'єкти залишається в руках територіальної громади міста. Це проміжний стан між державним управлінням та повною приватизацією. Інвестор, вклавши кошти, здійснює експлуатацію та обслуговування об'єкта та отримує від споживачів плату, яка забезпечує йому повернення інвестицій, що вкладені на початковому етапі, та отримання прибутку.

Вказану форму залучення інвестицій, яка дозволяє на довгостроковій основі забезпечити приток інвестицій у комунальні підприємства міста, можна вважати за найбільш перспективну. Підставою для такого висновку є те, що постановою Кабінету Міністрів України від 13.07.2000 N 1114 "Про затвердження Порядку визначення об'єктів концесії, концесіонерам яких можуть надаватись пільги щодо концесійних платежів, дотації, компенсації, та умови їх надання" визначено об'єкти комунальної власності та виконавчим органом відповідної ради визначаються об'єкти концесії, що мають важливе соціальне значення, а отже і можуть отримати право на відповідні пільги, дотації та компенсації. Зважаючи на існуючий стан справ у житловому господарстві міста, цілком доцільно віднести цю сферу діяльності саме до тієї, що має важливе соціальне значення, а отже надати на них відповідні пільги, дотації та компенсації.

Основними перевагами використання даного механізму є:

- скорочення фінансування з міського бюджету інвестиційних проектів в житловому комплексі міста;
- створення конкурентного середовища в управлінні комунальними підприємствами житлово-комунального господарства;
- стимулювання притоку інвестицій в міське господарство;
- створення додаткових робочих місць за рахунок розміщення концесіонером замовлень для реалізації інвестиційних проектів;
- передача до комунальної власності високотехнічного обладнання, машин, механізмів та

засобів малої механізації після закінчення терміну концесії.

Впровадження концесії в житловому господарстві міста, з урахуванням проведення комплексу підготовчих заходів, може розпочатися в кінці II (2005 р.) - на початку III етапу реформування.

В подальшому концесія в житловому господарстві міста повинна набути широкого розповсюдження.

Створені, в перспективі, на базі існуючих КП УЖГ Служби замовника за своїми масштабами діяльності, формою організації, методами та механізмами здійснення своїх повноважень оптимальні для районного рівня м. Києва.

В ході їх діяльності потрібно надавати їм нові організаційно-правові форми, наприклад, перетворити їх в акціонерні товариства з контрольним пакетом акцій міста.

Процедури щодо створення та функціонування акціонерних товариств визначені Положенням про акціонерні товариства та товариства з обмеженою відповідальністю та Положенням про цінні папери.

Враховуючи, що на II етапі реформування (2004 - 2005 рр.) планується забезпечити беззбиткову діяльність житлово-експлуатаційних організацій, буде забезпечено підґрунтя для акціонування підприємств Служби замовника. До закінчення терміну реалізації Програми планується акціонувати всі підприємства Служби замовника, які обслуговують житловий фонд комунальної форми власності.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Удосконалення системи управління, залучення до управління житловим фондом підприємств різних форм власності та запровадження конкурсів на виконання робіт по обслуговуванню житлового фонду дозволить знизити вартість робіт, що проходитимуть на конкурсній основі, на 7 - 15 % (в середньому - 11 %) від заявленої вартості робіт. Передбачається, що протягом першого року після запровадження конкурсної системи можна буде обслуговувати 5 - 7 % (в середньому 6 %) всього комунального житлового фонду.

Розрахунки показують, що протягом першого року сума економії коштів, в т. ч. і бюджетних, складе:

- а) за рахунок економії фонду оплати праці та відрахувань на заробітну плату у зв'язку з удосконаленням системи збору платежів через ГЮЦ - близько 2000,0 тис. грн.;
- б) за рахунок зменшення витрат на утримання житлового фонду - близько 2200,0 тис. грн.;
- в) за рахунок інших факторів, пов'язаних зі структурними змінами - близько 700,0 тис. грн.

Загальний ефект першого року становитиме близько 4900,0 тис. грн.

В майбутньому за рахунок щорічного збільшення на 12 - 15 % житлового фонду, що обслуговується приватними підприємствами, доля витрат по утриманню житлового фонду буде зменшуватися в тих же співвідношеннях.

Динаміка зниження річних витрат на утримання житлового фонду (у цінах 2003 року) виглядає наступним чином:

	од. вим.	роки			
		2003 - 2004	2005	2006 - 2007	2008 - 2010
Частка комунального житла, що обслуговується приватними підприємствами	%	6,0	12,0	35,0	92,0
Розрахунковий річний обсяг зменшення витрат	тис. грн.	4900,0	7100,0	29000,0	93000,0

Приведені дані засвідчують, що лише за рахунок вдосконалення системи управління житловим фондом та поступовим переходом до приватного управління можна отримати значну економію коштів, що забезпечить зменшення тиску на міський та районні бюджети.

3.2.3. Підвищення ефективності та забезпечення беззбитковості функціонування підприємств житлового господарства при прозорій економічно обґрунтованій системі визначення рівня тарифів на житлово-комунальні послуги

Для підвищення ефективності та забезпечення беззбитковості функціонування підприємств житлового господарства при прозорій економічно обґрунтованій системі визначення рівня тарифів на житлово-комунальні послуги необхідно:

1. Врегулювати питання щодо тарифоутворення в житлово-комунальній сфері з метою досягнення балансу між фінансовими потребами постачальників послуг та платоспроможністю споживачів шляхом прийняття відповідних нормативних актів:

- Провести економічний та технічний аудит цін і тарифів на житлові послуги.
- Вдосконалити систему розробки нормативів споживання відповідних видів послуг, погодивши їх з даними фактичного рівня споживання.
- Розробити механізм формування тарифної політики в сфері житлового господарства на основі платоспроможності киян та соціологічних досліджень.
- Забезпечити відкритість процесу тарифоутворення на міському рівні.
- Впровадити постійний моніторинг цін (тарифів) на житлові послуги відповідно до їх обсягів та якості.

2. Переглянути існуючі тарифи та статті витрат на утримання житлового фонду м. Києва та визначити резерви для зниження витрат:

- Визначити вартість житлово-комунальних послуг на всіх етапах виробництва і постачання споживачу.

- Знизити рівень витрат і вартість житлово-комунальних послуг шляхом виведення економічно необґрунтованих витрат.

3. Розробити та впровадити механізм відшкодування з бюджету різниці між фактичною вартістю робіт з утримання житлового фонду та затвердженого розміру тарифу, який має діяти до переходу на стовідсоткову оплату житлових послуг.

4. Забезпечити перехід до стовідсоткового відшкодування витрат на утримання житла відповідно до стандартів проживання та включити до тарифу капітальні витрати.

5. Встановити тарифи на обслуговування будинків та прибудинкових територій приватного сектору та розробити механізм їх впровадження.

6. До 2007 року відповідно до Закону України "Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію" від 20 лютого 2003 р. N 554-IV провести комплекс заходів щодо погашення заборгованості населення за спожиті комунальні послуги та по недопущенню утворення нової заборгованості.

7. Прискорити оснащення житлового фонду м. Києва засобами обліку споживання комунальних послуг.

8. Розробити механізм впливу на неплатників та погашення заборгованості.

9. Розробити і затвердити стандарти проживання мешканців у будинках. Утримання 1 кв. м у старому п'ятиповерховому будинку не повинно обходитися мешканцеві в таку ж суму, як сусідові в новій висотці.

10. Забезпечити прозорість тарифів на утримання житлового фонду для населення шляхом введення нових квитанцій за квартирну плату, в яких буде розписано фактичні витрати на обслуговування квартири (постатейно), сума, яку виділяють місцеві бюджети, і сума, яку повинен оплатити мешканець. Зобов'язати ЖЕО впровадити ці квитанції. Забезпечити введення цієї системи за рахунок коштів суб'єктів підприємницької діяльності (наприклад - страхових компаній), які прагнуть розмістити на зворотній стороні квитанцій свою рекламу.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

1. Для населення:

- забезпечення оплати фактично наданих послуг, з урахуванням їх реальної якості;
- створення можливості впливати на вартість, кількість і якість послуг, що надаються, і прогнозувати власні витрати на житлово-комунальні послуги;
- створення стимулів для раціоналізації споживання житлово-комунальних послуг і їхньої економії.

2. Для бюджету:

- оптимізація обсягів необхідної фінансової підтримки;

- формування прозорої системи фінансових потоків у житловій сфері;
- підвищення внутрішньої ефективності сектору, зниження виробничих витрат, перехід до договірних форм відносин;
- підвищення господарської самостійності підприємств і їх відповідальність за якість обслуговування споживачів.

3. Для житлових підприємств:

- ліквідація дефіциту фінансових ресурсів;
- зниження рівня неплатежів у житловому секторі;
- залучення інвестицій для фінансування заходів щодо модернізації житлово-комунального господарства;
- ліквідація критичного рівня зносу основних фондів у житлово-комунальному комплексі з поступовим його доведенням до 30 - 35 %;
- забезпечення ефективного сполучення господарської самостійності конкуруючих підприємств житлово-комунального господарства і державного регулювання діяльності природних монополістів, розвиток підприємницької активності і посилення захисту інтересів споживачів.

3.2.4. Удосконалення системи адресного соціального захисту населення при проведенні реформування галузі

З метою повного бюджетного покриття необхідного обсягу субсидій повинен підвищити рівень вимог до якості прогнозування потреби в житлових субсидіях. Визначення необхідних обсягів фінансування буде проводитися виходячи із розрахунків, що базуються на елементах нової системи оплати за житло та комунальні послуги. Надалі планується, щоб субсидії отримували безпосередньо ті мешканці, яким вони призначені.

Кінцевою метою являється створення системи персоніфікованих рахунків громадян, на які будуть перераховуватися всі види адресної соціальної допомоги, в тому числі пільги по оплаті житлово-комунальних послуг та житлові субсидії.

Використання такого механізму повинно надати можливість:

- забезпечити строго цільовий характер та прозорість направлення і використання бюджетних коштів;
- забезпечити адресність та строковість субсидіювання;
- при неотриманні того чи іншого виду послуг мешканцям не здійснювати оплату за них;
- при умові вибору постачальника (виробника) комунальних послуг здійснювати оплату обраному виробникові.

Це повинно сприяти розвитку самоорганізації громадян в житловій сфері та посиленню з їх боку контролю щодо якості житлово-комунальних послуг, розвитку товариств

співвласників житла та інших об'єднань громадян, розвитку ринку професійних послуг з управління житловим фондом.

Для переходу до системи персоніфікованих рахунків громадян необхідно:

- забезпечити погодження з іншими заходами з реформування системи соціального захисту населення;
- провести експеримент по відпрацюванню механізму реалізації системи персоніфікованих рахунків на базі одного з адміністративних районів м. Києва.

В рамках удосконалення системи надання адресної соціальної допомоги та створення дійової системи надання соціальної допомоги відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.09.2002 N 1394 в термін до 2005 року планується запровадити систему надання житлових субсидій населенню готівкою.

Відповідно до змін чинного законодавства при проведенні реформування на рівні міста має бути розроблено нормативне забезпечення реалізації програми адресного соціального захисту населення.

Соціальний захист населення при проведенні реформування також полягає у недопущенні з боку органів місцевої виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та уповноважених ними організацій:

- включення до тарифів на комунальні послуги необґрунтованих витрат, пов'язаних з монопольним становищем організацій житлово-комунального господарства;
- зниження якості послуг, зумовлених нормативами та договорами на технічне обслуговування і надання послуг;
- не виправдано високого рівня тарифів за понаднормативне надання житлово-комунальних послуг.

Для цього потрібно запровадити систему державних соціальних стандартів та нормативів у сфері житлово-комунального обслуговування, які встановлюються з метою визначення державних гарантій щодо надання житлово-комунальних послуг і встановлення розмірів плати за житло і комунальні послуги та забезпечують реалізацію конституційного права громадянина на житло.

Соціальні нормативи є основою для розрахунку обсягів необхідних видатків під час формування відповідних бюджетів для забезпечення фінансування нарахованих пільг і субсидій.

До соціальних нормативів у сфері житлово-комунального обслуговування належать:

- соціальна норма житла, щодо оплати якої держава надає пільги та встановлює субсидії малозабезпеченим громадянам;
- нормативи споживання послуг, які затверджуються для розрахунків із споживачем;
- нормативи платежів від громадян щодо витрат на утримання житла і комунальних послуг залежно від доходів сім'ї.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

1. Гарантії адресної фінансової підтримки незаможних верств населення в частині витрат на житлові послуги в результаті остаточного переходу до системи адресного субсидування малозабезпечених громадян і створення системи персоніфікованих соціальних рахунків.
2. Стабілізація величини власних витрат на оплату житлово-комунального послуг від населення яким надається субсидія.
3. Формування прозорої системи фінансових потоків у сфері субсидування громадян у житлово-комунальному секторі.

Проектні обсяги та джерела фінансування пільг та субсидій по квартирній платі та платі (для приватних квартир) за утримання будинків і прибудинкових територій в м. Києві на період 2003 - 2010 рр. наведено нижче (таблиця 9).

Таблиця 9

Проектні обсяги та джерела фінансування пільг та субсидій по квартирній платі та платі (для приватних квартир) за утримання будинків і прибудинкових територій в м. Києві на період 2003 - 2010 рр.

(млн. грн.)

N п/п		Всього на період реалізації 2003 - 2010 рр.	I етап 2003 рік	II етап			III етап
				Всього 2004 - 2005 рр.	в т. ч.		2006 - 2010 рр.
					2004 р.	2005 р.	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Субсидії та пільги по квартирній платі та платі (для приватних квартир) за утримання будинків і прибудинкових територій - всього	242,00	31,00	66,00	32,00	34,00	145,00
	в т. ч.:						
1.1.	- субсидії	144,00	13,00	36,00	17,00	19,00	95,00
1.2.	- пільги	98,00	18,00	30,00	15,00	15,00	50,00

3.2.5. Підвищення ефективності використання ресурсів та енергозбереження в галузі

Основні стратегічні напрямки енергозберігаючої діяльності відображені в Комплексній програмі енергозбереження м. Києва, затвердженій розпорядженням КМДА від 23.01.98 N 88 (у 2002 р. до цього документа внесено зміни та доповнення), термін її дії - до 2010 р.

Метою здійснення комплексу заходів з енергозбереження є зменшення енергоспоживання на одиницю продукції та послуг і в кінцевому підсумку - скорочення енергетичних витрат.

У першу чергу передбачається прискорення та встановлення жорсткого контролю за виконанням Програми поетапного оснащення наявного житлового фонду засобами обліку витрачання та регулювання споживання води і теплової енергії, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 27 листопада 1995 року N 947, із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2002 р. N 1957.

Необхідно розробити нормативно-методичне забезпечення регламентації організації виконання заходів з енергозбереження в житловому господарстві, які повинні забезпечити:

- створення механізму стимулювання ощадливого споживання енергоносіїв;
- спрямування частини коштів від штрафних санкцій за неефективне використання паливно-енергетичних ресурсів на встановлення будинкових засобів обліку та регулювання енергоресурсів;
- створення інноваційного фонду у житлово-комунальній сфері, кошти якого мають витрачатися на оснащення житла засобами регулювання та обліку енергоресурсів.

Щороку в бюджеті міста та в Програмі економічного і соціального розвитку міста потрібно передбачати фінансування робіт, пов'язаних з оснащенням житлового фонду приладами обліку води і теплової енергії. З цією метою залучати інші джерела фінансування, у тому числі кошти цільових фондів, кошти населення, кредитні кошти.

Одним із важливих заходів з енергозбереження є впровадження в житлове будівництво нових технологій та матеріалів.

Такі технології та матеріали застосовуються як в новому будівництві, так і планується впроваджувати при реконструкції будинків, особливо п'ятиповерхових, побудованих в 60-ті роки, що і передбачено в Комплексній програмі реконструкції п'ятиповерхових житлових будинків, затвердженій розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 14.08.2000 N 1400.

Передбачається:

- розширити мережу спеціалізованих підприємств з монтажу, сервісного обслуговування та ремонту приладів обліку та регулювання споживання холодної, гарячої води та теплової енергії;
- вжити заходів до безумовного дотримання вимог Правил надання послуг населенню з тепло -, водопостачання та водовідводу усіма виробничими суб'єктами (виконавцями послуг), не допускати випадків проведення розрахунків за спожиті енергоносії за нормами при наявності засобів обліку, вносити пропозиції щодо притягнення до адміністративної відповідальності посадових осіб підприємств - надавачів послуг, які порушують вимоги цих Правил.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Очікується, що проведення цих заходів дасть можливість встановити необхідну кількість

будинкових лічильників води та теплової енергії. Графік впровадження засобів обліку витрачання та регулювання споживання води і теплової енергії до 2007 року (див. таблицю 10):

Таблиця 10

Графік впровадження засобів обліку витрачання та регулювання споживання води і теплової енергії до 2007 року

N п / п	Райони	Підлягає оснащенню будинковими приладами обліку споживання комунальних послуг по роках																Загальна кількість лічильників за призначення м							
		2003				2004				2005				2006								2007			
		Лічильники				Лічильники				Лічильники				Лічильники								Лічильник и			
		Х В	Т О	Т Г В	Вс ьог о	Х В	Т О	Т Г В	Вс ьог о	Х В	Т О	Т Г В	Вс ьог о	Х В	Т О	Т Г В	Вс ьог о	Х В	Т О	Т Г В	Вс ьог о				
1	Голосіївський	148	100	94	342	148	185	216	549	132	207	220	559	81	94	72	247	47	59	44	150	556	645	646	1847
2	Дарницький	87	77	70	234	87	142	162	391	77	159	164	400	48	72	54	174	29	46	32	107	328	496	482	1306
3	Деснянський	167	124	15	406	167	229	266	662	148	257	270	675	91	117	89	297	50	73	54	177	623	800	794	2217
4	Дніпровський	74	140	135	349	74	259	312	645	65	291	318	674	41	133	105	279	23	83	62	168	277	906	932	2115
5	Оболонський	58	80	80	218	58	147	185	390	51	166	188	405	32	75	62	169	18	47	37	102	217	515	552	1284
6	Печерський	35	115	102	252	35	212	237	484	32	238	240	510	20	108	79	207	11	67	48	126	133	740	706	1579
7	Подільський	97	115	98	310	97	212	226	535	87	238	229	554	53	108	76	237	32	67	45	144	366	740	674	1780
8	Святошинський	131	120	91	342	131	221	211	563	116	248	214	578	72	113	71	256	42	70	43	155	492	772	630	1894
9	Солом'янський	69	174	122	365	69	320	281	670	61	361	285	707	38	164	94	296	22	105	56	183	259	1124	838	2221
10	Шевченківський	13	22	12	490	13	42	29	851	11	47	29	892	74	21	98	388	43	13	59	237	50	14	87	2858

ий	4	9	7		4	3	4		9	5	8			6				5			4	7	6	
																					8			
Разом:	1	1	1		1	2	2		8	2	2		5	1	8	25	3	7	4		3	8	7	19
	0	2	0	33	0	3	3	57	8	6	4	59	5	2	0	50	1	5	8	15	7	2	1	10
	0	7	3	08	0	5	9	40	8	4	2	54	0	0	0		7	2	0	49	5	1	3	1
	0	4	4		0	0	0			0	6			0						5	6	0		

Примітка: ХВ - лічильники холодного водопостачання, ТО - теплолічильники опалення,
ТГВ - теплолічильники гарячого водопостачання.

3.2.6. Поліпшення якості та збільшення обсягу послуг підприємств галузі до рівня, визначеного Євросоюзом

В процесі реформування житлового господарства важливо не допустити, щоб будь-які заходи з реформування організаційно-економічного механізму житлового господарства призвели до погіршення показників виробничо-експлуатаційної діяльності, або завадили б поліпшенню якості послуг, адже тоді не буде досягнуто кінцевої мети реформування - підвищення рівня обслуговування споживачів житлових послуг.

Відповідно до заходів, що проводяться з підготовки України до вступу до Євросоюзу у 2010 році, згідно із критеріями вступу до ЄС якості та обсяг надання житлово-комунальних послуг мають бути наближені до рівня, визначеного Євросоюзом.

Для цього необхідно:

- всебічне вивчення стандартів і вимог Євросоюзу у сфері житлово-комунального обслуговування;
- розроблення за результатами такого аналізу пропозицій з підвищення рівня надання послуг при врахуванні мінімізації їх собівартості;
- подальша розробка обґрунтованого плану поліпшення системи надання послуг.

Збільшення обсягу та поліпшення якості послуг відбувається за умови удосконалення виробничо-експлуатаційної діяльності підприємств та організацій житлового господарства, чого в місті можна досягти шляхом здійснення комплексу заходів з реформування житлового господарства, передбачених в пп. 3.2.1 - 3.2.5 цієї Програми.

Поліпшення виробничо-експлуатаційних характеристик функціонування підприємств житлового господарства відбувається на основі:

- комплексу заходів з організації ресурсозбереження з метою здешевлення житлово-експлуатаційних послуг (включаючи впровадження ресурсозберігаючих матеріалів та технологій в системі технічного обслуговування та ремонту житла, технічні та організаційні заходи з прискорення облаштування житла засобами обліку та регулювання тощо);
- розробки та впровадження новітніх технологій, обладнання та устаткування для

технічного переоснащення самих підприємств галузі;

- забезпечення належного рівня утримання, поліпшення технічного стану житлових будинків шляхом своєчасного здійснення планово-попереджувальних, поточних та капітальних ремонтів, підвищення експлуатаційної надійності та безаварійності функціонування інженерного обладнання та мереж у житловому фонді;

- оновлення виробничо-матеріальної бази житлово-експлуатаційних об'єктів;

- зниження експлуатаційних витрат підприємств галузі;

- впровадження прогресивних архітектурно-конструкторських рішень і технологій не тільки будівництва, а й ремонту житла;

- збільшення частки житла підвищеної комфортності, зміщення акцентів в містобудуванні на збільшення будівництва більш якісного житла, здатного забезпечити максимальні зручності його мешканцям;

- реалізації найкращих проектів з реконструкції житлових будинків першого періоду індустріального домобудування та створення в місті умов, сприятливих для інвесторів, тощо.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

Реалізація наведених вище напрямків дозволить підвищити якість житлового фонду. З цією метою планується здійснити наступні обсяги капіталовкладень (таблиця 11, таблиця 12).

Таблиця 11

Проектні обсяги фінансування з місцевого бюджету загальноміських заходів "Мій дім, моє подвір'я" на 2003 - 2010 рр., млн. грн.

Показники	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2003 - 2010
Програма "Мій дім, моє подвір'я"	66,5	121,5	182,25	274,0	325,25	390,0	450,0	520,0	2329,5
- Ремонт фасадів	12,2	25,0	40,0	60,0	70,0	80,0	90,0	100,0	477,2
- Ремонт покрівель	15,8	28,0	35,0	51,0	70,0	100,0	120,0	140,0	559,8
- Благоустрій територій	12,7	20,0	30,0	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0	412,7
- Влаштування майданчиків	1,4	3,0	5,0	10,0	15,0	20,0	25,0	30,0	109,4
- Ремонт житлового фонду	21,4	39,5	62,75	90,0	95,25	100,0	105,0	110,0	623,9
- Інші роботи (контейнери, охорона будинків, мережі)	3,0	6,0	9,5	13,0	15,0	20,0	30,0	50,0	146,5

4.1. Фінансова модель реалізації Програми

1. кошти державного бюджету;
2. кошти бюджету м. Києва;
3. кошти бюджетів районів м. Києва;
4. кошти підприємств житлового господарства;
5. залучені кошти інвесторів за інвестиційними проектами;
6. надходження від використання сучасних фінансових механізмів розвитку галузі;
7. кошти населення.

- За рахунок **міського бюджету** цільовим призначенням фінансуються "пілотні", інноваційні проекти з реформування житлового господарства, відшкодування надання субсидій та пільг на оплату житлово-комунальних послуг відповідно до законодавства, заходи з ремонту та реконструкції житлового фонду міста, встановлення приладів обліку енергоресурсів, а також витрати на здійснення загального керівництва і моніторингу підтримки нормативно-методичного забезпечення реалізації Програми тощо.

Потреба в фінансових ресурсах для модернізації, ремонту та оснащення житлового господарства м. Києва на період 2003 - 2010 рр.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

мо нт по крі ве ль	80		80			80		0			00		0			00		00						
4.3 . бл агоу ст рій те ри торі й	412,70		412,70			12,70		12,70			50,00		50,00			20,00		20,00						
4.4 . об ла шт ув ан ня ма йд ан чів	109,40		109,40			1,40		1,40			8,00		8,00			3,00		3,00						
4.5 . ре мо нт жи тл ов ог о фо нду	623,90		623,90			21,40		21,40			102,25		102,25			39,50		39,50						
4.6 . ін ші ро бо	146,50		146,50			3,00		3,00			15,50		15,50			6,00		6,00						

[illegible]

[illegible]

- Кошти **районних бюджетів** спрямовуються на виконання цільових міських програм та заходів з поліпшення технічного стану, проведення ремонтів та реконструкції житлового фонду району, підтримку окремих заходів з реформування тощо.

- За рахунок **коштів підприємств галузі** забезпечується реалізація комплексу заходів з реформування. Необхідною умовою для цього та головною передумовою формування економічних взаємовідносин у галузі є стабілізація фінансового забезпечення підприємств житлового комплексу, що передбачає:

- реструктуризацію та ліквідацію заборгованості у житловій сфері в межах чинного законодавства;
- подолання збитковості підприємств житлового господарства, забезпечення їх достатнього фінансування і стабільного надходження коштів.

Для розв'язання проблеми заборгованості потрібно:

- протягом 2003 року розробити план заходів ліквідації заборгованості в житловому господарстві;
- провести суцільну інвентаризацію заборгованості за видами житлово-комунальних послуг у розрізі кожного особового рахунка споживача, визначити реальні обсяги заборгованості відповідно до норм цивільного законодавства (терміни виникнення, зміни у складі сімей тощо), скласти відповідні акти та форми для уніфікованого обліку і контролю за станом заборгованості, прийняти рішення щодо погашення заборгованості, реструктуризації та списання залежно від суми боргу та матеріального стану боржника;
- провести аудит витрат житлових підприємств;
- створити міську комісію з розгляду питань погашення заборгованості за житлово-комунальні послуги, до складу якої повинні включатися керівники підприємств житлово-комунального господарства та представники громадських організацій;
- забезпечити укладання договорів підприємств - виробників (постачальників) послуг з наймачами (власниками) житлових приміщень про обов'язкову сплату поточних платежів у межах норм максимальних платежів від доходів сім'ї, визначених для призначення субсидій на оплату житлово-комунальних послуг, та розміру щомісячних додаткових платежів на погашення реструктуризованої заборгованості залежно від суми боргу та доходів сім'ї, щодо якої відповідно до законодавства прийнято рішення про реструктуризацію або списання заборгованості;
- забезпечити посилення контролю за укладанням договорів найму житлових приміщень у будинках державного і комунального житлового фонду з наймачами відповідно до Типового договору найму житла в будинках державного і комунального житлового фонду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року N 939, та з власниками квартир відповідно до додатка 13 до Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу від 15 вересня 1992 року N 56;
- надавати допомогу в оформленні адресної допомоги (субсидії) громадянам, які мають на

це право, але не користуються ним, удосконалити діяльність та посилити відповідальність відділів субсидій та пілг районних державних адміністрацій міста;

- застосовувати в межах, визначених законодавством, заходи примусового стягнення заборгованості з громадян, рівень доходів яких достатній для своєчасної оплати житлово-комунальних послуг;
- забезпечувати прозорість розгляду та затвердження тарифів на житлово-комунальні послуги за участю громадських та профспілкових організацій та проведення відповідної роз'яснювальної роботи серед населення щодо необхідності своєчасної оплати житлово-комунальних послуг;
- для погашення заборгованості та оплати поточних нарахунків бюджетів за пільгами та субсидіями проводити уточнення категорій громадян та членів їх сімей, які мають право на пільгову оплату житлово-комунальних послуг та здійснити заходи з погашення заборгованості підприємствам житлово-комунального господарства за нараховані пільги та субсидії (в разі її наявності);

Основними важелями, які створять достатній рівень фінансування підприємств та організацій житлового господарства, є:

- забезпечення (з другого етапу реформування) 100-відсоткової оплати споживачами вартості послуг;
- удосконалення системи надання пільг та субсидій з оплати житла і комунальних послуг;
- забезпечення цільового використання складових тарифу (амортизаційних відрахунків, прибутку тощо) для розвитку підприємств і організацій житлового господарства;
- формування фінансово-кредитної системи розвитку житлового господарства, реконструкції житлового фонду, механізму залучення та повернення короткострокових і довгострокових кредитів та інвестицій.

- Залучені **кошти інвесторів** являються важливим джерелом фінансування як розвитку галузі в цілому, так і здійснення заходів з реформування. В міру здійснення системних перетворень в галузі, які підвищуватимуть інвестиційну привабливість житлового господарства та надійність механізмів повернення вкладених коштів, роль інвестицій, зокрема приватних, буде підвищуватись.

- На фінансування заходів з реформування використовуються **кошти, що надходять від реалізації сучасних фінансових механізмів**. Це концесія (передача в концесію як об'єктів галузі, так і надання послуг у житлово-експлуатаційній сфері), іпотечне кредитування, кредитування за рахунок розміщення муніципальних цінних паперів та надання муніципальних гарантій, лізинг, механізми товарного кредитування тощо.

- **Кошти населення** залучаються в межах розвитку "самоврядування в житловій сфері", залучення населення (домовласників) до процесу управління житловим фондом шляхом створення органів самоорганізації, а також на виконання окремих проектів з реформування (зокрема, енергозбереження та ін.).

4.2. Організаційний алгоритм та етапність реалізації Програми

Організаційний алгоритм (механізм) реалізації реформування житлового господарства на рівні міста включає: визначення етапів та послідовності заходів здійснення реформування, зміст заходів на кожному з етапів, виконавців та відповідальних по кожному заходу, системи координації та моніторингу.

Враховуючи соціальне значення та складність об'єкта реформування - житлове господарство, в процесі реалізації заходів з реформування на рівні міста мають дотримуватись такі принципи:

- недопущення зниження гарантованого державою рівня надання послуг міського житлового господарства (не нижче встановлених соціальних стандартів та нормативів);
- комплексний підхід до усіх складових житлового господарства, зважаючи на нерозривний взаємозв'язок окремих з них, коли кардинальні зміни в одному можуть призвести до негативних (нехай і тимчасових) результатів в іншому;
- диференційований підхід до реформування структур управління житлового господарства та до житлового фонду різних форм власності, категорій та типів;
- узгодженість положень даної Програми з іншими програмами та заходами як державного та галузевого рівня, так і міських;
- соціальна пріоритетність при визначенні того чи іншого заходу з реформування;
- при всій важливості реформування організаційно-економічного механізму підприємств житлового господарства, незниження уваги до вирішення їх виробничих проблем, досягнення оптимальності завдань реформування "житлового господарства як галузі" та реформування "житлового господарства як сфери надання послуг безпосередньо населенню", які можуть не співпадати (виробничий та соціальний аспекти);
- створення адекватного реформування механізму соціального захисту населення міста, який є необхідною складовою реформування;
- послідовність, етапність та обґрунтованість заходів з реформування, постійний контроль, координація та моніторинг з боку відповідних міських структур за ходом реформування галузі в місті та швидке реагування на ті чи інші проблеми при їх виникненні;
- прозорість у прийнятті рішень щодо реформування, широке залучення громадськості до проведення цих заходів та інформаційне супроводження;
- основним принципом захисту споживача під час реформування має бути досягнення принципу оплати тільки за отримані послуги відповідної якості згідно з нормами і нормативами.

Загальну координацію та контроль за ходом реформування в місті здійснює Міська робоча група з питань реформування житлово-комунального господарства.

Виконавці та відповідальні визначаються по кожному окремому заходу з реформування.

Головною умовою успішного проведення реформи є відповідність заходів, що здійснюються, реальним можливостям місцевого бюджету, доходам населення, соціально-економічним умовам розвитку міста в цілому на кожному конкретному етапі.

Етапи виконання Програми та її соціально-економічні результати

Програма виконуватиметься в три етапи протягом 2003 - 2010 років.

Перший етап - 2003 рік - є підготовчим, на ньому здійснюватимуться короткострокові першочергові заходи, які розраховані на якнайскоріше отримання ефекту, а також заходи, ефект від яких очікується в середньостроковій та довгостроковій перспективі. До числа таких належать:

- затвердження в установленому порядку даної Програми та завершення в основному розроблення відповідного пакета нормативних документів;
- відпрацювання "пілотних" проектів вдосконалення системи управління житловим фондом, зокрема на базі Оболонського району м. Києва;
- удосконалення взаємовідносин між постачальниками та споживачами комунальних послуг;
- удосконалення тарифів на опалення, гаряче та холодне водопостачання;
- проведення інвентаризації заборгованості та витрат підприємств житлового господарства;
- розроблення порядку та умов реструктуризації та ліквідації заборгованості в житлово-комунальному комплексі;
- завершення передачі відомчого житла та комунальних об'єктів у власність територіальної громади міста та управління органам місцевого самоврядування;
- проведення ґрунтового аналізу технічного стану об'єктів житлово-комунального господарства, комплексної експертизи витрат та втрат у житловому господарстві;
- виконання заходів Програми з енергозбереження та Програми поетапного оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії;
- підготовка пропозицій щодо передачі невластивих для житлово-експлуатаційних організацій функцій іншим структурам районів.

На другому етапі (2004 - 2005 роки) буде реалізовано основний блок заходів з реформування житлового комунального господарства міста, здійснюватимуться середньострокові заходи:

- здійснення розподілу функцій власника житла, виконавця послуг та споживача, формування служб замовника, завершення впровадження договірних відносин;
- доведення обсягів обслуговування та утримання житла, надання послуг в житловому фонді на конкурсній основі до 60 - 70 відсотків;
- проведення роздержавлення, акціонування житлово-експлуатаційних підприємств;
- початок формування системи соціального житла;

- забезпечення подальшої модернізації об'єктів житлово-комунального господарства, впровадження енергозберігаючих заходів відповідно до затверджених державної, галузевих і міських програм;
- вдосконалення конкурентних відносин у житловому господарстві (основною формою організації експлуатації та утримання житла, управління житловим фондом мають стати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків);
- розширення застосування концесійних механізмів у житловій сфері;
- формування фінансово-економічного механізму переходу на бездотаційне, самоокупне функціонування підприємств житлового господарства;
- продовження роботи з ліквідації заборгованості населення за надані послуги та підприємств житлового господарства;
- перехід до системи надання пільг і субсидій шляхом застосування соціальних нормативів;
- включення до оплати житла витрат на капітальний ремонт будинку;
- завершення в основному оснащення будинків приладами обліку витрачання та регулювання води та теплової енергії.

На третьому етапі (2006 - 2010 роки) необхідно реалізувати стратегічні заходи, направлені на забезпечення сталого функціонування житлового господарства міста на основі залучення інвестицій, здійснити такі довгострокові заходи:

- впровадження обслуговування та утримання житла, надання в житловому фонді послуг виключно на конкурсній основі;
- забезпечення сталого функціонування підприємств житлового господарства на основі нового фінансово-економічного механізму;
- запровадження ринкових механізмів залучення інвестицій у розвиток галузі, на ремонт та реконструкцію житлового фонду, а також реалізація заходів із зниження ризиків інвестування шляхом надання відповідних гарантій;
- створення системи середньо- та довгострокового кредитування розвитку підприємств галузі;
- впровадження страхування житла, житлово-комунальних послуг, майна підприємств;
- поліпшення якості та збільшення обсягу послуг підприємств галузі до рівня, визначеного Євросоюзом.

В цей період планується апробація ринкових механізмів залучення інвестицій у формі банківських кредитів, облігаційних позик та ін. Планується забезпечення реалізації заходів по зниженню ризиків кредитування шляхом надання муніципальних гарантій.

Виконання заходів з реформування даної Програми дозволить отримати такі соціально-економічні результати:

- забезпечити надійність, комфортність і безпеку умов проживання мешканців міста;
- підвищити ефективність роботи житлових підприємств і знизити витрати та втрати на виробництво послуг;
- знизити рівень зносу основних фондів у житловому комплексі;
- підвищити якість житлово-комунального обслуговування населення;
- скоротити нераціональне використання ресурсів у житловому господарстві та створити економічний механізм стимулювання збереження ресурсів;
- підвищити господарську самостійність підприємств житлового господарства, їх відповідальність за якість обслуговування споживачів;
- забезпечити розвиток підприємницької активності при посиленні захисту інтересів як споживачів, так і надавачів послуг;
- створити конкурентне середовище і міський ринок житлово-комунальних послуг;
- забезпечити ефективний інвестиційний механізм в галузі житлового господарства;
- забезпечити доступність послуг житлового господарства для громадян з низьким рівнем доходів, адресний соціальний захист населення в оплаті послуг.

Основні показники розвитку житлового господарства до 2010 р. наведено нижче (див. таблицю 13).

Таблиця 13

Очікувані показники розвитку житлового господарства м. Києва на період 2003 - 2010 рр.

N П/П	Назва показника	Одиниця виміру	I етап	II етап, в т. ч.		III етап	Примітка
			2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 - 2010 рр.	
1	Чисельність працюючих на підприємствах житлово-комунального господарства	тис. чол.	23,965	23,998	24,25	24,99	В таблиці дана нормативна чисельність. Додатково повідомляємо: станом на 01.01.2003 р. Середньооблікова чисельність становила 17931 чол.
2	Загальна площа житлового фонду (крім приватного	тис. кв. м заг. пл.	58117,2	59260,0	60480,0	61500,0 - 65000,0	В таблиці дана загальна площа будинків на

	сектора)						початок року
3	Площа приватизованого фонду (приватизованих квартир)	тис. кв. м	35250,0	37500,0	40000,0	41500,0 - 45500,0	
4	Кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	од.	258	360	475	1000 - 1200	
5	Загальна площа житлового фонду на утриманні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	тис. кв. м	2418,8	3000,0	3935,7	8400 - 10200	

Інформаційне супроводження реформування житлового господарства має відбуватись за трьома напрямками:

- а) інформаційне забезпечення ходу реалізації реформування;
- б) підготовка населення;
- в) підготовка кадрового забезпечення реформування.

а) Ефективність реформування багато в чому залежить від моніторингу результативності заходів з реформування та їх впливу на систему господарювання об'єктів житлового господарства. Система моніторингу реалізації реформи включає:

- збір, узагальнення інформації щодо окремих заходів та їх результатів;
- підготовка відповідних заходів щодо поширення позитивного досвіду, а також усунення недоліків;
- проведення систематичних соціологічних обстежень з метою визначення відношення населення до заходів з реформування, а також проблем реформування з точки зору населення;
- аналіз результативності реформування за відповідними показниками та індикаторами.

б) Однією з головних умов ефективності здійснення реформування житлового господарства є досягнення та підтримання правильного розуміння перетворень у житловому господарстві з боку безпосередніх споживачів його послуг - населення міста.

Тому усі заходи з реформування мають супроводжуватись рекламно-інформаційною компанією, розрахованою спеціально на пересічного мешканця міста (інформування у

засобах масової інформації, використання комерційної та соціальної реклами, посилення роз'яснювальної і організаційної роботи серед населення працівниками ЖЕКів тощо). При цьому вкрай важливо у максимально доступній формі обґрунтовувати необхідність здійснення того чи іншого заходу та показувати вигоди, які будуть мати від цього мешканці.

З цією метою передбачається:

- Щомісяця проводити прес-конференції у виконавчому органі Київради (міській держадміністрації), на яких розповідати про хід реформи житлового господарства.
- Запланувати виїзні прес-конференції відповідних служб, щоб наочно проілюструвати порядок нарахування і виплати компенсацій населенню міста.
- У телепередачах за замовленням виконавчого органу Київради (міської держадміністрації) ввести регулярну рубрику, присвячену проблемам і реформі житлового господарства, пропаганді позитивного досвіду участі жителів міста в збереженні муніципального житлового фонду, вулиць, дворів, під'їздів, в благоустрої міста.
- В одній з муніципальних газет підготувати цикл статей про ЖКГ столиці.
- Випустити муніципальний вісник ЖКГ, у якому розкривати питання про субсидії, про порядок їх надання, про тарифи на ЖКГ, про права й обов'язки власника і наймача житла, про права й обов'язки підприємств ЖКГ та ін.
- Створити "гарячу лінію" - телефон, по якому жителі могли б дзвонити і вносити свої пропозиції, скарги про хід житлової реформи.
- Проведення (створення) телепередачі - дискусії (прямий ефір) з обговорення проблем реалізації реформи ЖКГ у комерційних телекомпаніях м. Києва.

в) Ефективність реформування також залежить від відповідної підготовки безпосередніх працівників як системи управління житловим господарством, так і житлово-експлуатаційних організацій. У цій сфері доцільне впровадження відповідних навчально-інформаційних програм, створення муніципального інформаційно-методичного центру по підготовці фахівців з питань нових форм господарювання, де зокрема мають готуватись потенційні керівники товариств співвласників, об'єднань власників багатоквартирних будинків тощо.

5. МОНІТОРИНГ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Організація виконання Програми здійснюється шляхом:

- розробки системи заходів, реалізація яких обумовлює досягнення програмних цілей по кожному конкретному напрямку реформування житлового господарств м. Києва;
- визначення термінів виконання, обсягів фінансування, посадових осіб, персонально відповідальних за виконання конкретного заходу;
- включення конкретних заходів, передбачених Програмою (або їх складових частин), до складу щорічних програм соціально-економічного розвитку м. Києва та інших міських програм з метою їх поступової реалізації в перспективі;

- розробки цільових програм з окремих питань реформування;
- створення системи інформаційного супроводження та забезпечення контролю за виконанням заходів Програми і ходом робіт з досягнення поставлених завдань;
- організації моніторингу виконання Програми з аналізом отримання результатів на кожному етапі, позитивних та негативних наслідків реалізації програмних цілей і обґрунтуванням пропозицій щодо оперативного коригування програмних завдань.

Загальний контроль та моніторинг виконання Програми здійснюється Міською робочою групою з питань реформування житлово-комунального господарства.

Остання забезпечує:

- постійний моніторинг виконання Програми та визначення необхідності коригування її положень;
- розробку цільових міських програм та окремих заходів для забезпечення реалізації окремих напрямів реформування;
- розробку пакета документів з нормативно-методичного забезпечення реалізації Програми;
- розгляд питань щодо виділення коштів з міського (районних) бюджетів для підтримки пріоритетних проектів Програми;
- сприяння в залученні кредитів для реалізації пріоритетних проектів Програми, їх виділення через уповноважену фінансову установу та контроль за використанням коштів;
- організовує та проводить конкурси в галузі обслуговування та утримання житлового фонду, надання житлово-комунальних послуг, створює відповідні конкурсні комісії тощо. Робоча група двічі на рік подає на розгляд Київській міській раді (та Держжитлокомунгоспу в разі необхідності) інформацію стосовно реалізації заходів Програми, а також пропозиції щодо внесення до неї змін.

5.1. Коригування положень Програми

Коригування положень Програми здійснюється за умови:

- прийняття нових та внесення змін та доповнень в чинні законодавчі та нормативні акти з питань розвитку житлово-комунального господарства;
- виконання окремих заходів реформування або програмних положень;
- впливу на хід проведення реформування суттєвих факторів економічного та соціального характеру;
- доцільності поширення позитивного досвіду завершених проектів з реформування житлового господарства;
- необхідності зміни змісту, термінів, виконавців, відповідальних за окремі заходи Програми;

- тощо.

Коригування положень Програми здійснюється за пропозицією:

- територіальної громади м. Києва;

органів місцевого самоврядування та органів міської виконавчої влади, їх структурних підрозділів;

- органів самоорганізації населення міста;

- Міської робочої групи з питань реформування житлово-комунального господарства;

- робочого органу з моніторингу реалізації Програми;

- житлово-комунальних підприємств та організацій.

Розгляд питання щодо коригування та прийняття відповідного рішення здійснює Міська робоча група з питань реформування житлово-комунального господарства.

5.2. Індикатори перетворень у житловому господарстві

Моніторинг виконання Програми, відслідковування проміжних результатів реформування житлового господарства міста, змін у функціонуванні підприємств та організацій галузі, соціально-економічних наслідків реформування здійснюються на основі таких груп індикаторів:

1. Підвищення ефективності виробничо-експлуатаційної діяльності підприємств.
2. Соціально-економічні результати.
3. Показники якості та споживчих характеристик житлово-комунальних послуг.
4. Структурні та організаційно-економічні зрушення в системі управління житловим господарством.
5. Показники тарифоутворення та фінансово-економічні результати.

Для моніторингу здійснення реформування житлового господарства, реалізація заходів даної Програми на рівні міста застосовуються такі індикатори та показники:

- наявність (кількість) договорів на передачу в управління житлового фонду власності територіальної громади м. Києва;
- кількість проведених конкурсів з вибору підрядних організацій з обслуговування та ремонту житлового фонду (в т. ч. кількість конкурсанти, з них - некомунальної власності);
- структура житлового фонду міста за формами власності;
- рівень розвитку (ступінь охоплення) договірних відносин в системі комунального обслуговування житлового фонду;

- формування та облік ОСББ, в т. ч. на самостійному обслуговуванні, з передачею земельної ділянки (у власність, у постійне користування, в оренду тощо);
- формування та облік ТС;
- частка житлового фонду, що обслуговується ОСББ та ТС;
- частка житлового господарства, що обслуговується на конкурсній основі;
- частка відомчого житлового фонду;
- вартість (за видами робіт) надання послуг житлового господарства (на 1 кв. м за місяць);
- фактичний рівень оплати житлово-комунальних послуг населенням в житловому фонді комунальної власності та житловому фонді інших форм власності;
- відсоток відшкодування населенням витрат на надання житлово-комунальних послуг;
- рівень заборгованості з цієї оплати;
- обсяг надання послуг з водо- та теплопостачання:
- за нормами;
- за показниками лічильників;
- обсяг коштів, спрямованих на інноваційну діяльність (оновлення виробництва);
- тощо.

6. ЗАХОДИ З РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА МІСТА

Заходи з реформування та розвитку житлового господарства міста на період 2003 - 2010 років розробляються відповідно до затвердженої в установленому порядку даної Програми.

Графік їх виконання з узгодженим обсягом та джерелом фінансування робіт по окремих заходах, переліком виконавців та відповідальних складається протягом місяця з дня затвердження Програми.

Зведені показники вартості і джерела фінансування розвитку житлового господарства м. Києва на період з 2003 до 2010 року наведено нижче (таблиця 14).

Таблиця 14

Зведені показники вартості і джерела фінансування заходів розвитку житлового господарства м. Києва на період 2003 - 2010 рр.

П ер ел	Джерела та обсяги фінансування, млн. грн.			
	Всього на період	в т. ч. по етапах		
		I етап 2003	II етап	III етап 2006

ік за хо ді в	реалізації 2003 - 2010 рр.					р.				всього				в т. ч.								- 2010 рр.												
														2004 рік				2005 рік																
	в т. ч. за рахунок					в т. ч. за рахунок				в т. ч. за рахунок				в т. ч. за рахунок				в т. ч. за рахунок																
	в	а	р	ті	с	т	ь	в	а	р	ті	с	т	ь	в	а	р	ті	с	т	ь	в	а	р	ті	с	т	ь	в	а	р	ті	с	т
д	іс					д	іс				д	іс				д	іс				д	іс					д	іс						
ер	ц	ко	і			ер	ц	ко	і		ер	ц	ко	і		ер	ц	ко	і		ер	ц	ко	і			ер	ц	ко	і				
ж	е	ш	ш			ж	е	ш	ш		ж	е	ш	ш		ж	е	ш	ш		ж	е	ш	ш			ж	е	ш	ш				
ав	в	ті	ті			ав	в	ті	ті		ав	в	ті	ті		ав	в	ті	ті		ав	в	ті	ті			ав	в	ті	ті				
но	о	в	в			но	о	в	в		но	о	в	в		но	о	в	в		но	о	в	в			но	о	в	в				
ог	г	пі	пі			ог	г	пі	пі		ог	г	пі	пі		ог	г	пі	пі		ог	г	пі	пі			ог	г	пі	пі				
об	б	дп	дп			об	б	дп	дп		об	б	дп	дп		об	б	дп	дп		об	б	дп	дп			об	б	дп	дп				
ю	ю	ри	ри			ю	ю	ри	ри		ю	ю	ри	ри		ю	ю	ри	ри		ю	ю	ри	ри			ю	ю	ри	ри				
д	д	єм	єм			д	д	єм	єм		д	д	єм	єм		д	д	єм	єм		д	д	єм	єм			д	д	єм	єм				
жет	жет	ств	ств			жет	жет	ств	ств		жет	жет	ств	ств		жет	жет	ств	ств		жет	жет	ств	ств			жет	жет	ств	ств				
у	у	в	в			у	у	в	в		у	у	в	в		у	у	в	в		у	у	в	в			у	у	в	в				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31				
Вс ього по м. К іє ву	6 2 0 6, 6 4 2	2 4 2, 0 0	3 1 5 1, 7 9	11 4, 55 2	2 6 9 8 , 3 0	2 3 0, 2 5	3 1, 0 0	8 6, 5 0	27 ,7 5	8 5 , 0 0	1 0 6 2, 1 5	6 6, 0 0	4 3 3, 6 9	59 ,4 6	5 0 3 , 0 0	4 3 1, 3 4	3 2, 0 0	1 7 7, 8 4	28 ,5 0	1 9 3 , 0 0	6 3 0, 8 1	3 4, 0 0	2 5 5, 8 5	30 ,9 6	3 1 0 , 0 0	4 9 1 4, 2 4	1 4 5, 0 0	2 6 3 1, 6 0	27 ,3 4	2 1 1 0 , 3 0				
в т. ч.: М од ер ні за ці я, ре мо нт та ос на щ	5 9 6 4, 6 4 2		3 1 5 1, 7 9	11 4, 55	2 6 9 8 , 3 0	1 9 9, 2 5 2		8 6, 5 0	27 ,7 52	8 5 , 0 0	9 9 6, 1 5		4 3 3, 6 9	59 ,4 6	5 0 3 , 0 0	3 9 9, 3 4		1 7 7, 8 4	28 ,5 0	1 9 3 , 0 0	5 9 6, 8 1		2 5 5, 8 5	30 ,9 6	3 1 0 , 0 0	4 7 6 9, 2 4		2 6 3 1, 6 0	27 ,3 4	2 1 1 0 , 3 0				

[illegible]

1. з т. з. бюджетної сфери:

2. з т. з. підприємств житлового господарства:

- рівень поточного фінансування (показник, що характеризує ступінь забезпеченості фінансовими ресурсами економічно обґрунтованої потреби підприємств житлового господарства в коштах);
- співвідношення бюджетного фінансування (з відшкодування пільг та субсидій) та платежів споживачів послуг;
- рівень фінансового забезпечення інвестиційної потреби житлових підприємств;
- рівень підвищення внутрішньої ефективності (зниження питомих витрат на виробництво (надання) послуг), зміна рівня ресурсоемності виробництва послуг.

3. з т. з. *населення*:

- рівень власних витрат мешканців на оплату житла та житлово-комунальних послуг у сукупному доході сім'ї (за окремими категоріями населення);
- кількість сімей (та частка від загальної кількості), що мають право на отримання пільг чи субсидій;
- гарантована доступність субсидій, яка характеризується рівнем розвитку системи персоніфікованих розрахунків громадян;
- рівень розвитку договірних відносин та можливість з боку населення впливати на обсяг і якість послуг, що надаються.

**Заступник міського голови-
секретар Київради**

В. Яловий

Додаток
до Комплексної програми
реформування та розвитку житлового
господарства міста Києва на 2003 -
2005 роки та на період до 2010 року,
затвердженої рішенням Київради
від 10 липня 2003 р. N 592/752

Пілотний проект реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва

У "Пілотному проекті реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва" проведено конкретний аналіз стану та структури управління житловим господарством Оболонського району.

Визначено основні принципи та напрямки реформування житлового господарства району, а саме: реструктуризація системи утримання житла та демонополізація цієї сфери, шляхи вдосконалення договірних відносин, збір та облік платежів від населення за послуги водо-, та теплопостачання.

Запропонована фінансова модель діяльності підприємств житлового господарства на рівні району та оптимізація системи оплати за житлово-комунальні послуги.

I. Загальні положення

Стабілізація економічної ситуації в Україні дала змогу акцентувати увагу на соціально-економічному значенні реформи житлово-комунального господарства. Значне поживалення процесу реформування придали прийняті в останні роки документи, серед яких Указ Президента України від 19.10.99 N 1351 "Про прискорення реформування житлово-комунального господарства", Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002 - 2005 рр. та на період до 2010 року, що схвалена постановою Кабінету Міністрів України від 14.02.2002 N 139, Програма діяльності Кабінету Міністрів України, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів від 05.06.2002 N 779, наказ Держжитлокомунгоспу України від 16.08.2002 N 22 "На виконання рішення колегії Комітету від 23.07.2002 N 1 про стратегію та основні завдання підвищення ефективності роботи житлово-комунального господарства України", інші урядові, галузеві та місцеві нормативно-правові акти, які визначають необхідність розпочатої житлово-комунальної реформи, обумовленої об'єктивними факторами економічного розвитку держави.

Кінцевою метою реформи житлово-комунального господарства м. Києва є становлення ринкових соціально орієнтованих умов господарювання та механізмів соціальної підтримки населення. Ця мета досягається шляхом:

- демонополізації та розвитку конкурентного середовища в сфері обслуговування житлового фонду;
- вдосконалення системи управління підприємствами і організаціями житлово-комунального господарства;
- приватизації житла та формування товариств співвласників житла в багатоквартирних будинках;
- вдосконалення регулювання діяльності комунальних ресурсопостачальних компаній з метою формування їх зацікавленості в зниженні витрат та залученні інвестицій, відкриття ринку житлово-комунальних послуг для приватного бізнесу;
- поступового зниження бюджетних витрат на дотування галузі через поетапний перехід на стовідсоткове покриття населенням житлово-комунальних послуг при забезпеченні адресної системи соціального захисту малозабезпечених верст населення та ін.;
- забезпечення ефективної інвестиційної політики;
- запровадження стимулів до економічного і раціонального господарювання.

Основний тягар реформування житлово-комунальних відносин перенесено на рівень місцевого самоврядування, що потребує розробки цільової програми реформування

системи житлово-комунального господарства, яка повинна передбачити продовження реформи житлово-комунального господарства з послідовним удосконаленням системи оплати житла, скороченням бюджетних дотацій, зниженням витрат та зниженням тарифів при підтримці стандартів якості послуг через енергозбереження, розвиток конкуренції та демонополізації при наданні послуг, що пов'язані з утриманням житлового фонду, пом'якшення процесу переходу до бездотаційного функціонування житлово-комунального господарства для населення та вдосконалення адресного захисту малозабезпечених верст населення.

Особливий статус м. Києва (за встановленою класифікацією міст) обумовлює необхідність на окремих етапах реформування житлово-комунального господарства здійснити реалізацію "пілотних" проектів в окремих адміністративних районах міста, які за масштабами можна порівняти з окремими обласними центрами України.

За матеріалами спільного засідання колегій Київської міської державної адміністрації та Держжитлокомунгоспу України від 20.12.2002 р. прийнято рішення про розробку та впровадження в Оболонському районі м. Києва "пілотного" проекту реформування житлово-комунального господарства. В даній науково-дослідній роботі розглянуто один із стратегічних напрямків реформування цієї сфери - система управління житловим фондом Оболонського району м. Києва.

II. Аналіз стану житлового господарства Оболонського району м. Києва

2.1. Характеристика об'єкта реформування

Житлове господарство Оболонського району м. Києва - підрозділ міського господарського комплексу, значення якого важко переоцінити. Зважаючи на функціональне призначення галузі (забезпечення найнеобхіднішим населення району), зрозуміло, що будь-які затримки у роботі галузі або зниження рівня розвитку його підрозділів може призвести до негативних наслідків та позначитись як на загальноекономічній, так і на соціальній ситуації в районі.

Сучасна структура і склад житлового фонду району (переважна частина якого відноситься до забудови періоду 70-х років) обумовлені багатьма факторами, але, передусім, загальноекономічною ситуацією та соціальним розвитком району на кожному етапі.

На початок 2003 року загальна кількість житлових будинків в Оболонському районі міста (без приватного сектору) складає 705 одиниць, в тому числі в комунальній власності - 595 одиниць. Загальна площа житлових будинків району становить майже 6,8 млн. кв. м. Середня житлова забезпеченість мешканців (житловий фонд в розрахунку на одного мешканця) складає близько 22 кв. м. Повну характеристику житлового фонду м. Києва відображено у таблиці 1.

Таблиця 1

Характеристика житлового фонду Оболонського району м. Києва станом на початок 2003 р.

Показники	Відомча належність житлових будинків				
	Комунальна власність	ЖБК	ОСББ	Відомчі	Приватні

		Всього	в т. ч. ветхі будинк и	Всього	в т. ч. обслу г. ЖЕК	Всього	в т. ч. обслу г. ЖЕК	Всього	в т. ч. ветхі будинк и	будинк и
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Загальна кількість житлових будинків (од.)	595	36	87	21	6		17		143
2	Загальна площа покрівлі (тис. м кв.)	702,1	6,7	119,3	31,5	10,4		31,4		X
3	Рулонне (тис. м кв.)	626,3	1,3	119,8	31,5	10,4		30,6		X
4	Шиферне, черепичне (тис. м кв.)	73,6	4,4					0,8		X
5	Металеве (тис. м кв.)	2,2	1,0							X
6	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	5692,4	5,7	927,1	215,8	73,2		121,8		12,2
7	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	4396,1	5,7	790,3	192,1	62,7		88,9		12,2
8	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	2590,3	3,0	436,1	111,2	40,6		53,0		6,9
9	Загальна кількість під'їздів (од.)	1962		230	59	26		45		
10	Загальна кількість квартир (од.)	85040	108	16381	3488	1520		3316		159
11	Будинки до 5-ти поверхів (од.)	82	36					1		143
12	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	57,1	5,7					1,5		12,2
13	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	44,4	5,7					1,1		12,2
14	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	27,0	3,0					0,9		6,9
15	Загальна	81						2		

	кількість під'їздів (од.)									
16	Загальна кількість квартир (од.)	859	108					32		159
17	Будинки 5поверхові (од.)	53		1				2		
18	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	203,8		10,2				4,1		
19	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	158,9		9,5				3,0		
20	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	101,0		7,4				2,9		
21	Кількість під'їздів (од.)	199		12				4		
22	Кількість квартир (од.)	3480		180				74		
23	Будинки від 6-ти до 10-ти поверхів (од.)	336		47	5	4		13		
24	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	4033,7		425,8	69,3	60,6		106,7		
25	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	3086,5		362,5	62,3	51,2		77,6		
26	Житлова площа квартир (тис. м кв.)	1842,2		201,6	37,0	30,8		44,0		
27	Кількість під'їздів (од.)	1434		154	27	24		37		
28	Кількість квартир (од.)	60902		8056	1278	1329		3064		
29	Будинки понад 10 поверхів (од.)	124		39	16	2		1		
30	Загальна площа будинків (тис. м кв.)	1397,8		491,1	146,5	12,6		9,5		
31	Загальна площа квартир (тис. м кв.)	1106,3		418,3	129,8	11,5		7,2		
32	Житлова площа	620,1		227,1	74,2	9,8		5,2		

	квартир (тис. м кв.)									
33	Кількість під'їздів (од.)	248		64	32	2		2		
34	Кількість квартир (од.)	19799		8145	2210	191		146		

Переважна частина житлового фонду Оболонського району є власністю територіальної громади району, це близько 83,5 % загальної площі житлових будинків.

Фонд житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків нараховує близько 14,7 % загальної площі житла району. Якщо розвиток житлово-будівельних кооперативів на сьогодні майже не відбувається, то кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які почали функціонувати у кінці 90-х років, збільшується.

Приватний сектор житлового фонду Оболонського району нараховує 143 будинки.

Серед основних тенденцій сучасного етапу розвитку житлового комплексу району слід відзначити значні структурні зміни, які пов'язані з реформуванням відносин власності, а саме: приватизація квартир, передача відомчого житла до комунальної власності, створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та іншими процесами.

За даними міського управління статистики з початку приватизації у власність громадянам м. Києва перейшло 536 тис. квартир та одноквартирних будинків загальною площею 26,7 млн. кв. м. На кінець 2002 року 74 % житла знаходиться у приватній власності громадян. Дані про хід приватизації житла у м. Києві приведені в діаграмі 1.

Діаграма 1

Приватизація житла у місті Києві

Аналогічна динаміка приватизації характерна і для Оболонського району, в якому на кінець 2002 року приватизовано 75 % квартир. На сьогодні в районі ще залишається 17 відомчих будинків загальною площею близько 121,8 тис. кв. м.

Більшість будинків Оболонського району побудовані у 70 - 90 роки, завдяки чому мають достатньо високий рівень благоустрою, капітальності, а також низький рівень зношення.

Всі будинки - багатоповерхові, в наслідок чого район характеризується високою щільністю населення.

Рівень оснащення основним інженерним обладнанням (холодне та гаряче водопостачання, каналізація, опалення, плити) житлового фонду району високий (за винятком приватного сектору). У житловому фонді комунальної власності не мають зазначені види інженерного обладнання тільки менше 1 відсотка будинків, будинки ЖБК та ОСББ оснащені на 100 %, у відомчому житлі рівень оснащення менший. Дані про оснащення наявного житлового

фонду Оболонського району інженерним обладнанням приведені в таблиці 2.

Таблиця 2

Комунальні зручності житлового фонду Оболонського району м. Києва станом на початок 2003 р.

Показники			Відомча належність житлових будинків							
			Комунальна власність		ЖБК		ОСББ		Відомчі	
			Всього	в т. ч. ветхі будинки	Всього	в т. ч. обл. уг. ЖЕК	Всього	в т. ч. обл. уг. ЖЕК	Всього	в т. ч. ветхі будинки
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10
1	Загальна кількість жилих будинків		595	36	87	21	6		17	
2	Загальна кількість квартир		85040	108	16381	3488	1520		3316	
3	Холодним водопостачанням (буд.)		579	12	87	21	6		17	
4	Будинки без ХПВ (буд.)		16	24						
5	Всього канал-єю (буд.)		578		87	21	6		17	
6	Центральною каналізацією		578		87	21	6		17	
7	Каналізацією у вигрібну яму (буд.)									
8	Всього буд. без каналізації (буд.)		17	6						
9	Всього ГВП (буд.)		574		87	21	6		17	
10	За центральним ГВП (буд.)		536		87	21	6		17	
11	електро ТЕНами	буд.								
12		ТЕН								
13	газовими колонками	буд.	38						1	
14		кол.	1535						32	
15	Всього		21	6						

5	будинків без ГВП (буд.)										
1 6	Всього опалення (буд.)		595	36	87	21	6		17		56
1 7	Центральним опаленням (буд.)		578	7	87	21	6		17		
1 8	печами (котлами) на газовому паливі	буд.	11								27
1 9		піч	11								31
2 0	печами (котлами) на твердому паливі	буд.	6	5							29
2 1		піч	6	5							37
2 2	Всього будинків без опалення (буд.)										87
2 3	Всього	буд.	591	12	87	21	6		17		56
2 4	плитами	плит	85034	36	16381	3488	1520		3316		69
2 5	Газовими	буд.	460	12	52	11	4		16		56
2 6	плитами	плит	68469	41	8556	2443	1329		3170		69
2 7	Електроплита	буд.	131		35	10	2		1		
2 8	ми	плит	16565		7825	1045	191		146		
2 9	Всього буд.	буд.	4	4							87
3 0	без плит	кв.	6	5							90
3 1	Електрифіковано будинків	буд.	595	36	87	21	6		17		143
3 2	(наявність щитових)	щит.	707		113	25	9		21		
3 3	Ліфтами	буд.	479		86	21	6		14		
3 4		ліф.	2060		244	84	36		40		
3 5	Всього інженерними	буд.	572		87	21	6		17		
3 3	вводами	вводі	7878		1044	281	150		153		

6		в									
3 7	Незагерматизовано	буд.									
3 8	інженерних введів	вводів									
3 9	Всього буд. без інж. введів (буд.)		23	16							
4 0	ППА і ДВ	буд.	145		31	7	1		1		
4 1		підїзд	289		47	13	1		2		
4 2	Колективними антенами (буд.)		44		1				1		
4 3	Кабельним телебаченням (буд.)		531		86	21	6		16		
4 4	Вбудованими бойлерними (буд.)		3						2		

Таким чином, житловий фонд Оболонського району в цілому забезпечує необхідні умови для проживання населення, має належний рівень благоустрою.

За наслідками проведеного комплексного аналізу діяльності житлово-експлуатаційних підприємств Оболонського району виділені три основні проблеми, які обумовлюють кризовий стан цих організацій:

відсутність розвитку обумовлює низький рівень обслуговування, а штрафні санкції з боку енергопостачальних організацій призводять до "блокування" розрахункових рахунків, що негативно позначається на їх поточній діяльності і, в кінцевому результаті, - до збиткової діяльності (мал. 1). Замкнутий трикутник, що утворився, руйнується при умові забезпечення поступового розвитку, який спрямований на підвищення фінансової стабільності житлових організацій. Цей розвиток можна забезпечити шляхом підвищення доходів або зниження видатків. Мета розвитку, в кінцевому підсумку, - скорочення витрат бюджетних і небюджетних коштів та ліквідація планово-збиткової діяльності житлово-експлуатаційних організацій.

Аналіз організаційно-економічного механізму житлового господарства Оболонського району відповідає основним вимогам чинного законодавства, враховує пріоритети розвитку міста та особливості структури його житлового фонду, однак його розвиток не відповідає ринковим перетворенням та тенденціям економічного розвитку на сучасному етапі.

Малюнок 1. Проблеми та цілі протикризового управління ЖЕО

2.2. Передумови реформування та фактори, що обумовлюють необхідність його здійснення

Узагальнені передумови реформування галузі житлового господарства характеризуються її скрутним становищем, яке обумовлено наступним.

Разом із розгорнутою в 1992 році приватизацією житла почав зменшуватись обсяг дотацій на його утримання. Паралельно, протягом 1992 - 2002 років, законодавчими та нормативно-розпорядчими актами рівень відшкодування населенням вартості житлово-комунальних послуг в Україні був доведений до 80 відсотків. Так, якщо в 1994 році громадяни сплачували від 5 до 7 % вартості утримання 1 кв. м житлового фонду, то на початку 1997 року цей показник досяг 80 %. Але внаслідок надто повільного реформування галузі, зниження курсу гривні в умовах обмеженої зміни тарифів на житлово-комунальні послуги, цей процес не призвів до підвищення якості послуг та до зниження їх вартості. Рівень відшкодування населенням вартості послуг зменшується, а фінансовий стан підприємств галузі погіршується.

При такій стрімкій зміні системи фінансового забезпечення галузі, яка десятиріччями утримувалась за рахунок дотацій, об'єктивно виникли проблеми перехідного періоду: з одного боку - стрімке скорочення бюджетного фінансування на покриття збитків галузі (в Державному бюджеті України, починаючи з 1999 року, дотації на житлово-комунальні послуги взагалі не передбачені), а з іншого боку - лібералізація цін і тарифів на житлово-комунальні послуги та, одночасно, відсутність коштів у населення для своєчасної сплати за ці послуги. В результаті - важкий фінансовий стан майже всіх підрозділів житлового комплексу, великі обсяги дебіторської і кредиторської заборгованості, що значно ускладнює забезпечення необхідного рівня обслуговування житлового фонду.

При такій ситуації, безумовно, в організаційно-економічному механізмі функціонування житлово-комунального господарства, яке під час загальної реформи економіки не може залишитись осторонь, повинні були відбутись істотні зміни.

Але при цьому реформування житлово-експлуатаційної сфери, на відміну від інших галузей, відбувається надто повільно. На це існують як об'єктивні причини (функціональне призначення та соціальне значення її підрозділів, специфіка системи управління, невідповідність нормативно-правового забезпечення реформування галузі тощо), так і суб'єктивні (протидія комунальних підприємств-монополістів, небажання місцевих керівників до змін, відсутність стимулу до самоорганізації населення в управлінні житлом та інші).

Крім того, необхідність прискорення реформування житлового господарства міста спричиняють такі фактори, як:

протиріччя між докорінними змінами у структурі форм власності на житловий фонд та незмінністю форм власності підприємств, що ним управляють, неадекватність діючої організаційної структури управління житловим господарством міста ринковим перетворенням, інші.

III. Аналіз існуючої структури управління житловим господарством Оболонського району м. Києва

Реформування системи управління житловим фондом Оболонського району м. Києва супроводжується і буде супроводжуватися відповідними змінами у взаємовідносинах з

підприємствами та організаціями міського рівня, що задіяні в цій сфері. З цієї причини аналіз існуючої системи управління житловим господарством як Оболонського району, так і м. Києва, слід розглядати у взаємозв'язку.

Існуюча система управління житловим господарством Оболонського району, як і м. Києва, обумовлена, передусім, його специфікою як об'єкта управління, яка в узагальненому вигляді полягає в наступному:

- функціонування галузі на належному рівні для забезпечення життєдіяльності населення міста та, відповідно, усіх складових міського господарства в цілому;
- істотний вплив на організацію управління галуззю неоднорідного складу житлового фонду міста за формами власності, а також необхідність перебування його частини у комунальній власності (соціальний житловий фонд);
- високий рівень природно-об'єктивного взаємозв'язку (коли навіть незначне зниження рівня функціонування підприємств одної галузі може призвести до негативних наслідків в іншій) з підприємствами комунального господарства, серед яких - "суб'єкти природних монополій" та "інші монопольні утворення";
- високий рівень монополізації самої галузі на секторі ринку "експлуатація і поточний ремонт житлового фонду", територіальними межами якого є межі відповідних районів м. Києва, функціонують "інші монопольні утворення" - управління (підприємства) житлового господарства районів м. Києва;
- специфіка категорії "житлова послуга", яка має комплексний характер, оплачується безпосередньо населенням. Вона має такі особливості: безперервність виробництва; локальний характер надання; одночасність виробництва та споживання (або з невеликим відрізком в часі); залежність попиту на окремі її складові від кліматичних факторів, сезонних коливань. коливань місячного, тижневого і добового періодів (послуги водопроводу, газопостачання, тепlopостачання, освітлення тощо);
- специфічні особливості категорії "споживач житлової послуги": користувачами послуг галузі є населення, що обумовлює те, що домінуючим у розвитку та функціонуванні галузі є соціальний фактор, вирішальне значення якого зумовлює специфічність критеріїв оцінки ефективності функціонування галузі. Притаманній сфері виробництва економічні критерії ефективності, такі як рентабельність, продуктивність, фондovіддача, є в окремих випадках непридатними для об'єктів житлового господарства. Перше місце тут належить критерії якості обслуговування населення, комфортність, естетика, споживчі фактори, яким надається перевага на противагу економічним показникам. З цієї причини для галузі характерними ознаками є низька рентабельність та збитковість, через що виникає постійна потреба дотаційного забезпечення та, відповідно, більша залежність галузі, ніж інші господарські структури міста, від міського та районних бюджетів, а також специфіка застосування до об'єктів галузі різних методів управління, координація їх діяльності, необхідність оптимального поєднання адміністративного впливу та суто економічних методів управління.

На сьогодні розвиток житлового господарства вступив у протиріччя із загальноекономічними ринковими перетвореннями, а це потребує вирішення, окрім виробничих, суто управлінських проблем. Наведені особливості обов'язково мають бути враховані в управлінській технології. При цьому, за умов несприятливого економічного оточення, вони створюють додаткові труднощі в системі управління та оптимізації її

методів.

Щодо останніх, то *методами управління* житловим господарством міста (за традиційною їх класифікацією, залежно від способу впливу на об'єкт управління) є:

- економічні методи;
- організаційно-нормативні (адміністративні) методи;
- соціально-психологічні.

Економічні методи на сучасному етапі регулюють умови господарювання окремих підприємств житлового господарства. Саме вони на даному етапі, з розвитком ринкових умов, вважаються основою правильного і ефективного управління будь-якою господарською системою.

При цьому, в управлінні саме житловим господарством, для міських органів мають особливе значення організаційні та адміністративні методи. Вони мають силу законності, тобто здійснюють регулювання діяльності житлового господарства на нормативному рівні. Соціальне значення підтримки належного стану всього житлового комплексу міста має надто важливе значення, оскільки дає можливість забезпечити контроль за діяльністю міських житлових структур, оперативного вирішувати окремі проблеми, без чого функціонування житлового господарства в окремих випадках неможливе.

Але на рівні міста потрібно вдосконалити *організаційно-нормативні методи*, що застосовуються сьогодні, та оптимально поєднати їх із економічними та соціально-психологічними факторами.

Існуюча *організаційна система управління* житловим господарством склалася, перш за все, залежно від чинної законодавчо-нормативної бази, згідно з якою саме місцеві органи самоврядування несуть відповідальність за належне функціонування та розвиток цієї галузі.

Треба зауважити, що такий принцип щодо житлово-комунальної сфери в цілому характерний для більшості країн. Але при цьому "українська" система управління галуззю на сьогодні як за змістом, так і за формами, дуже відрізняється від відповідних систем, що діють в інших країнах з усталеними традиціями місцевого самоврядування.

Діяльність та розвиток міського житлового господарства, обов'язки міських органів самоврядування регулюються Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні", зокрема ст. 30, де комплекс питань з управління об'єктами житлово-комунального господарства, що відносяться до комунальної власності міста, віднесено до самоврядних повноважень міських рад. Виконавчий орган Київради (Київська міська державна адміністрація) несе відповідальність за надання житлово-комунальних послуг на гарантованому державою рівні, виконує функцію комплексного керування житловим господарством, координує його розвиток з розвитком всіх підсистем міста з метою задоволення найважливіших потреб населення.

Крім того, регулювання окремих питань розвитку галузі (разом з іншими питаннями) стаття 22 Закону України "Про столицю України - місто-герой Київ" відносить до "додаткових прав Київської міської ради, пов'язаних зі здійсненням Києвом столичних функцій".

І хоча відповідальність за якість та необхідні обсяги надання житлово-комунальних послуг населенню законодавством України покладена на органи місцевого самоврядування, вирішення цілої низки питань правового регулювання залишається за центральними органами. Тому міська влада повинна співпрацювати з парламентом, центральними виконавчими та галузевими органами.

Так, основні нормативні та техніко-економічні вимоги функціонування житлового фонду та підприємств житлового господарства встановлює Державний комітет України з питань житлово-комунального господарства. Це - *галузевий рівень управління*, який забезпечує проведення єдиної технічної політики розвитку житлового господарства незалежно від форм власності та відомчого підпорядкування, дає змогу поширювати найбільш досконалі способи організації виробничої діяльності підприємств галузі.

Міський рівень управління житловим господарством на сьогодні являє собою ієрархію організаційних структур управління, склад та кількість яких визначені специфікою житлового господарства м. Києва.

Питаннями управління житловим господарством в м. Києві в тій чи іншій мірі займаються:

- Київська міська рада (постійні комісії з питань житла, розвитку комунального господарства, з питань бюджету, фінансів та соціально-економічного розвитку, з питань власності та ін.);
- виконавчий орган Київради (Київська міська державна адміністрація), Головні управління, управління, відділи);
- районні ради у м. Києві;
- виконавчі органи районних у м. Києві рад (районні державні адміністрації);
- міські територіальні органи державного контролю та центральних виконавчих органів;
- міські та районні галузево-територіальні структури управління (КП, управління, акціонерні товариства та ін.);
- безпосередньо житлово-експлуатаційні організації (різних форм власності);
- інші підрозділи системи міського управління.

Існуючу організаційну структуру управління житловим господарством м. Києва в цілому можна простежити на схемі 1.

Схема 1

Організаційна схема управління житловим господарством м. Києва

В приведеній організаційній структурі присутні загальноміський, районний, територіально-галузевий та пооб'єктний рівні управління житловим господарством міста.

Загальну функцію керівництва та координації діяльності у сфері житлового господарства міста здійснює Головне управління житлового господарства виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), згідно з розподілом обов'язків діє на основі Тимчасового положення, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 08.06.98 N 1195.

У сфері житлового господарства міста функціонують міські структури: КП "Київжитлоспецексплуатація", Спеціалізоване ремонтно-налагоджувальне управління N 8, Головний інформаційно-обчислювальний центр, Орендне спеціалізоване ремонтно-налагоджувальне управління N 7. Перші три з цих організацій, згідно із зазначеним розпорядженням, (як видно на схемі) безпосередньо підпорядковуються Головному управлінню житлового господарства.

Головний інформаційно-обчислювальний центр (ГІОЦ) в системі управління житловим господарством виконує інформаційно-розрахункові функції.

Крім перелічених структур, у підпорядкуванні ГУ житлового господарства перебувають відділи житлово-комунального господарства, виконавчий орган районних у м. Києві рад (районних державних адміністрацій) (відповідно до Положень про державні адміністрації, затверджених Указом Президента України від 21.08.95 N 760/95).

Згідно з цим же розпорядженням ГУ житлового господарства здійснює координацію діяльності комунальних підприємств (управлінь) по утриманню житлового фонду районів (далі - КП УЖГ), ОСРНУ N 7, житлових організацій відомчого житлового фонду та об'єднань співвласників будинків.

Районний рівень у структурі управління житловим господарством міста займає важливе значення, оскільки переважна частина будинків перебуває у власності районів м. Києва.

На цьому рівні, крім відповідних відділів виконавчого органу районних у м. Києві рад (районних державних адміністрацій), які здійснюють координацію розвитку районного житлового господарства, в кожному районі присутня галузево-територіальна ланка управління галуззю - державні комунальні підприємства по утриманню житлового фонду (або управління житлового господарства) району.

Крім КП УЖГ (яких, як і районів в місті, - 10), на галузево-територіальному рівні практично такі ж функції виконують КП "Надія", КП "Господар". КП "Галагани", ІККТ "Укрмонтаж".

Існування галузево-територіальної ланки в системі управління житловим господарством міста обумовлено масштабом житлового фонду м. Києва, необхідністю враховувати особливості його складу в окремих районах. Ці структури виконують організаційно-виробничі функції управління та утримання житлового фонду, вирішують окремі технічні, економічні та кадрові питання.

Безпосередньо житлово-експлуатаційні послуги, майже весь комплекс робіт з утримання житлових будинків комунальної власності в м. Києві традиційно виконується житлово-експлуатаційними конторами, яких в місті нараховується 154, в тому числі 7 приватних.

Треба зазначити, що крім утримання житлового фонду комунальної власності, на обслуговуванні ЖЕКів знаходиться частина житлового фонду житлово-будівельних кооперативів та товариств співвласників, а саме: 424 будинків ЖБК та 30 будинків ОСББ

(станом на початок 2003 року).

Крім ЖЕКів, у сфері експлуатації житлового фонду м. Києва починають функціонувати недержавні організації, але їх кількість ще незначна. В місті створено 160 об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків.

Існуючу організаційну структуру управління житловим фондом Оболонського району м. Києва відображено на схемі 2.

Схема 2

Діюча організаційна структура управління житловим господарством Оболонського району м. Києва

Крім КП УЖГ управління житловим господарством Оболонського району здійснюють ОСББ, у власності яких знаходиться 6 житлових будинків, 87 ЖБК, з яких 21 будинок є на обслуговуванні ЖЕКів, та відомства, що налічують 17 будинків, а також ТОВ "Житлобуд-1".

Основною ланкою в системі житлового господарства Оболонського району м. Києва є комунальне підприємство "Управління житлового господарства" (КП УЖГ), в підпорядкуванні якого знаходиться 16 житлово-експлуатаційних контор та інші структурні підрозділи (ОДС, аварійно-відновлювальна служба, дільниця зеленого господарства тощо). Структуру КП УЖГ та його чисельність відображено на схемі 3.

Схема 3

Структура КП "Управління житлового господарства" Оболонського району

Всього штат КП УЖГ Оболонського району м. Києва нараховує 372 одиниці, з яких заміщено фактично 261 одиниця, в тому числі по адміністративно-управлінському персоналу відповідно 134 та 122 одиниці.

Головне завдання житлового господарства - утримання житлового фонду на відповідному рівні - виконують в місті на сьогодні "муніципальні" ЖЕКи, діяльність яких теоретично здійснюється на основі господарського розрахунку. Вони являються структурними підрозділами КП УЖГ та не носять статусу юридичної особи та не мають власних розрахункових рахунків.

Структура житлово-експлуатаційної контори (ЖЕК) КП УЖГ Оболонського району приведена на схемі 4.

Схема 4

Структура житлово-експлуатаційної контори КП УЖГ Оболонського району

Всього в житлово-експлуатаційних конторах Оболонського району працює 1413 чол., в тому числі адміністративно-управлінського персоналу 397 чол.

В ході проведення досліджень була вивчена діюча структура всіх десяти КП УЖГ, яка приведена в додатку 1.

Зважаючи на неоднорідність структури житлового фонду в окремих адміністративних районах м. Києва, а також певні особливості його обслуговування, різниця як в структурі, так і в чисельності КП УЖГ, може мати місце. Але значні відмінності засвідчують про відсутність єдиної політики щодо формування оптимальної системи управління житловим фондом.

Про громіздкість та високу витратність існуючої системи управління житловим господарством міста засвідчує той факт, що загальний фонд оплати праці складає близько 35 % в загальній сумі витрат по утриманню житлового фонду, в тому числі адміністративно-управлінського персоналу - близько 11,5 % (по Оболонському району відповідно 20,9 та 8 %, а з нарахуваннями на заробітну плату відповідно 32,1 та 11,0 %).

З тих чи інших причин районні підприємства по утриманню житла мусять здійснювати роботи, які безпосередньо не пов'язані з обслуговуванням житлового фонду. Витрати за 2002 рік на здійснення таких робіт приведені в таблиці 3.

Таблиця 3

Дані за 2002 рік про витрати коштів КП УЖГ районів м. Києва, що не пов'язані з експлуатацією житлового фонду

N п/п	Район	Витрати, тис. грн.				
		Утримання паспортисті в	Утриманн я підліткови х клубів	Утриманн я приватног о сектору	Утриманн я спеціалісті в по роботі з населення м	Обслуговуван ня бюветів
1.	Голосіївський	225,4	317,2	664,3	-	
2.	Дарницький	226,4	103,0	82,6	-	
3.	Деснянський	345,3	211,5	36,7	-	
4.	Дніпровський	453,2	263,0	360,0 за рахунок бюджету	-	
5.	Оболонський	188,1	-	-	262,2	
6.	Печерський	217,3	196,3	409,5	-	
7.	Подільський	381,6	-	362,0	-	
8.	Святошинськи й	57,5	-	338,0	118,2	

9.	Солом'янський	235,2	248,4	364,7	-	
10.	Шевченківський	322,1	108,4	121,6	-	
11.	КП "Галагани"	11,6	-	-	-	
12.	КП "Господар"	76,0	124,2	126,0		9,5
13.	ІККТ "Укрмонтаж"	10,6	15,2	-	-	
	Всього:	2750,3	1587,2	2865,4	380,4	9,5
	Разом:	7592,8 (в тому числі 360,0 - за рахунок бюджету)				

Не менш важливою проблемою існуючої системи управління житловим фондом міста є високий рівень монополізації ринку житлово-комунальних послуг та необхідність його подолання.

Узагальненою передумовою демонополізації діючої системи утримання житлового фонду Оболонського району та в цілому по м. Києву (ліквідація деяких негативних явищ, характерних для цієї системи) є здійснення реструктуризації її шляхом:

- залучення приватних (недержавних) підприємств для утримання та експлуатації житлового фонду на конкурсних умовах;
- збільшення кількості об'єднань співвласників квартир та будинків;
- приватизації та акціонування житлово-комунальних підприємств.

Перший крок в даному напрямку полягає у створенні альтернативної традиційній системі ЖЕКів моделі утримання будинків, збільшенні кількості недержавних підприємств, що в перспективі приведе до серйозної конкуренції з ЖЕКами за право обслуговування житлових будинків, а це, звичайно, позитивно вплине на якість житлово-комунальних послуг, які надаватимуться всім споживачам.

IV. Вдосконалення структури управління житловим господарством Оболонського району м. Києва

4.1. Реструктуризація діючої системи утримання житлового фонду - необхідна умова демонополізації цієї сфери

Комплекс заходів у сфері демонополізації, створення ринку житлово-експлуатаційних послуг та розвитку конкурентного середовища має вирішальне значення для прискорення реформування житлового господарства. Їх ефективно втілення має призвести до досягнення відповідності між обсягом, структурою та якістю послуг (робіт) житлового господарства та реальним попитом на ці послуги при поступовій оптимізації цін на них.

Для цього на рівні міста мають бути створені умови (як для споживачів, так і для суб'єктів господарювання), які б стимулювали прискорення демонополізації.

Треба зазначити, що найголовнішою нормативно-правовою засадою такої реструктуризації є новий Житловий кодекс України. На необхідність вжиття заходів до прискорення його прийняття звертається увага в багатьох урядових документах, зокрема у листі Голови Адміністрації Президента України від 24.11.2001 N 02-02/3180 "Щодо прискорення реалізації заходів з актуальних питань соціальної та житлово-комунальної сфери". Неприйняття його на сьогодні обмежує здійснення заходів з реформування.

Проведення заходів щодо реструктуризації системи експлуатації та утримання житла має відбуватись з одночасним удосконаленням системи договірних відносин у житловій сфері та забезпеченням правового захисту виробників і споживачів житлово-комунальних послуг.

Мета даної науково-дослідної роботи - визначити методичні підходи щодо реалізації однієї з ключових стратегічних цілей реформування житлового господарства, а саме: удосконалення системи управління галуззю, розвиток та запровадження різних форм власності підприємств житлового господарства, конкретно на прикладі Оболонського району м. Києва.

Вдосконалення системи управління житловим господарством міста як один з базових принципів підвищення ефективності його роботи буде здійснюватися поетапно протягом 2003 - 2010 років та включати в себе:

- оптимізацію структури діючих комунальних підприємств по управлінню житловим фондом (КП УЖГ) та їх структурних підрозділів (ЖЕКів);
- створення, на базі КП УЖГ, комунальних підприємств "Служба замовника житлово-комунальних послуг"; залучення до обслуговування та управління житловим фондом недержавних підприємств на конкурсних засадах;
- впровадження в житлове господарство концесії;
- збільшення кількості ОСББ та створення асоціацій;
- акціонування підприємств сфери житлового господарства.

4.1.1. Перший етап реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва

На першому етапі (2003 рік) як одне з першочергових заходів буде здійснюватися реалізація "пілотних" проектів реструктуризації діючої системи управління житлово-комунальним господарством.

В результаті перетворень, які планується здійснити у 2003 році (I етап реформування), система управління житловим фондом Оболонського району має набути такого вигляду (див. схему 5):

Схема 5

**Організаційна структура
управління житловим господарством Оболонського району м. Києва на I (2003 рік)
етапі реформування ЖКГ**

На даному етапі реформування системи управління здійснюється:

1. Напрацювання нормативно-правових актів у сфері житлово-комунального господарства.
2. Розширення кількості ОСББ.
3. Залучення до управління та обслуговування житла приватних РЕУ.
4. Подальша передача відомчого житлового фонду до комунальної власності та створення на їх базі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.
5. Удосконалення (оптимізація) структури управління діючих КП УЖГ районів та ЖЕКів, та трансформація їх відповідно у КП "Служба замовника житлово-комунальних послуг" та ремонтно-експлуатаційні управління (РЕУ).

Оптимізація структури КП УЖГ та діючих ЖЕКів Оболонського району на I етапі реформування житлово-комунального господарства повинна проводитись шляхом виведення з штатного розпису КП УЖГ служби соціального захисту населення в складі 33-х одиниць з діючим фондом оплати праці, включаючи нарахування на заробітну плату в розмірі 358,5 тис. грн. на рік.

На першому етапі реформування житлово-комунального господарства Оболонського району, поряд з оптимізацією структури КП УЖГ та діючих ЖЕКів (які трансформуються в РЕУ), буде передано на обслуговування приватному підприємству по обслуговуванню житла (приватному РЕУ) приблизно 6 % від загальної площі житлового фонду району. Саме такий обсяг загальної житлової площі обслуговується, в середньому, одним діючим ЖЕКом.

За розрахунками, *економічний ефект* від впровадження приватного управління такою частиною житлового фонду *складе близько 490 тис. грн.* (див. розділ VII).

З метою забезпечення реалізації заходів I етапу реформування житлового господарства Оболонського району м. Києва необхідно розробити та затвердити такі нормативні документи:

- розпорядження виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) та виконавчого органу Оболонської районної у м. Києві ради (Оболонської районної державної адміністрації) щодо розробки та впровадження в Оболонському районі м. Києва "пілотного проекту" реформування житлово-комунального господарства (відповідно до Протоколу N 4 доручень, що напрацьовані під час спільного засідання колегій Київської міської державної адміністрації та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 20.12.2002 р.);
- розпорядження виконавчого органу Оболонської районної у м. Києві ради (Оболонської районної державної адміністрації) про затвердження комісії та заходів щодо розробки та впровадження в Оболонському районі м. Києва "пілотного проекту" реформування житлово-комунального господарства;
- устав КП "Служба замовника житлово-комунальних послуг" Оболонського району м.

Києва;

- положення про ремонтно-експлуатаційні управління КП "Служби замовника житлово-комунальних послуг" Оболонського району м. Києва;
- рекомендації з визначення чисельності працівників КП "Служби замовника житлово-комунальних послуг";
- пакет документів, які забезпечують конкурсний відбір організацій по утриманню житлового фонду.

4.1.2. Другий етап реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва

На II етапі реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва (2004 - 2005 рр.) передбачається оптимізація схеми управління житловим і нежитловим фондом міста через розподіл відповідальності:

- власників житлового фонду - за утримання свого майна, визначення завдань управління ним і джерел фінансування;
- керуючих організацій - за планування і організацію робіт, що забезпечують реалізацію поставлених завдань;
- підрядних організацій - за якість виконуваних робіт, що замовлені управляючою організацією.

Схема 6

Організаційна структура управління житловим господарством Оболонського району м. Києва на II (2004 - 2005 рр.) етапі реформування ЖКГ

Планується провести та здійснити:

1. Оптимізацію структури житлово-експлуатаційних організацій шляхом:
 - перерозподілу функцій, які не пов'язані з обслуговуванням житлового фонду, між ЖЕО та районними структурами;
 - делегування ряду функцій низовим структурним підрозділам (РЕУ).
2. Забезпечення фінансової стабілізації.
3. Забезпечення необхідних умов для створення ОСББ:
 - трансформація діючих ЖБК в ОСББ;
 - створення ОСББ у новобудовах;

- створення асоціацій ОСББ.

4. Розширення мережі керуючих компаній, приватних РЕУ.

5. Формування ринку робіт та послуг в житлово-комунальній сфері. Перехід на конкурсну (тендерну) основу визначення постачальників послуг та робіт.

6. Вдосконалення договірних відносин між постачальниками та споживачами житлово-комунальних послуг та робіт.

7. Відпрацювання та реалізація демонстраційних "пілотних" варіантів акціонування КП УЖГ.

Заходи по реформуванню житлового господарства Оболонського району м. Києва на II етапі передбачають передачу у приватне управління від 12 до 15 % наявного житлового фонду району.

За розрахунками. *економічний ефект* від цих змін складе близько 710 тис. грн.

Для реалізації завдань II етапу реформування необхідно:

- розробити пакет документів для вдосконалення системи договірних відносин між суб'єктами, що задіяні в утриманні житлового фонду;

- створити нормативну базу для реформування земельно-майнових комплексів ОСББ та сприяння створенню асоціацій ОСББ;

- розробити нормативні документи місцевого рівня на базі законодавчо-нормативних документів, що затвердженні державними органами влади.

4.1.3. Третій етап реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва

На III етапі реформування системи управління житловим господарством Оболонського району м. Києва (2006 - 2010), з метою якісного поліпшення утримання житлового фонду, - поетапне перетворення комунальних підприємств у відкриті акціонерні товариства з контрольним пакетом акцій у власності Оболонського району м. Києва. Такі заходи будуть сприяти створенню належних ринкових відносин, поліпшенню обслуговування, а також залученню приватного капіталу в цю сферу діяльності, переходу від командно-адміністративної системи управління до економічних методів регулювання.

Схема 7

Організаційна структура управління житловим господарством Оболонського району на III (2006 - 2010 рр.) етапі реформування ЖКГ

За результатами поетапних перетворень, що наведені вище. в Оболонському районі, аналогічно і в місті Києві в цілому, повинна бути сформована система приватного управління комунальним житловим фондом.

Це забезпечить бездотаційне її функціонування, за винятком фінансування окремих видів робіт, виконання яких є функцією держави або місцевих органів влади.

Це також *зеконмить* кошти (в тому числі і бюджетні) на утримання житлового фонду в розмірі 12,2 млн. грн.

На III етапі реформування житлового господарства Оболонського району необхідно:

- розробити пакет документів щодо акціонування КП "Служба замовника житлово-комунальних послуг" Оболонського району м. Києва;
- відпрацювати моделі створення акціонерних товариств за холдинговим принципом;
- продовжити вдосконалення нормативної бази за всіма напрямками діяльності підприємств житлової сфери.

4.1.4. Розподіл функцій управління житлом між власником та суб'єктами функціонування

Для успішного функціонування такої системи управління житловим господарством та нормативно-методичного забезпечення його функціонування мають бути створені відповідні служби, які б зокрема вирішували такі питання:

- а) Система управління житловим господарством (яка на сучасному етапі не відповідає зростаючим вимогам до якості житлово-комунальних послуг, а також реформуванню галузі) має змінюватись адекватно до ринкових перетворень у житлово-експлуатаційній сфері.
- б) Служба "замовника" формується як суб'єкт ринкових відносин з дотриманням максимальної орієнтації на споживачів (квартиронаймачів та власників житла) в частині надання їм житлово-комунальних послуг, що досягається встановленням відповідних організаційних та фінансових важелів.
- в) Необхідно здійснити заходи щодо прискорення передачі у комунальну власність відомчого житла, проведення розмежування та документальне оформлення власності на відомчі об'єкти житлово-комунального господарства, а також процесу приватизації житлового фонду з метою завершення сформованої структури житлового фонду міста за формами власності, що є однією з вирішальних умов впровадження нових методів управління житловим господарством.
- г) Окремий блок питань у сфері удосконалення системи управління житловим господарством стосується регулювання використання (в тому числі орендних відносин) нежитлових приміщень житлового фонду.

Створення найбільш ефективних механізмів управління комунальним житловим фондом та його інфраструктурного забезпечення на сьогодні досягається шляхом чіткого виділення функцій власника житлового фонду і делегування ним на конкурсних засадах функцій управління і обслуговування комунальної нерухомості спеціалізованим організаціям. Це забезпечує як зниження вартості послуг, так і підвищення їх якості, що підтверджено практикою реформування житлово-комунального господарства Росії, де основною ланкою в управлінні цієї галузі стали так звані Дирекції єдиного замовника (ДЄЗ).

Відповідно до Програми реформування і розвитку житлово-комунального комплексу на 2002 - 2005 роки та на період до 2010 року, що схвалена постановою Кабінету Міністрів України від 14.02.2002 N 139, передбачається розмежування і впорядкування функцій органів місцевого самоврядування, постачальників та споживачів житлово-комунальних послуг після внесення змін до чинного законодавства.

При такому підході система управління житлово-комунальним господарством міста Києва виглядає як трьохрівнева структура:

- власник житлового фонду (районні у м. Києві ради);
- замовник житлово-комунальних послуг;
- підрядні організації, що забезпечують надання житлово-комунальних послуг.

При цьому власник житлового фонду передає житловий фонд Службі замовника у довірче управління, а служба поєднує в управлінні комунальним житловим фондом як адміністративну, так і господарську функції.

Саме ж розмежування функцій направлене на заміну адміністративної системи господарювання більш економічною, з максимальним розвитком ринкових відносин.

На даному етапі перетворень створення Служби замовника найбільш доцільно провести шляхом реорганізації існуючих комунальних підприємств по обслуговуванню житлового фонду (КП УЖГ).

Служба замовника утримується за рахунок відрахувань від вартості житлових послуг та інших надходжень (див. розділ 6.1. Формування джерел фінансування діяльності по управлінню житловим фондом м. Києва).

Нижче приведена рекомендована структура Служби замовника, що створена на базі КП УЖГ Оболонського району (схема 8), схема управління виробничими підрозділами Служби замовника (схема 9) та рекомендована структура ремонтно-експлуатаційного управління (РЕУ), що створюються на базі ЖЕКів (схема 10).

Схема 8

**Зразкова організаційна структура
КП "Служба замовника" Оболонського району м. Києва**

Схема 9

**Виробничі підрозділи
КП "Служба замовника" Оболонського району м. Києва**

Схема 10

Зразкова організаційна структура ремонтно-експлуатаційного управління (РЕУ)

В ході оптимізації структури управління житловим господарством передбачається, що на кінцевих етапах реформування РЕУ, маючи на увазі крім тих, що залучені на конкурсних засадах, будуть мати статус *юридичних осіб* і здійснювати свою діяльність винятково на договірних засадах.

На I етапі реформування рішення щодо надання РЕУ статусу юридичної особи повинно бути виваженим та здійснюватися за рішенням його трудового колективу, якщо на це є згода власника чи уповноваженого ним органу (розділ II, ст. 5, п. 2 Закону України від 27.03.91 N 887-XII "Про підприємства в Україні" із відповідними змінами). Це пов'язано з наступним:

а) після оптимізації структури чисельність працівників окремих РЕУ складе від 50 до 70 чоловік. Надання статусу юридичної особи зобов'яже знову збільшити їх штат за рахунок:

- бухгалтерських працівників по обслуговуванню розрахункових рахунків, складання балансу та ін. (головний бухгалтер, заступник головного бухгалтера, касир тощо);

- працівників договірної служби;

- служби матеріально-технічного постачання.

б) низьким професійним рівнем окремих керівників діючих ЖЕКів.

Це може призвести до нераціонального використання коштів, навіть до зловживань тощо.

Цілком зрозумілим є те, що при вдосконаленні структури управління відбувається перерозподіл функцій і обов'язків між існуючими і знову утворюваними організаціями, що не повинно привести, в цілому, до збільшення витрат на управління комунальним житловим фондом.

Вказане розподілення функцій відносно комунального житлового фонду особливо важливе для застосування практики виконання органами місцевого самоврядування господарських функцій по його управлінню.

Орган місцевого самоврядування як власник житлового фонду має забезпечити:

- тарифну політику в сфері житлово-комунальних послуг;
- політику ставок оплати житлово-комунальних послуг населенням;
- формування політики реконструкції та модернізації житлового фонду;
- розпорядження і контроль за витрачанням бюджетних і позабюджетних ресурсів, що направлені на житлово-комунальне господарство;
- створення системи договірних відносин в житлово-комунальному господарстві;
- формування конкурентного середовища у сфері обслуговування житла;
- контроль за діяльністю підприємств - природних монополістів по наданню комунальних

послуг;

- формування політики енергоресурсозбереження;
- формування нормативної бази і адміністративна підтримка в створенні об'єднань власників багатоквартирних будинків;
- контроль і фінансування програми житлових субсидій;
- облік і контроль нерухомості в житловій сфері, сприяння формуванню цивілізованого ринку житла.

Обов'язки Служби замовника визначаються Статутом та відображені в розділі 4.2.

Такі перетворення на даному етапі мають за мету:

- відпрацювання механізму реформування окремих елементів системи обслуговування житлового фонду на базі Оболонського району м. Києва;
- ліквідація та централізація тих підрозділів та відділів, які виконують однакові роботи;
- відмежування ряду функцій, виконання яких не пов'язане з обслуговуванням житлового фонду, з передачею їх до інших районних структур;
- зменшення витрат на утримання адміністративно-господарського персоналу;
- підвищення рівня оплати праці окремих категорій робітників;
- перерозподіл кваліфікованих кадрів та підвищення їх відповідальності за виконання робіт;
- створення умов конкурсного відбору організацій для обслуговування житлового фонду.

4.2. Принципи діяльності Служби замовника житлово-комунальних послуг

Існує думка, що в умовах недостатнього фінансування міського господарства в цілому і житлово-комунального зокрема створення організації, основним видом діяльності якої є управління житловим фондом, або Служби замовника житлово-комунальних послуг, є недоцільним, і воно є зайвою ланкою в системі фінансування: якщо Служба замовника не може відразу сплатити за виконані роботи або надані послуги, то вона непотрібна. Служба замовника якраз і потрібна для того, щоб в умовах нестачі фінансових коштів здійснити приймання виконаних робіт відповідно до реальних обсягів і встановлених критеріїв якості. Вона повинна завчасно передбачити відповідний обсяг фінансування шляхом проведення відповідної роботи з населенням по збору платежів за житлові і комунальні послуги і корегування необхідного обсягу робіт відповідно до договору на технічне обслуговування, санітарне утримання і поточний ремонт житлового фонду.

Потенційно конкурентними видами діяльності являється як робота по управлінню житловим фондом, так і діяльність підрядних організацій з надання житлових послуг. Як показала практика функціонування ДЄЗів в Росії, вартість діяльності по управлінню житловим фондом не перевищує 8 % вартості житлових послуг, і за експертними оцінками мінімізація вартості робіт по управлінню житловим фондом з розрахунку на одну

квартиру настає, коли в управлінні знаходиться 17 - 20 тисяч квартир.

При формуванні або виборі Служби замовника власник житлового фонду повинен керуватися двома міркуваннями:

1. Служба замовника повинна бути максимально орієнтована на задоволення потреб наймачів і власників житла в частині надання їм житлово-комунальних послуг.
2. Така орієнтація може бути досягнута вибором відповідних організаційних і фінансових механізмів.

Основними завданнями Служби замовника є:

- вибір на конкурсній основі підрядника з надання житлових і комунальних послуг;
- укладання договорів з вибраними підрядниками на надання житлових і комунальних послуг заданої кількості, якості і вартості;
- забезпечення системи контролю за наданням цих послуг і оплати їх за фактом надання.

Для реалізації цих завдань Служба замовника наділяється наступними основними функціями з управління житловим фондом:

- ведення технічної документації на житлові будинки та споруди, що знаходяться в управлінні;
- проведення технічних оглядів житлових будинків та споруд;
- складання переліку необхідних робіт по ремонту і обслуговування житлових будинків та інших об'єктів;
- складання плану виконання робіт з поточного і капітального ремонтів з урахуванням стану об'єктів і можливого обсягу фінансових коштів для їхнього здійснення;
- проведення конкурсів на обслуговування житлового фонду, а також на виконання капітального ремонту;
- укладання договорів з підприємствами - постачальниками житлово-комунальних послуг;
- виконання диспетчерських функцій з приймання заявок від населення;
- здійснення систематичного контролю і оцінки відповідності якості обслуговування;
- пред'явлення штрафних санкцій до організацій-підрядників, коли порушуються договірні зобов'язання;
- оплата послуг, що надаються житловими і комунальними підприємствами відповідно до укладених договорів і з урахуванням штрафних санкцій, що пред'являються;
- забезпечення обліку і дотримання умов договорів найму, технічного обслуговування і оренди;

- збереження документів, які підтверджують право на користування приміщеннями;
- здійснення збору встановлених платежів з наймачів, власників і орендарів приміщень;
- стягнення в установленому порядку заборгованості по сплаті житлово-комунальних послуг;
- ведення різних фінансових операцій;
- ведення бухгалтерського обліку;
- розробка пропозицій по ефективному використанню нежилых приміщень і земельних ділянок з метою залучення додаткових фінансових ресурсів для поліпшення стану житлового фонду та інших об'єктів інфраструктури.

Проект Типового статуту Служби замовника житлово-комунальних послуг додається (додаток 2).

Порівняння функцій (напрямків діяльності), які здійснюються існуючими КП УЖГ району, з напрямками діяльності Служби замовника показують, що їх кількість скорочується з 56 до 10, хоча в кожній конкретній ситуації їх може бути більше або менше. В таблиці 4 приведена порівняльна характеристика функцій (напрямків діяльності) КП УЖГ та Служби замовника.

Таблиця 4

Порівняльна характеристика функцій (напрямків діяльності) КП УЖГ м. Києва та Служби замовника

N п/п	Функції (напрямки діяльності)	
	КП УЖГ	Служба замовника
1	2	3
1	Забезпечення належного утримання та ефективної експлуатації житлово-комунального господарства, що перебуває у комунальній власності	Ведення технічної документації на існуючі в господарському віданні будівлі, інженерні споруди, об'єкти благоустрою, озеленення, дороги та тротуари
2	Обслуговування за договорами відомчого житлового фонду, будинків ЖБК, приватних будинків та ін.	Організація забезпечення поточного утримання, санітарної очистки та ремонту житлового фонду, нежитлових будівель, їх інженерного обладнання, внутрішньоквартальних та прибудинкових територій, об'єктів зовнішнього благоустрою та озеленення, прибирання та ремонту внутрішньо-квартальних проїздів та тротуарів
3	Забезпечення необхідного рівня та якості послуг для населення	Створення необхідних умов для проживання громадян та

		функціонування розташованих в нежитлових помешканнях організацій
4	Технічне обслуговування будівель, споруд, окремих будівельних конструкцій та інженерного обладнання будинків	Організація аварійно-диспетчерського обслуговування житлових будинків
5	Санітарне обслуговування приміщень будинків та прибудинкової території	Укладання договорів на здачу в найм та оренду житлових приміщень відповідно до чинного законодавства з даного питання
6	Благоустрій території, озеленення, створення місць відпочинку для громадян та знос непридатних до експлуатації будівель, споруд, дерев та ін.	Укладання угод з власниками житлових та нежитлових помешкань про порядок управління будинком та відшкодування збитків його експлуатації і ремонту, а також договорів з власниками будівель щодо надання послуг по технічному обслуговуванню або управлінню
7	Укладання договорів з підприємствами, організаціями та установами на оренду нежитлових приміщень (будівель), що належать до комунальної власності	Збір доходів від здачі в найм та оренду житлових помешкань, плати від орендарів і власників помешкань та будівель за технічне обслуговування будинку, а також платежів за надані комунальні послуги* та інше
8	Надання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті	Представлення інтересів власника (міста) в товариствах приватних власників приміщень (кондомініумах)
9	Сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	Робота з військкоматом та ГО
10	Вирішення питань забезпечення населення теплоенергією, електроенергією, газом та іншими енергоносіями, водопостачанням, водовідведенням	Приймання в експлуатацію будинків - новобудов та організація заселення мешканців
11	Періодичне обстеження об'єктів житлового фонду з метою визначення їх технічного стану та відповідності вимогам нормативних документів	
12	Здійснення відповідно до законодавства контролю за використанням та утриманням нерухомого майна усіх форм власності, вжиття заходів, що передбачені діючим законодавством, до порушників екологічних, санітарних, протипожежних правил та інших вимог законодавства	
13	Облік житлового фонду відповідно до закону, здійснення контролю за його використанням	

14	Облік нежитлових приміщень району	
15	Організація реконструкції житлових будинків та технічний нагляд за роботою по реконструкції за рахунок коштів бюджету	
16	Виконання функцій замовника на будівництво, реконструкцію, ремонт житла комунальної власності	
17	Участь в комісіях з приймання в експлуатацію нових та капітально відремонтованих житлових будинків	
18	Організація аварійно-диспетчерського обслуговування житлових будинків	
19	Надання платних послуг населенню та підприємствам, організаціям, установам	
20	Збирання платежів від орендарів за оренду нежитлових приміщень (будівель), відшкодувань експлуатаційних витрат та комунальних послуг	
21	Збирання квартирної плати та плати за комунальні послуги від населення	
22	Збирання відшкодування витрат за використання постачальниками внутрібудинкових мереж	
23	Надання послуг населенню, організаціям та підприємствам по виготовленню та реалізації столярних виробів та інших послуг на договірних умовах	
24	Фінансування житлового будівництва та реконструкції житлового фонду за рахунок кредитів та коштів, отриманих від власної діяльності	
25	Будівництво, ремонтно-будівельне виробництво, виконання проектних та пошукових, оздоблювальних та сантехнічних робіт, виробництво будівельних матеріалів та конструкцій, супутніх виробів	
26	Складання титульних списків на реконструкцію та ремонт жилих будинків, винесення їх на затвердження до районної державної адміністрації	
27	Підготовка та подання на затвердження районної ради народних депутатів програми соціально-економічного розвитку району	
28	Залучення на договірних засадах та конкурсній основі будівельних організацій (підрядних організацій) на будівництво, реконструкцію і ремонт житла, інших	

	об'єктів соціальної та виробничої інфраструктури комунальної власності	
29	Підготовка матеріалів на відселення громадян із жилих будинків, що підлягають реконструкції, а також з будинків, що у встановленому порядку визнані як аварійні, на маневровий фонд або на постійне місце проживання	
30	Організація прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом або реконструкцією будинків у порядку, встановленому законодавством	
31	Підготовка будинків та окремих приміщень, що прийняті в експлуатацію, до заселення у встановлені діючими нормами терміни	
32	Створення та придбання засобів, технологій та устаткування для технічного переобладнання виробництва, інжиніринг, розробка та впровадження винаходів, "ноу-хау", екологічних програм тощо	
33	Транспортне та транспортно-експедиційне обслуговування, внутрішні перевезення пасажирів і вантажів	
34	Фінансово-інвестиційна діяльність, залучення і надання на договірних засадах фінансових коштів, об'єктів інтелектуальної власності, майна та окремих майнових прав фізичних та юридичних осіб	
35	Комерційна, торгівельна, торгівельно-закупівельна, постачально-збутова та посередницька діяльність. Оптова та роздрібна реалізація продукції власного і невідчуженого виробництва, комісійна і комерційна торгівля, в т. ч. через межу власних та орендованих торгівельних точок, складів, баз тощо	
36	Надання всіх видів побутових послуг, прокат, лізинг	
37	Ремонтно-технічне виробництво, виробництво та реалізація виробів з дерева	
38	Надання послуг по охороні колективної та приватної власності	
39	Сприяння організації охорони, реставрації та використання будинків - пам'яток історії та культури, архітектури та містобудування	
40	Сприяння діяльності позашкільних виховних закладів	
41	Створення умов для розвитку культури,	

	сприяння відродженню осередків традиційної народної творчості, національних культурних традицій населення	
42	Створення умов для занять фізичною культурою та спортом за місцем проживання населення	
43	Організація роботи щодо запобігання бездоглядності неповнолітніх	
45	Організація та участь у здійсненні заходів, пов'язаних з мобілізаційною підготовкою та цивільною обороною на відповідній території	
46	Сприяння органам внутрішніх справ у забезпеченні додержання правил паспортної системи	
44	Сприяння організації призову громадян на строкову військову та альтернативну (невійськову) службу, а також їх мобілізації	
47	Вжиття необхідних заходів на випадок стихійного лиха, екологічних катастроф, епідемій, пожеж, інших надзвичайних ситуацій, необхідних заходів щодо забезпечення державного громадського порядку, життєдіяльності підприємств, установ та організацій, врятування життя людей, захисту їх здоров'я, збереження матеріальних цінностей	
48	Збирання з власників нежитлових приміщень (будівель) відшкодувань експлуатаційних витрат та плати за комунальні послуги	
49	Облік земельних ділянок, наданих у тимчасове користування юридичним та фізичним особам, нагляд за їх використанням	
50	Збирання відшкодування по утриманню та поліпшенню земельних ділянок, наданих у тимчасове користування	
51	Підготовка та надання до відповідних органів виконавчої влади фінансових показників і пропозицій до проекту бюджету м. Києва	
52	Підготовка та внесення на розгляд органів виконавчої влади пропозицій щодо закріплення та надання службового житла працівникам підприємства, відселення з нього в судовому порядку	
53	Організація та проведення прийому громадян з особистих питань	
54	Забезпечення вимог законодавства щодо	

	розгляду звернень громадян	
55	Підготовка й подання до відповідних органів виконавчої влади розрахунків для вирішення відповідно до законодавств питань про надання пільг населенню по квартирній платі та комунальних послугах	
56	Підприємство здійснює зовнішньоекономічну діяльність згідно з законом України і має право: здійснювати експортно-імпортні операції; встановлювати прямі господарські та виробничі зв'язки із закордонними підприємствами і організаціями; виступати стороною при створенні спільних підприємств як на території України, так і за кордоном	

* Якщо ця функція не делегована ним іншим організаціям

Принциповим моментом в підході до організації Служби замовника є розуміння того, що вона розглядається як суб'єкт ринкових відносин. Служба замовника і її персонал повинні бути зацікавлені, у тому числі і матеріально, в кількості і якості своєї праці. Сьогодні, при ринкових відносинах, що формуються у сфері обслуговування житла, кращою організаційно-правовою формою Служби замовника є комунальне підприємство. Відповідно до чинного законодавства комунальне підприємство є комерційною організацією. Майно комунального підприємства знаходиться в комунальній власності і належить такому підприємству на праві господарського відання.

Для забезпечення ефективності своєї діяльності Служба замовника повинна бути зацікавлена:

- в розширенні обсягу обслуговування комунального житлового фонду;
- в отриманні замовлень на обслуговування інших об'єктів комунальної нерухомості (шкільних та дитячих закладів);
- у складанні договорів на обслуговування житлових комплексів (єдиних комплексів нерухомого майна) з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків;
- в мінімізації заборгованості населення по сплаті житлово-комунальних послуг;
- у виборі, де це можливо, найефективнішого підрядника з надання послуг;
- в системі ефективного контролю за діяльністю підрядних організацій.

Для вирішення кожного із зазначених завдань необхідний відповідний механізм економічного стимулювання даної діяльності.

Альтернативою Службі замовника як комунального підприємства часто розглядається така організаційно-правова форма як комунальна установа. Ясно, що не будучи комерційною структурою, установа економічно не зацікавлена в розв'язанні жодного з перерахованих завдань, крім того, Служба замовника в цьому випадку фінансується за рахунок бюджету.

Недоліками схеми, коли Служба замовника створена у формі комунальної установи, є:

- фінансування з бюджету не зацікавляє Службу замовника в результатах своєї праці;
- по суті зростають витрати на житлово-комунальне господарство, тому що окрім фінансування житлово-комунального господарства з бюджету і платежів від населення самого, виникає необхідність фінансувати додатково з бюджету Службу замовника (яка економічно ніяк не зацікавлена в зниженні витрат);
- бюджетне фінансування - це постійна боротьба за зниження чисельності працівників, і Служба замовника в цьому випадку створюється в гранично усіченому варіанті, який не дозволяє ефективно налагодити контроль за роботою підрядників, а отже, не реалізує головну ідею створення служби - оплату робіт залежно від якості і обсягів.

З іншого боку, створення Служби замовника у формі підприємства збільшує обсяг податкових платежів в порівнянні з тим варіантом, коли Служба замовника створюється у формі установи як некомерційна організація. При цьому підприємству майно може бути передане на праві господарського відання, а установі - на праві оперативного управління. Право господарського відання надає підприємству більш широкі права відносно закріпленого за ним майна, а значить і великі можливості по отриманню додаткового прибутку при ефективному розпорядженні цим майном порівняно з правом оперативного управління.

Зрештою, створення Служби замовника в тій або іншій організаційно-правовій формі - прерогатива адміністрації міста.

Діяльність Служби замовника спрямована на надання житлово-комунальних послуг населенню і повинна входити у вартість цих послуг. Практика показує, що вартість роботи, що виконується Службою замовника, по управлінню комунальним житловим фондом складає від 4 % до 8 % вартості житлових послуг. Основним об'єктивним чинником, що впливає на цю вартість, є обсяг житлового фонду, що знаходиться в управлінні.

Служба замовника є достатньо розгалуженою структурою, на низовій сходинці якої доцільно утримувати співробітників, що відповідають за стан конкретного житлового будинку (будинків) і контролюють діяльність підрядників по обслуговуванню цього будинку (будинків), - управдоми (керівники будинків).

В додатках наведено проект Типового положення про діяльність з управління комунальним житловим фондом (додаток 3). а також Рекомендації з визначення чисельності працівників Служби замовника (додаток 4).

Основним нормоутворюючим чинником за визначенням чисельності є обсяг житлового

фонду, що знаходиться в управлінні Служби замовника. Нормативи чисельності носять експертний характер. Зрештою, чисельність працівників Служби замовника залежить від економічних умов діяльності, що склалися, і результатів її праці.

Ефективна робота Служби замовника можлива тільки у разі чіткого визначення правил, передусім, це договір з адміністрацією на управління житловим фондом, в якому вказується обсяг житлового фонду, що переданий в господарське відання підприємству або в оперативне управління установі, розміри і джерела фінансових коштів на його управління.

Посилаючись на брак фінансів, існує практика створення Служби замовника як структурного підрозділу адміністрації, щоб через нестачу економічних важелів, зберегти добре знайомі адміністративні.

Для спростування цього є істотні докази, що базуються на аналізі системи управління житлово-комунальним господарством м. Києва:

- існуючі обсяги фінансування житлового господарства не стільки малі, скільки неефективно витрачаються;
- навіть в умовах нестабільного фінансування можна передбачити таку систему укладання договорів на виконання підрядних робіт, коли обсяг і перелік робіт будуть змінюватися залежно від рівня фінансування за завданням Служби замовника;
- стабільність фінансування житлового господарства достатньо легко забезпечити шляхом випереджаючого підвищення оплати населенням вартості житлових послуг в порівнянні з комунальними.

Потрібно також відзначити, що висококонкурентною сферою діяльності в будь-якому адміністративному утворенні є роботи по капітальному ремонту та реконструкції житлового фонду. Питання тільки про фінансове забезпечення таких робіт. В подальшому з розширенням функцій Служб замовника такі роботи на правах замовника доручити виконувати саме їм.

4.3. Організація конкурсного відбору підприємств по обслуговуванню житлового фонду

При створенні Служби замовника комунальний житловий фонд передається на баланс Служби замовника (в оперативне управління або господарське відання залежно від її організаційно-правового статусу).

Першим кроком на шляху діяльності Служби замовника (І етап реформування) - це формування реальних договірних відносин з підрядними організаціями для зменшення вартості житлово-комунальних послуг.

Договір на технічне обслуговування, санітарне утримання і поточний ремонт житлового фонду дозволяє найбільш повно регулювати взаємини Служби замовника і житлово-експлуатаційної організації в умовах ринкових відносин.

Наступним і основним кроком є організація конкурентного обслуговування житлового фонду.

При підготовці і проведенні конкурсів доцільно враховувати наступні особливості:

- бажано, щоб обсяг житлового фонду, що виставляється на конкурс, був не менше 250 - 300 тис. кв. м; на перші конкурси потрібно виставляти, як мінімум, середній за станом житловий фонд;
- необхідно ретельно готувати конкурсну документацію, передусім проект договору на виконання підрядних робіт, доводити правила проведення конкурсу, обсяг робіт і їхню вартість до потенційних учасників конкурсу;
- інтерес організацій до участі в конкурсах буде набагато більший, якщо затверджується річний графік проведення конкурсів;
- доцільно виставляти в одному пакеті роботи по поточному обслуговуванню і поточному ремонту. При цьому можливе укладання двох договорів: один - на поточне обслуговування за результатами конкурсу на три роки, інший - на поточний ремонт на один рік із вказівкою обсягу робіт по поточному ремонту і можливістю продовження договору до трьох років;
- обсяги робіт повинні замовлятися під реальні кошти, щоб не було незворотніх боргів;
- впорядкування процедури конкурсного відбору в цілому;
- активізація інформаційного супроводження;
- визначення більш чітких критеріїв відбору;
- формалізація підведення підсумків;
- підвищення обґрунтованості "пакетів" житлових будинків (видів робіт), обслуговування (надання) яких виставляється на конкурс;
- додатковим стимулом для підрядника може стати гарантія замовника в тому, що 90 % економії коштів, отриманих в результаті проведення конкурсу, розраховуються як різниця між стартовими цінами робіт по поточному обслуговуванню і по планованому поточному ремонту та цінами організації-переможця і буде направлена на виконання цією організацією додаткових обсягів робіт по поточному ремонту.

Типове Положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкової території додається (додаток 5).

Таким чином, конкурс дозволяє зробити так, щоб покриття витрат по утриманню і ремонту житла відбувалося не за рахунок підвищення платежів населення, а за рахунок наведення порядку в тарифах, а також підвищення ефективності використання коштів, що йдуть на оплату житлово-комунальних послуг, маються на увазі кошти населення та бюджету.

На власний розсуд (в результаті проведення конкурсу) Служба замовника може передати за договором також функції із збору, обліку та наприклад, нарахуванню платежів від громадян за житлово-комунальні послуги (ЖКП) спеціалізованій організації, ГЮЦ КМДА. Така організація роботи направлена на зниження вартості вказаних функцій та повинна бути обґрунтована відповідними економічними розрахунками. Прийом платежів

від громадян при цьому доцільно здійснювати через відділення банків.

Кількість підрядних організацій, що обслуговують житловий фонд, не є строгим і постійним і складається залежно від умов господарювання у сфері надання житлових послуг.

Перший досвід обслуговування житла приватними фірмами показує, що, не дивлячись на проблеми, їх діяльність характеризується підвищенням рівня якості послуг, зниженням витрат кількості працівників на одиницю продукції (робіт, послуг), значно швидшим реагуванням на скарги мешканців будинків. Такі організації все частіше самостійно виконують всі роботи, на які раніше житлово-експлуатаційні організації укладали договори з підрядниками.

В той же час, як свідчить попередній аналіз, створення альтернативних (некомунальних) організацій з технічного обслуговування житлового фонду (ліфтове господарство, здійснення ремонтних робіт тощо) при відсутності в їх складі: - кваліфікованих кадрів, підрозділів з розробки технічної документації, служби контролю за якістю робіт та охорони праці; аварійної служби; відповідної матеріальної бази тільки ускладнює ситуацію з утриманням житлового фонду. Такі організації функціонують нетривалий час, до перших складних, з технічної точки зору, ситуацій.

Тому створення недержавних організацій у сфері технічного обслуговування та ремонту житлового фонду має супроводжуватись нормативним документом, що встановлює вимоги щодо наявності в цих організаціях таких підрозділів.

Реалізація таких заходів може дати істотний поштовх по розвитку реальних ринкових механізмів в житлово-комунальному господарстві, підвищенню якості і зниженню вартості послуг.

4.4. Переваги та невирішені питання приватного управління та обслуговування житлового фонду

Хронічна нестача коштів міського та районних бюджетів призвела до стрімкого падіння рівня управління та обслуговування житла, внаслідок чого великий обсяг робіт ЖЕКів з ремонту та утримання будинків залишається невиконаним. Єдиним виходом з цієї ситуації є запровадження в цій сфері елементів конкуренції, договірних засад, які здатні забезпечити значне підвищення якості обслуговування житла, а в перспективі - і зниження його вартості.

Об'єктивна необхідність пошуку нових структур, які б могли ефективно діяти в конкурентному ринковому середовищі, означає на практиці передачу функцій державних житлових організацій приватним фірмам шляхом проведення конкурсів та укладання угод на конкурсній основі з фірмами, які мають найвищу кваліфікацію і пропонують найнижчу ціну обслуговування.

Успішна реалізація експериментів та демонстраційних проектів показала життєздатність і ефективність приватного утримання житла в Україні.

Цей позитивний досвід дозволив вже на сьогодні визначити впровадження основних конкурсних принципів у наданні послуг населенню в сфері обслуговування та експлуатації житлового фонду як один з головних напрямів здійснення житлової реформи, що закріплена низкою законодавчих і нормативних актів України.

На сьогодні в Україні працює понад 100 приватних фірм, які обслуговують більш ніж 250 тисяч квартир. Результати контролю роботи цих підприємств, який проводять обласні, міські житлоуправління та відповідні інспекції на місцях, свідчать про зростання якості обслуговування, більш раціональне використання коштів квартиронаймачів та більш високу мобілізацію коштів населення.

В Києві, для порівняння, незважаючи на його статус столичного міста та рівень розвитку, діє тільки 7 таких організацій, що становить трохи більше 5 % від кількості житлово-експлуатаційних організацій комунальної власності.

Приватне РЕУ - це ринкова альтернатива традиційним житлово-експлуатаційним конторам - приватна фірма, яка поставила своєю метою вибороти в умовах конкуренції право та організувати управління і обслуговування житлового фонду всіх форм власності.

Визначення приватного РЕУ починається з прийняття рішення (розпорядження) відповідним власником про конкурсний відбір недержавних підприємств для утримання житлового фонду. Цим рішенням затверджуються положення про проведення конкурсу, зразок договору на обслуговування житла, конкурсна комісія для організації роботи по впровадженню програми, оголошення, підготовка та проведення конкурсу та інше.

Для організації конкурсу, підготовки комплекту документів відповідно до рішення (розпорядження) місцевого органу виконавчої влади за наказом замовника створюється робоча група та затверджується план її роботи.

Для участі у конкурсі фірма повинна надати технічну заявку та бізнес-план. Перевага має надаватись тим фірмам, які запропонують найбільш прийнятні ціни та виявляться найбільш кваліфікованими для виконання цієї роботи. Спектр надання додаткових послуг повинен бути найширшим. При цьому власник житла (замовник) може встановлювати додаткові (особливі) умови.

Безпосередньо робота приватної фірми-переможця починається з моменту підписання контракту з власниками житла. На сьогодні в Україні існує три варіанти фінансування таких контрактів: "за фіксованою ціною", "на процент", "винагорода за кожен квартиру за місяць".

У варіанті фінансування контрактів "за фіксованою ціною", місто визначає певний обсяг фінансування як плату у гривнях за кожний квадратний метр на місяць. Ця цифра розраховується залежно від обсягу робіт, що їх виконує підрядник. Підрядники не можуть вимагати більше цієї граничної суми. Безумовно, якщо претендент на отримання контракту може запропонувати реально нижчу ціну, він отримає перевагу у конкурентній боротьбі.

Модель "за фіксованою ціною" залишає функцію збирання квартплати за містом. Підрядники щомісяця отримують фіксовані платежі, котрі періодично індексуються з урахуванням інфляції.

При моделі "на процент" на приватного підрядника покладається обов'язок збирати квартирну плату за житлові приміщення та орендну плату за приміщення, що використовуються у комерційних цілях, але включені до конкурсного пакету.

Прибутком підрядника є відсоток від зібраної квартирної та орендної плати, а, відтак, у фірми є прямий стимул до збирання квартирної плати в повному обсязі.

Така схема є дієвою лише коли від комерційних структур надходить орендна плата, яка достатня для фінансування контракту. Ця модель може виявитися малоефективною на околицях міста, де не так багато нежитлових приміщень.

При використанні цієї моделі потрібно, щоб міська влада передала до рук приватного підрядника також і функції орендодавця приміщень комерційним структурам та дозволила використовувати банківський рахунок підрядника для прийому всіх платежів комерційних структур за оренду приміщень. При використанні цієї моделі підрядник стає проміжною ланкою між комерційними структурами та міською владою, за що отримує певний відсоток від суми орендної плати.

Третя модель вимагає подальшого вивчення і апробації щодо її ефективності в сучасних умовах України.

Реалізація програми розвитку приватного утримання житлового фонду має свої очевидні переваги практично для всіх сторін, які приймають безпосередню участь у процесі управління і утримання житлового фонду.

Для власників житла (органів місцевого самоврядування, відомств, підприємств, об'єднань співвласників):

- власник житла залишається його власником, лише змінює функції - стає тільки замовником послуг.

Це вирішує існуюче протиріччя, коли замовник і виконавець - одна організація. Перерозподіл цих функцій сприяє більшій ефективності, бо звільняє власника житла від функцій обслуговування, що дає змогу зосередитися на управлінні та контролі;

- приватне утримання сприяє підвищенню популярності, наприклад, органів місцевого самоврядування серед населення.

Зараз мешканці мають досить низький рівень послуг, що їх надає традиційна система. Більш висока якість обслуговування, яку забезпечує приватне управління, приведе до зменшення скарг та поліпшення обслуговування;

- приватне управління буде корисним для економічного розвитку міста.

З появою ринку житла та ринку послуг у житловому господарстві місцеві ради будуть у більш вигідному положенні щодо залучення іноземних та вітчизняних інвестицій та кредитів;

- створення конкуренції у сфері обслуговування житла змусить традиційні комунальні підприємства (ЖЕКи) підвищити рівень своєї роботи;

- конкуренція неминуче призведе до зниження вартості обслуговування, що дасть змогу скоротити, а згодом і припинити бюджетні асигнування на житловий сектор;

- недержавні підприємства розвиватимуть інфраструктуру районів, де вони працюють. Крім цього, як свідчить практика, рівень злочинності (крадіжки, вандалізм) у районах, де житло обслуговують приватні підприємства, значно знижується.

Для працівників житлово-комунального господарства:

- розвиток ринку послуг є економічною необхідністю і об'єктивною реальністю. Відтак, ті фахівці, які раніше пристосуються до умов конкуренції, будуть мати значні переваги щодо успішної і прибуткової діяльності в умовах ринку;

- участь у програмі приватного утримання житла дасть змогу кардинально змінити психологію фахівців. Набутий досвід стане у пригоді для роботи в престижних компаніях або для організації власної справи.

Для мешканців (приватні власники і квартиронаймачі):

- приватизована квартира є майном, яке має певну ринкову вартість. Одним із чинників визначення вартості квартири є якість утримання місць загального користування та конструктивних елементів будинку. Оптимальним способом збереження вартості цього майна є здійснення його високоякісного приватного утримання;

- приватне утримання відкриває широкі можливості для реального самоврядування (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків), коли самі мешканці будинку вирішують, як витрачати кошти, що потрібно робити для благоустрою будинку та прибудинкової території, виходячи з власних інтересів;

- з підвищенням квартирної плати природними є сподівання на підвищення якості послуг з управління та утримання житла. Мешканець квартири у будинку, який обслуговує приватна фірма, впевнений в тому, що робота буде виконана своєчасно і якісно;

- обслуговуючий персонал буде ввічливим; місця загального користування в домі будуть чистими та безпечними; буде можливість отримувати додаткові послуги.

Для приватних фірм по обслуговуванню житла:

- обслуговування житла - це робота, яка була, є і буде потрібна завжди. Якісне її виконання та відповідний авторитет є гарантією наявності постійної роботи і постійного джерела прибутків;

- робота у житловому секторі може дати багато супутніх переваг, таких як прямий вихід на клієнтів (мешканців) для отримання додаткових замовлень, доступ до ріелтерської діяльності тощо;

- обслуговування житла може створити сприятливий імідж для підприємства, що дасть додаткові переваги в отриманні кредитів, укладанні договорів, розвитку партнерських відносин та інше.

V. Шляхи вдосконалення договірних відносин щодо нарахування, збору та обліку платежів від населення за послуги з водо-, теплозабезпечення

Діюча схема договірних відносин щодо нарахування, збору та обліку платежів від населення за послуги з водо-, теплозабезпечення (схема 11) передбачає відповідальність діючих КП УЖГ за неповну та несвоєчасну сплату цих платежів з боку населення.

Схема 11

**Існуюча схема договірних відносин в житлово-комунальному господарстві
Оболонського району м. Києва**

В результаті КП УЖГ постійно мають дебіторську заборгованість, що не дозволяє їм ефективно вести господарську діяльність.

Враховуючи досвід оптимальної організації цієї роботи пропонується декілька варіантів її проведення на території Оболонського району м. Києва, а саме:

Варіант 1

На виконання постанови Кабінету Міністрів України від 30.12.97 N 1497 "Про затвердження Правил надання населенню водо-, теплопостачання та водовідведення", розпорядження Київської міської державної адміністрації від 20.06.2002 N 1245 "Про встановлення тарифів на виробництво теплової енергії та житлово-комунальні послуги для населення":

- а) заключати прямі договори між постачальниками води та теплової енергії та мешканцями на надання послуг та сплату останніми за отримані послуги;
- б) обов'язки по збору, обліку та нарахуванню платежів населенню за послуги за водо-, теплозабезпечення та водовідведення покласти на відповідні тепло- та водопостачальні підприємства;
- в) звільнити житлово-експлуатаційні організації від обов'язків, перерахованих в підпункті "а", припинивши при цьому відрахування їм коштів в розмірі 4 % від суми платежів за виконання зазначених функцій;
- г) надати самостійність (в рамках чинного законодавства) підприємствам, що забезпечують водо-, теплопостачання в частині визначення методів і форм збору платежів від населення.

Варіант 2

Встановити порядок укладання договору на теплопостачання, яким передбачити участь адміністрації міста як третьої сторони. Участь адміністрації міста звільняє житлово-експлуатаційну організацію від бюджетних боргів та дозволяє сформувати реальні договірні відносини, в т. ч. і зняття відповідальності з ЖЕО за борги населення за спожиті послуги.

Особливістю цих договорів є те, що в їх підписанні беруть участь органи місцевої влади як третя сторона. Їх участь у договорі звільняє від відповідальності підприємства житлово-комунальної сфери від бюджетних боргів та дозволяє сформувати реальні договірні відносини.

В такому договорі визначаються права та обов'язки третьої сторони. Орган місцевого самоврядування має право:

- контролювати кількість і якість теплової енергії, що відпускається споживачам;
- здійснювати обґрунтування витрат на виробництво теплової енергії;

В обов'язки третьої сторони входить:

- повна компенсація витрат за пільгами та субсидіями, які надаються окремим категоріям громадян;
- сплата теплопостачальній організації частини вартості теплової енергії, що не покривається споживачами у зв'язку з встановленими для них тарифами.

Варіант 3

Розширити функції Головного інформаційно-обчислювального центру виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) (КП ГІОЦ), доповнивши їх обов'язками *по збору, обліку та нарахуванню комунальних платежів*. Зміцнити КП ГІОЦ відповідними службами (юридичною, договірною та ін.) та створити на його базі Єдиний обчислювальний центр по розрахунках за житло та комунальні послуги (далі - ЄОЦ). Крім того, делегувати право укладати з підприємствами, що забезпечують функціонування житлово-комунального господарства, договори на збір та облік комунальних платежів від населення.

Оптимізовану схему договірних відносин щодо збору, обліку та нарахуванню платежів відображено на схемі 12.

Схема 12

Оптимізована схема договірних відносин в житлово-комунальному господарстві Оболонського району м. Києва

Більш детально доцільність створення ЄОЦ відображено в розділі VII.

VI. Фінансова модель діяльності підприємств житлового господарства Оболонського району м. Києва

6.1. Існуюча схема оплати житлово-комунальних послуг у м. Києві

Існуюча схема збору, розщеплення та перерахування платежів у м. Києві за спожиті населенням житлово-комунальні послуги відображена на схемі (див. схему 13).

Схема 13

Існуюча схема оплати житлово-комунальних послуг

В цілому, така схема дозволяє досить оперативно забезпечувати надходження платежів від власників та наймачів житла за спожиті послуги до їх виробників. Крім того, прозорість фінансових потоків не дозволяє ні одному з підприємств, задіяних в цій сфері, використовувати кошти інших організацій.

Така схема близька до ідеальної при умові відсутності заборгованості населення та бюджету перед постачальниками послуг та повної відповідності розміру тарифів витратам

останніх.

На сьогодні ж комунальні підприємства по утриманню житлового господарства районів, відповідаючи перед енергопостачальними організаціями та надавачами послуг за несвоєчасне і неповне перерахування коштів за спожиті обсяги житлово-комунальних послуг, не мають доступу до коштів, сплачених населенням, які через установи банку спрямовуються на транзитний розрахунковий рахунок Головного інформаційно-обчислювального центру (КП ГІОЦ) виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації).

Відповідаючи за неповну сплату отриманих населенням житлово-комунальних послуг, КП УЖГ несуть опосередковану відповідальність за неплатоспроможність населення та бюджету. В цій ситуації потребується на певний період (до стабілізації ситуації з платежами) запровадити інші схеми проходження платежів.

Виконання робіт, пов'язаних з:

- нарахуванням рахунків населенню за житло та комунальні послуги та їх обліком;
- обліком квартиронаймачів;
- проведенням статистичних розрахунків, видачею форм статистичної звітності;
- веденням бухгалтерського обліку.

Бухгалтерії КП УЖГ забезпечуються співробітниками, а саме:

Бухгалтерами з розрахунків за житло та комунальні послуги	-	1 на 2000 особових рахунків
Бухгалтерами з заробітної плати	-	1
Бухгалтерами з матеріального обліку	-	1
Бухгалтерами по розрахунках з орендарями	-	1
Економістами	-	1
Бухгалтерами з податкового обліку	-	1

Зокрема роботи по розрахунках оплати від населення за житло та комунальні послуги та обліку населення вимагають наявності спеціалізованих служб у штаті кожного ЖЕО.

Крім того в штаті кожного ЖЕО передбачено посаду юриста, який займається юридичним оформленням договорів та угод (в т. ч. боргових угод з населенням).

Згідно з чинним законодавством для забезпечення виконання перерахованих вище робіт ЖЕО отримує кошти:

1. від населення (як частину сплати за житло та комунальні послуги);
2. від орендарів (як плату за приміщення, що здається в оренду);
3. від органів місцевої влади (на благоустрій, згідно загальноміськими програмами

("Покрівля", "Подвір'я"));

4. з місцевого та Державного бюджетів (як відшкодування по пільгах та субсидіях);

5. від постачальників за роботу з населенням та на внутрішньобудинкові тепловодопостачальні системи.

В таблиці 5 наведено дані про кошти, отримані ЖЕО Оболонського району м. Києва в лютому 2003 року від населення та від постачальників.

Таблиця 5

ЖЕО	від квартплати	4 % від постачальників	на внутрішньобудинкові тепловодопостачальні системи				Всього
			1 % опалення	Гаряча вода*	7,60 % вода	Разом	
1	2	3	4	5	6	7	8
501	65017,99	13571,51	1546,56	2495,96	3964,84	8007,36	86596,86
502	33964,34	5322,89	628,37	998,34	1595,07	3221,78	42509,01
503	105699,64	18727,77	2102,23	3451,18	5498,68	11052,09	135479,5
504	187316,57	25364,09	3156,79	4410,58	7002,29	14569,66	227250,32
505	105690,84	17867,71	2038,32	3274,57	5198,60	10511,49	134070,04
506	94609,72	15559,56	1802,29	2837,13	4528,45	9167,87	119337,15
507	84760,77	15164,17	1786,54	2839,48	4514,79	9140,81	109065,75
508	81854,42	13769,43	1574,99	2561,96	4073,88	8210,83	103834,68
509	127939,62	19868,85	2389,80	3571,32	5708,90	11670,02	159478,49
510	159866,84	26945,59	3081,26	4930,62	7838,61	15850,49	202662,92
511	101748,41	16897,78	2013,51	2980,27	4729,90	9723,68	128369,87
512	117264,48	21176,56	2550,86	3424,03	6290,49	12265,38	150706,42
513	83084,49	14390,07	1735,50	2470,34	4127,21	8333,05	105807,61
514	76441,92	14225,89	1587,78	2632,33	4218,44	8438,55	99106,36
515	10794,22	2199,32	263,07	428,32	681,46	1372,85	14366,39
516	7250,76	1134,74	125,83	211,72	340,03	677,58	9063,08
Разом	1443305,03	242185,93	28383,70	43518,15	70311,64	142213,49	1827704,45

* 1,65 % або 2,2 % (залежно від того, чи є сам ЖЕО постачальником)

В той же час згідно з розпорядженнями КМДА та договорів, укладених з ЖЕО, КП ГІОЦ надає послуги по:

- програмному забезпеченню для нарахування плати за житло та комунальні послуги;
- друку та доставці квитанцій;
- розщепленню платежів, що надійшли від населення та зарахування їх на розрахункові рахунки ЖЕО та постачальників;
- зарахуванню субсидій;
- розрахунку пільг;
- постачанню інформації ЖЕО, постачальникам комунальних послуг органам місцевої влади з нарахування та сплати за житло та комунальні послуги, а також зарахування коштів на рахунки учасників.

6.2. Формування джерел фінансування діяльності управління житловим фондом м. Києва

При організації діяльності компанії керівника - Служби замовника доцільно виходити з наступних принципів:

1. Вартість послуг безпосередньо компанії керівника - Служби замовника є складовою частиною вартості житлово-комунальних послуг. Вартість діяльності по управлінню житловим фондом не перевищує 8 % від вартості житлових послуг, і мінімізація вартості робіт по управлінню житловим фондом з розрахунку на одну квартиру настає, коли компанія керівника обслуговує не менше 17 - 20 тисяч квартир.
 2. Фінансування Служби замовника повинно залежати від результатів роботи по збору платежів¹. Фонд оплати праці Служби замовника формується з прогнозу певного рівня збирання оплати за житлово-комунальні послуги, надані населенню (наприклад, 95 %). При перевищенні цього рівня збирання частина коштів йде на формування фонду матеріального заохочення, нестача коштів може привести до зниження посадових окладів або скорочення штатного розкладу.
-
- ¹ Якщо функція по збору, обліку та нарахуванню платежів не делегована нею іншим структурам.
3. У разі проведення конкурсних відборів підрядчиків по обслуговуванню житлового фонду і зниження цін на виконання цих робіт в результаті конкурсу частина коштів, що утворюється, як різниця між стартовою ціною і кінцевою конкурсною ціною (наприклад, 15 %), поступає в самостійне розпорядження Служби замовника, на інші заощаджені кошти Служба замовника повинна провести додаткові обсяги робіт по поточному ремонту житлового фонду, який передано їй в управління.
 4. Служба замовника не повинна мати борги перед підрядними організаціями. За появу заборгованості перед підрядниками Служба замовника повинна нести фінансову відповідальність, яка буде зафіксована в договорі на управління. У разі перевищення величини заборгованості вище певного максимального значення до Служби замовника можуть бути застосовані адміністративні заходи аж до розірвання договору або розірвання контракту з керівником.

Як показала практика проведення конкурсів по утриманню і поточному ремонту житла, вартість утримання та ремонту житла, запропонована на перших конкурсах організаціями-переможцями, в середньому на 11 % нижча тієї вартості, яка була запропонована організацією керівника - Службою замовника як стартова.

Це підтверджує той факт, що фінансування Служби замовника не з бюджету, а за рахунок вартості житлово-комунальних послуг, не повинно супроводитися зміною тарифів для населення.

На першому етапі Служба замовника фінансується в межах 8 % від коштів, що направляються на оплату житлових послуг (утримання і поточний ремонт житла, вивіз сміття і обслуговування ліфтів).

В подальшому джерелом фінансування Служби замовника є складові декількох тарифів. Оскільки Служба замовника безпосередньо задіяна в наданні населенню всіх житлово-комунальних послуг, в кожній з них виділяється складова на роботи, що пов'язані з управлінням житловим фондом, в тому числі роботи по контролю за якістю послуг, що надаються.

Створення подібної схеми фінансування створює реальну зацікавленість Служби замовника в контролі за якістю надання комунальних послуг.

Договори на надання комунальних послуг населенню і договори Служби замовника з ресурсопостачальними організаціями повинні бути узгоджені в плані штрафних санкцій за ненадання або неякісне надання послуг. Інакше Служба замовника може зазнавати непередбачених збитків з вини ресурсопостачальних організацій.

6.3. Оптимізація схеми сплати за житлово-комунальні послуги у м. Києві

Як заважувалося раніше, Служба замовника на свій розсуд може передати по договору (в тому числі на основі конкурсу) функції нарахування та обліку платежів від громадян за житлово-комунальні послуги спеціалізованій організації, яка буде здійснювати всю пов'язану і супутню з нарахуванням платежів роботу. На даному етапі в цьому є пряма необхідність, адже заборгованість населення за спожиті житлово-комунальні послуги невинно зростає (див. мал. 2).

Малюнок 2. Динаміка зростання заборгованості населення по оплаті житлово-комунальних послуг

Це засвідчує, що робота по збору платежів на сьогодні є мало ефективною і, на жаль, безперспективною, хоча, за експертними оцінками, в комунальному житловому фонді міста ці функції виконує близько 900 працівників.

Виходячи з цього, в місті потрібно проводити єдину політику щодо обліку, реструктуризації, погашення, а в окремих випадках списання боргів населення.

Для цього пропонується протягом III - IV кварталів 2003 року розробити нову організаційну структуру Головного інформаційно-обчислювального центру (КП ГІОЦ) КМДА. При цьому в його обов'язки буде входити весь комплекс робіт по збору, обліку та нарахуванню комунальних платежів. Основна увага буде приділятися процедурі збору

платежів, для чого передбачається:

- облік всіх особових рахунків, по яких є борги, їх сума в розрізі окремих видів послуг;
- встановлення періоду та причин виникнення боргів;
- перспективи ліквідації боргів;
- персональний контакт з боржниками;
- позовна робота;
- участь у судових засіданнях та виконання їх рішень.

Найбільш оптимальним варіантом розвитку цієї ідеї, як вже зазначалось у розділі V, є створення на базі КП ГРОЄ Єдиного обчислювального центру по розрахунках за житло та комунальні послуги. Пропонується встановити таку його функціональну структуру (див. мал. 3)

Малюнок 3. Функціональна структура Єдиного обчислювального центру

Відповідно з оптимізованою схемою договірних відносин в житлово-комунальному господарстві Оболонського району м. Києва (схема 12) оптимізована схема оплати за житлово-комунальні послуги набуває такого вигляду:

Схема 14

Оптимізована схема оплати житлово-комунальних послуг

Дочірні підприємства ЄОЦ створюються в кожному із адміністративних районів міста і функціонують при районних КП "Служба замовника". У своїй діяльності вони підпорядковані ЄОЦ, але координують свою діяльність з КП "Служба замовника".

Штат дочірніх підприємств складається в основному з юристів, які і ведуть основну роботу, пов'язану з різними методами (в рамках чинного законодавства) по відшкодуванню населенням боргів за спожиті житлово-комунальні послуги. Крім того, в їх функції входить інформаційно-роз'яснювальна робота серед населення та ін. Доцільно формувати штат цих структур працівниками КП УЖГ відповідного району, які займаються на сьогодні саме цією роботою та зі створенням ЄОЦ повинні бути звільнені.

Представництва ЄОЦ у РЕУ здійснюють функції по нарахуванню та обліку платежів, тобто ті, які виконувалися штатними бухгалтерами ЖЕКів. А отже доцільно ці структури формувати зі штату тих же бухгалтерів відповідного РЕУ.

При створенні Служби замовника кредиторська заборгованість КП УЖГ району повинна бути відособлена і не повинна передаватися йому як правонаступнику. Посилаючись на чинне законодавство повинен бути розроблений механізм її реструктуризації, погашення та списання.

VII. Доцільність створення Єдиного обчислювального центру розрахунків за житло та комунальні послуги

7.1. Обґрунтування необхідності створення Єдиного обчислювального центру з розрахунків населення за житло та комунальні послуги

На сьогоднішній день роботи з нарахування оплати за житло та комунальні послуги проводяться ЖЕО з використанням програмного забезпечення та технологій наступних організацій:

1. КП ГІОЦ - близько 60 % від загальної кількості ЖЕО;
2. "Альфа-Інформ" - близько 10 % від загальної кількості ЖЕО;
3. РІОЦ Держбуду України - близько 10 % від загальної кількості ЖЕО;
4. ПП "Ананьєв" - близько 5 % від загальної кількості ЖЕО;
5. "ІнтерСофт" (м. Біла Церква) - близько 15 % від загальної кількості ЖЕО.

З цих організацій лише КП ГІОЦ та РІОЦ Держбуду України є державними підприємствами і тільки КП ГІОЦ безпосередньо підпорядковується виконавчому органу Київщини (Київській міській державній адміністрації).

Необхідно відмітити, що лише КП ГІОЦ та РІОЦ Держбуду України отримують нормативну та розпорядчо-законодавчу документацію безпосередньо від органів державної влади та місцевого самоврядування.

В зв'язку з цим решта організацій не має можливості своєчасного та в повному обсязі забезпечити потреби ЖЕО відповідно до законодавчих вимог, надати якісні послуги з нарахування плати за житло та комунальні послуги. Зокрема, деякі організації не виконують розпорядження КМДА від 26.12.2002 N 2308 "Про упорядкування розрахунків за надані послуги з водопостачання".

Згідно з розпорядженнями КМДА КП ГІОЦ проводить розщеплення сплачених сум за житло і комунальні послуги. Тому лише КП ГІОЦ володіє повною інформацією:

- про всіх квартиронаймачів м. Києва, що проживають в будинках комунальної власності;
- про будинки комунальної власності;
- про надані пільги, відшкодування по пільгах;
- про призначені і нараховані субсидії;
- про суми, нараховані за житло та комунальні послуги;
- про суми фактичної сплати населенням за квитанціями.

В зв'язку з цим було б доцільно на рівні КМДА закріпити за КП ГІОЦ виконання робіт по нарахуванню плати за житло та комунальні послуги, створити на його базі Єдиний обчислювальний центр з розрахунків за житло та комунальні послуги.

Це сприяло б:

- створенню єдиної виробничо-управлінської структури, що здійснює цілеспрямовану політику в місті щодо зменшення розміру та ліквідації неплатежів з боку населення за спожиті житлово-комунальні послуги;
- негайної реалізації положень нового Житлового Кодексу України в частині санкцій по відношенню до боржників (при умові його прийняття);
- дотриманню принципу справедливості, коли за неплатоспроможність населення та бюджету несе відповідальність КП УЖГ;
- скороченню чисельності працівників житлово-комунального господарства міста, які безпосередньо займаються обслуговуванням житлового фонду за рахунок переведення окремих категорій працівників КП УЖГ та ЖЕКів на роботу до ЄОЦ;
- підвищенню ролі економічної діяльності запропонованого ЄОЦ по відношенню до існуючого КП ГІОЦ в народногосподарському комплексі міста;
- повному та своєчасному врахуванню змін при проведенні нарахування плати за житло та комунальні послуги (зокрема, враховуючи нарахування по фактичному споживанню холодної та гарячої води);
- одержання повної та об'єктивної інформації про стан розрахунків за житло та комунальні послуги;
- створенню єдиного підходу при виконанні робіт з нарахування плати за житло та комунальні послуги;
- запровадженню єдиної системи кодування;
- покращенню стану розрахунків з постачальниками комунальних послуг;
- дотриманню єдиної тарифної політики;
- можливості перерозподілу коштів в особливих випадках (згідно з рішеннями міської влади);
- звільненню ЖЕО від виконання невластивих їм робіт.

На сьогодні не проводиться розрахунок сальдо по постачальниках комунальних послуг. Зосередження розрахунків на КП ГІОЦ дало б можливість в наслідок об'єднання інформації по цілому місту розраховувати заборгованість перед кожною такою організацією.

Як неодноразово зазначалося, робота ЖЕО з громадянами ведеться вкрай незадовільно. Разом з тим при існуючій системі бухгалтери не в змозі приділяти цій важливій ділянці роботи більше уваги, оскільки основним їх завданням є ведення розрахунків та складання відповідної звітності. Сьогодні прийом громадян в ЖЕО проводиться 2 - 3 рази на тиждень протягом 4 - 5 годин, що створює значні незручності для населення. Створення Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та комунальні послуги дасть змогу бухгалтерам приділяти більше уваги роботі з населенням.

7.2. Заходи, що необхідно здійснити для створення Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та комунальні послуги

1. Передача всіх баз даних квартиронаймачів, включаючи інформацію про:
 - перелік будинків;
 - особові рахунки за житлово-комунальні послуги;
 - перелік послуг, що надаються;
 - сальдо.
2. Передача сальдо по розрахунках з постачальниками.
3. Визначення кількості та складу працівників, що виконуватимуть роботи з інформаційного забезпечення проведення нарахувань за житло і комунальні послуги в т. ч.:
 - бухгалтерів;
 - інженерів;
 - економістів;
 - служба доставки квитанцій в конкретну квартиру.
4. Зарахування штату співробітників, що забезпечують проведення нарахувань за житло і комунальні послуги, до КП ГІОЦ з визначенням їх посадових обов'язків (зокрема, передбачається ведення бухгалтерами прийому громадян і актуалізація бази даних).
5. Визначення приміщень для проведення бухгалтерами прийому населення (передбачається, що прийом буде здійснюватись щоденно).
6. Забезпечення комп'ютерною технікою бухгалтерів для проведення прийому громадян.
7. Законодавчо визначити засади функціонування Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та комунальні послуги (в т. ч. структура, підпорядкованість, підконтрольність, підзвітність та ін.).
8. Законодавчо визначити джерела фінансування такого центру.
9. Враховуючи розпорядження КМДА від 26.12.2002 N 2308 "Про упорядкування розрахунків за надані послуги з водопостачання" та затверджену методику розрахунків, додатково має бути визначений порядок передачі на КП ГІОЦ інформації від інженерних служб для проведення нарахувань за житло та комунальні послуги.
10. Визначити перелік організацій, котрим надаватиметься інформація з Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та комунальні послуги. Визначити обсяг такої інформації.

7.3. Функції Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та

комунальні послуги

1. Ведення бази даних квартиронаймачів та, по можливості, проживаючих, в т. ч. даних про:
 - нарахування з кожного виду послуг та експлуатаційних витрат;
 - сплати за житлово-комунальні послуги;
 - сальдо;
 - розщеплене сальдо;
 - житлові субсидії;
 - пільги.
2. Ведення бази даних будинків, враховуючи деякі їх характеристики.
3. Ведення бази даних постачальників.
4. Ведення бази даних нормативно-довідкової інформації стосовно комунальної галузі.
5. Проведення нарахування за житло та комунальні послуги (в т. ч. по фактичним споживанням холодної та гарячої води).
6. Друк та доставка квитанцій на сплату за житло та комунальні послуги.
7. Облік та проведення розщеплення сплат від населення за житло та комунальні послуги. Зарахування розщеплених коштів на розрахункові рахунки постачальників комунальних послуг.
8. Облік розрахунків з постачальниками комунальних послуг. Розрахунок загальної заборгованості перед кожним постачальником.
9. Формування та видача форм по нарахуванню, сплаті, відшкодуванню по пільгах та наданих субсидіях для всіх зацікавлених установ і організацій (в т. ч. для виконавчого органу Київради (КМДА)) та виконавчих органів районних у м. Києві рад (районних державних адміністрацій).
10. Проведення статистичних розрахунків. Видача форм статистичної звітності.
11. Облік угод про погашення боргу з населенням. Облік відповідних заходів.

7.4. Пропозиції щодо порядку функціонування Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та комунальні послуги

1. Загальна база даних квартиронаймачів зберігається на КП ГІОЦ.
2. В місцях прийому громадян розміщується програмне забезпечення, яке реалізує наступні функції:

- актуалізація бази даних на основі наданих документів;
 - прийом інформації з єдиної бази, що розміщена на КП ГІОЦ, та передача інформації до єдиної бази;
 - видача довідок;
 - інформування про проведені нарахування, зараховані сплати, борги, призначені пільги і субсидії;
 - вирішення спірних питань.
3. Ведення карток квартиронаймачів та проживаючих (законодавчо визначений паперовий еквівалент).
4. Передбачається організувати обмін інформацією між ГІОЦ та місцями прийому громадян. Передача може здійснюватись як за допомогою каналів зв'язку, так і за допомогою магнітних носіїв.
5. Нарахування за житло та комунальні послуги, друк квитанцій на сплату, розщеплення сплат, зарахування коштів на розрахункові рахунки постачальників, розрахунок сальдо як для проживаючих, так і для постачальників, здійснюється на КП ГІОЦ.
6. Формування та видача звітних та статистичних форм, інформаційних бюлетенів проводяться в КП ГІОЦ.

7.5. Пропозиції щодо фінансування Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та комунальні послуги

На сьогоднішній день в тариф за користування комунальними послугами закладено 4 % для відшкодування ЖЕО за роботу з мешканцями. Оскільки роботу з населенням передбачається покласти на Єдиний обчислювальний центр з розрахунків за житло та комунальні послуги, ці кошти доцільно використати для фінансування цього центру.

Крім того є сенс залучити 4 % від сум квартплати, плати за експлуатацію ліфтів та вивіз сміття, що надходять на рахунок ЖЕО, як плату за нарахування та роботу з населенням. Також необхідно визначити можливість залучення 4 % від сум відшкодованих субсидій та пільг, оскільки ці кошти включено в тариф. Ці питання вимагають вирішення в законодавчому порядку.

Можливі обсяги фінансування Єдиного обчислювального центру з розрахунків за житло та комунальні послуги згідно з даними КП ГІОЦ за 2002 рік по м. Києву наведено в таблиці 6.

Таблиця 6

Надходження на розрахункові рахунки постачальників	4 % від надходжень постачальників (тис. грн.)	Надані субсидії та пільги (тис. грн.)	4 % від суми призначених субсидій	Надходження за квартплату, обслуговування ліфтів,	4 % від квартплати, ліфтів, сміття (тис. грн.)	Разом на функціонування ЄОЦ (тис. грн.)
--	---	---------------------------------------	-----------------------------------	---	--	---

ків (тис. грн.)		грн.)	та пільг (тис. грн.)	вивіз сміття (тис. грн.)	грн.)	
437843,2	17513,7	157354, 2	6294,2	188311,9	7532,5	31340,4

Статті витрат

Кошти, наведені в таблиці 6, передбачається витратити на наступне:

- утримання головного офісу та місць прийому громадян;
- облаштування обчислювальною технікою та засобами зв'язку головного офісу та місць прийому громадян;
- зарплата співробітників, нарахування на зарплату;
- витратні матеріали;
- витрати по доставці (можливе придбання конвертовочної машини, користування послугами Укрпошти);
- транспортні видатки;
- накладні витрати;
- податки.

7.6. Прикінцеві положення

1. Наведене вище свідчить про економічну та адміністративно-виробничу доцільність зосередження робіт по нарахуванню за житло та комунальні послуги на Єдиному обчислювальному центрі.
2. Створення такого центру не потребує значного обсягу додаткового фінансування. Основні обсяги коштів передбачається залучити внаслідок перерозподілу вже існуючих потоків.
3. Результат створення Єдиного обчислювального центру - це:
 - підвищення ефективності та відповідності законодавчим вимогам робіт з нарахування за житло та комунальні послуги;
 - підвищення якості обслуговування населення;
 - виконання ЖЕО та КП УЖГ районів тих робіт, які відповідають специфіці їх діяльності;
 - підвищення рівня відповідальності і керованості при проведенні відповідних

розрахунків.

VIII. Запровадження договорів концесії для розвитку житлово-комунального господарства м. Києва

Одним з шляхів вдосконалення системи управління є передача частини житлового фонду в концесію юридичним або навіть фізичним особам, які готові взяти на себе функції по управлінню житлом.

Відповідно до Закону України від 16.07.99 "Про концесії" термін концесія вживається в такому значенні - надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органам виконавчої влади чи органам місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику.

Стаття 3 Закону обумовлює перелік об'єктів, які можуть надаватися у концесію, серед яких є ті, які здійснюють діяльність у житлово-комунальній сфері.

Головна ідея концесії полягає в тому, щоб здійснити процес передачі в делеговане управління, в конкретному випадку - житловий фонд комунальної власності.

При цьому право власності на ці об'єкти залишається в руках територіальної громади міста. Це проміжний стан між державним управлінням та повною приватизацією. Інвестор, вклавши кошти, здійснює експлуатацію та обслуговування об'єкта та отримує від споживачів плату, яка забезпечує йому повернення інвестицій, що вкладені на початковому етапі, та отримання прибутку.

Вказану форму залучення інвестицій, яка дозволяє на довгостроковій основі забезпечити притік інвестицій в комунальні підприємства міста, можна вважати найбільш перспективною. Підставою для такого висновку є те, що постановою Кабінету Міністрів України від 13.07.2000 N 1114 "Про затвердження Порядку визначення об'єктів концесії, концесіонерам яких можуть надаватись пільги щодо концесійних платежів, дотації, компенсації, та умови їх надання" встановлено, що стосовно об'єктів права комунальної власності виконавчим органом відповідної ради визначаються об'єкти концесії, що мають важливе соціальне значення, а отже і можуть отримати право на відповідні пільги, дотації та компенсації. Зважаючи на існуючий стан справ у житловому господарстві міста, цілком доцільно віднести цю сферу діяльності саме до тієї, що має важливе соціальне значення, а отже надати на них відповідні пільги, дотації та компенсації.

З юридичної точки зору концесія являє собою комплекс договорів міської (районної) виконавчої влади з концесіонером, ключовими з яких є договори про делеговане управління (довгострокова оренда, договір на управління) житловим фондом та майном комунального підприємства по його обслуговуванню. Головною умовою концесії є зобов'язання концесіонера провести (в межах, встановлених угодою) реконструкцію і модернізацію переданого в концесію майнового комплексу.

Обсяг та якість інвестиційної програми, а також ціна, яку він сплачує за право концесії, є критерієм відбору концесіонера.

Основними перевагами використання даного механізму є:

- скорочення фінансування з міського бюджету інвестиційних проектів в житловому комплексі міста;
- створення конкурентного середовища в управлінні комунальними підприємствами житлово-комунального господарства;
- стимулювання притоку інвестицій в міське господарство;
- створення додаткових робочих місць за рахунок розміщення концесіонером замовлень для реалізації інвестиційних проектів;
- перехід в комунальну власність високотехнічного обладнання, машин, механізм та засобів малої механізації після закінчення терміну концесії.

Зважаючи на вказані переваги, договори довгострокової оренди та управління повинні набувати розповсюдження в житлово-комунальній сфері. На це і вказує досвід зарубіжних країн, де аналогічні договори знаходяться в стадії реалізації в 37 країнах, включаючи 18 країн з низькими бюджетними доходами.

Детально механізм передачі об'єктів житлово-комунального господарства у концесію укладено в науково-дослідній роботі "Науково-методичне обґрунтування заходів щодо реформування житлово-комунального господарства м. Києва" (II етап "Розробка пропозицій щодо комплексу заходів з реструктуризації системи утримання житлового фонду міста").

Протягом 2003 року планується розглянути питання щодо можливості передачі в концесію частини житлового фонду Шевченківського району м. Києва.

ІХ. Оцінка економічної ефективності проекту вдосконалення системи управління житловим господарством на прикладі Оболонського району

Аналіз показує, що обслуговування житлового фонду є потенційно вигідною сферою діяльності для приватних фірм з ряду причин:

- наявність стабільного ринку збуту;
- "живі" грошові кошти, що надходять від населення;
- можливість надання додаткових послуг та ін.

Завдання - вибрати ділянки житлового фонду (лоти), що виставляються на конкурс, відпрацювати процедуру його проведення. Запровадження конкурсів на виконання робіт по обслуговуванню житлового фонду дозволить знизити вартість робіт, що виставляються на конкурс, на 7 - 15 % (в середньому - 11 %) від заявленої вартості робіт. Передбачається, що протягом першого року після запровадження конкурсної системи можна буде обслуговувати 5 - 7 % (в середньому 6 %) всього комунального житлового фонду.

Прямі розрахунки показують, що протягом першого року сума економії коштів, в т. ч. і бюджетних, складе:

а) за рахунок економії фонду оплати праці та відрахувань на заробітну плату у зв'язку з удосконаленням системи збору платежів через ГРОЦ - близько 200,0 тис. грн.

б) за рахунок зменшення витрат на утримання житлового фонду - близько 220 тис. грн.

в) за рахунок інших факторів, пов'язаних зі структурними змінами, - близько 70 тис. грн.

Загальний ефект першого року в цілому становитиме близько 490 тис. грн.

В подальшому за рахунок щорічного збільшення на 12 - 15 % житлового фонду, що обслуговується приватними підприємствами, доля витрат з утримання житлового фонду буде зменшуватися на 7 - 15 %.

Так, у порівняльних з цінах 2003 року динаміка зниження річних витрат на утримання житлового фонду виглядає наступним чином:

	од. вим.	роки			
		2003 - 2004	2004 - 2005	2006 - 2007	2008 - 2010
Частка комунального житла, що обслуговується приватними підприємствами	%	6,0	12,0	35,0	100,0
Розрахунковий річний обсяг зменшення витрат	тис. грн.	490,0	710,0	2900,0	9300,0

Приведені дані засвідчать, що лише за рахунок вдосконалення системи управління житловим фондом, поступовим переходом до приватного управління можна отримати значну економію коштів, що забезпечить зменшення тиску на міський та районні бюджети.

Х. Правова та організаційна підтримка забезпечення реформування системи управління житлового господарства Оболонського району

Оснoву нормативно-правового, методичного та інформаційного забезпечення реформування системи управління житловим фондом Оболонського району складають заходи, реалізація яких забезпечить створення умов для комплексного вирішення питань реформування системи управління житловим господарством.

Структурою, що відповідає за реформування системи управління, є виконавчий орган Оболонської районної у м. Києві ради (Оболонська районна у м. Києві адміністрація) в особі управління житлово-комунального господарства РДА, яке забезпечує:

- своєчасне прийняття конкретних рішень з тих чи інших напрямків реформування в рамках встановлених повноважень;

- планування заходів з усіх напрямків перетворень, а також організацію робіт по

виконанню цих заходів, контроль за якістю та терміном виконання;

- організація інформаційного забезпечення та моніторингу здійснення реформи;

- розподіл функцій власника житлового фонду, функцій управляючої компанії та функції підрядних організацій, що надають житлово-комунальні послуги;

- розподіл функцій адміністративного управління та функцій управління господарської діяльності.

Про роботу, що здійснюється в Оболонському районі у м. Києві, виконавчий орган Оболонської районної у м. Києві ради (адміністрація) звітує перед Головним управлінням житлового господарства виконавчим органом Київради (КМДА).

Організація інформаційного забезпечення реформування системи управління, як і в цілому житлового господарства Оболонського району, здійснюється виходячи з наступних положень:

- успіх перетворень багато в чому залежить від правильного сприйняття, підтримки та активної участі з боку населення району;
- налагодженої системи своєчасного інформування населення щодо здійснених заходів в рамках реформування житлового господарства, особливо, що стосується соціального захисту населення.

Інформування населення повинно включати відповіді керівників району та житлових організацій на питання населення, їх виступ перед населенням через електронні засоби масової інформації, пропаганду позитивних прикладів реалізації реформи в інших районах Києва та містах України.

Додаток 1

Структура КП по УЖГ Голосіївського району

Схема організаційної структури комунального підприємства "Управління житлового господарства" Дарницького району м. Києва

СТРУКТУРА

КП "Управління житлового господарства" Оболонського району

Схема структури комунального підприємства "Житлорембудсервіс"

Деснянського району

Схема організаційної структури КП УЖГ Дніпровського району

Структура комунального підприємства УЖГ "Печерськжитло" Печерського району м. Києва

Структура КП по УЖГ Подільського району

Структура КП УЖГ Святошинського району

Структура КП УЖГ Солом'янського району

Структура комунального підприємства по утриманню житлового господарства Шевченківського району м. Києва

Додаток 2

ТИПОВИЙ СТАТУТ комунального підприємства "Служба замовника" _____ району

1. Загальні положення

1.1. Комунальне підприємство "Служба замовника" _____ району (надалі іменоване "Підприємство") створено відповідно до чинного законодавства, а також _____. Майно Підприємства знаходиться в комунальній власності, засновником Підприємства є _____. Підприємство координує свою діяльність з Головним управлінням житлового господарства виконавчим органом Київради (КМДА). Офіційне скорочення найменування Підприємства: КП _____.

1.2. Підприємство є самостійним госпрозрахунковим суб'єктом з правом юридичної особи, має самостійний баланс, розрахунковий, бюджетний і інші рахунки в банківських

установах, печатку зі своїм найменуванням, бланки, фірмове найменування.

1.3. Підприємство здійснює свою діяльність згідно з чинним законодавством, правовими актами виконавчого органу Київради (міської адміністрації), діючого Статуту.

1.4. Підприємство здійснює комерційну діяльність, відповідає за результати своєї виробничо-господарської діяльності і виконання зобов'язань перед власником майна, постачальниками, споживачами, бюджетом, банками і іншими юридичними і фізичними особами.

1.5. Підприємство від свого імені набуває майнових і немайнових прав, несе відповідальність, виступає позивачем і відповідачем в суді відповідно до чинного законодавства України.

Підприємство не відповідає за зобов'язаннями держави, його органів. Держава, його органи не відповідають за зобов'язаннями підприємства. Підприємство відповідає за своїми зобов'язаннями всім своїм майном.

1.6. Місце знаходження підприємства:

(поштовий індекс, адреса)

1.7. Підприємство має: _____

(вказуються філіали, представництва, відділення, відособлені підрозділи підприємства без права юридичної особи, діючі на підставі положень, що затверджені підприємством, і їх місцезнаходження)

2. Мета та предмет діяльності Підприємства

2.1. Метою створення Підприємства є виконання робіт, пов'язаних з управлінням житловим і нежитловим фондом, переданим йому в установленому порядку в господарське відання та управління.

2.2. Для досягнення вказаної мети Підприємство здійснює наступні види діяльності:

- веде технічну документацію на будівлі, що знаходяться в господарському віданні, інженерні споруди, об'єкти благоустрою, озеленення, дороги і тротуари;
- організує забезпечення поточного утримання, санітарного очищення і ремонту житлового фонду, нежитлових будівель, їх інженерного обладнання, внутрішньоквартальних і прибудинкових територій, об'єктів зовнішнього благоустрою і озеленення, прибирання і ремонту внутрішньоквартальних проїздів і тротуарів;
- створює необхідні умови для проживання громадян і функціонування організацій, розташованих в нежитлових приміщеннях;
- укладає договори на здачу в найм і оренду житлових приміщень відповідно до чинного законодавства;
- укладає, як представник місцевих органів, договори з власниками житлових і

нежитлових приміщень про порядок управління будинком і відшкодування витрат на його експлуатацію і ремонт, а також договорів з власниками будинків (споруд) про надання послуг з технічного обслуговування або управління;

- забезпечує орендарів, наймачів, власників приміщень, відповідно до умов угод і договорів, комунальними та іншими послугами;

- збирає прибутки від здачі в найм і оренду житлових приміщень, плату за технічне обслуговування будинку від орендарів, власників приміщень, а також від платежів за комунальні* та інші послуги, що надаються;

* Якщо ця функція не делегована іншим структурам

- представляє інтереси власника (міста) в товариствах приватних власників приміщень (кондомініумах);

- співпрацює з військкоматом і ЦО;

- приймає в експлуатацію будинки-новобудови та організовує заселення мешканців.

3. Майно Підприємства

3.1. Все майно Підприємства знаходиться в комунальній власності, відображається в самостійному балансі і закріплене згідно з Угодою про закріплення комунальної власності за Підприємством на праві господарського відання (далі за текстом - Договір про закріплення майна), укладеному між власником майна - органом місцевого самоврядування та КП "Служба замовника".

Підприємство має право володіти і користуватися закріпленим за ним комунальним майном. Межі прав Підприємства по розпорядженню майном (здача в наймання, оренду тощо) визначені в Договорі про закріплення майна за підприємством.

Права Підприємства на об'єкти інтелектуальної власності регулюються законодавством.

3.2. Джерелами формування комунального майна, у тому числі фінансових ресурсів, є:

- прибуток, отриманий від виконання робіт, послуг, реалізації продукції, а також від інших видів господарської і зовнішньоекономічної діяльності;

- амортизаційні відрахування;

- кредити банків і інших кредиторів;

- капітальні вкладення і дотації з бюджету;

- добровільні внески організацій, підприємств, установ і громадян;

- інше майно, передане його власником або уповноваженим ним органом;

- інші джерела, що не суперечать законодавству.

3.3 Підприємство самостійно розпоряджається результатами виробничої діяльності, продукцією (окрім випадків, встановлених законодавчими актами), що випускається, прибутком, отриманим в результаті господарської діяльності Підприємства, що залишається після сплати податків і інших обов'язкових платежів.

3.4. Підприємство може утворювати за рахунок прибутку, що залишився в його розпорядженні резервний і інші аналогічні за призначенням фонди в розмірах, що припускаються чинним законодавством.

4. Організація діяльності Підприємства

4.1. Підприємство налагоджує свої відносини з іншими підприємствами, організаціями і громадянами в усіх сферах господарської діяльності на основі господарських договорів, угод, контрактів.

Підприємство вільне у виборі форм і предмета господарських договорів, зобов'язань, будь-яких інших умов і господарських взаємин з іншими підприємствами, які не суперечать чинному законодавству, діючому Статуту і договору про закріплення майна.

4.2. Підприємство встановлює ціни і тарифи на всі види виконаних робіт, послуг, продукцію, що випускається і реалізується, відповідно до чинного законодавства.

4.3. Для виконання статутних цілей Підприємство має право самостійно:

- створював філіали, відділення, представництва і інші відособлені підрозділи без права юридичної особи;
- затверджувати їх положення, ухвалювати рішення про реорганізацію і ліквідацію;
- купувати або орендувати основні і оборотні засоби за рахунок наявних у нього фінансових ресурсів, кредитів, позик і інших джерел фінансування;
- передавати, здавати в оренду (окрім житлового фонду), погоджувати з власником будинків в порядку і в межах, встановлених Договором про закріплення майна;
- здійснювати зовнішньоекономічну діяльність відповідно до чинного законодавства;
- здійснювати розвиток об'єктів соціальної сфери;
- здійснювати всі види комерційних операцій шляхом укладання прямих договорів з юридичними і фізичними особами;
- планувати свою діяльність і визначати перспективи розвитку виходячи з попиту споживачів на роботи, що виконуються, послуги, що надаються, продукцію, що виготовляється;
- використовувати чистий прибуток;
- визначати і встановлювати форми і системи оплати праці, структуру і штатний розклад;
- встановлювати для своїх працівників додаткові відпустки, скорочений робочий день і інші соціальні пільги, відповідно до чинного законодавства;

- в установленому порядку визначати фінанси, що направляються на оплату праці працівників підприємства, на технічний і соціальний розвиток.

4.6. Підприємство забезпечує гарантований чинним законодавством мінімальний розмір оплати праці, умови праці і соціальний захист своїх працівників.

4.7. Підприємство зобов'язане:

- здійснювати проведення тендерів на виконання ремонтних робіт та надання послуг у житлових будинках району;

- укладати договори з організаціями - переможцями тендерів на виконання ремонтних робіт та надання послуг;

- здійснювати контроль за виконанням ремонтних робіт силами підрядних організацій у житлових будинках району;

- нести відповідальність відповідно до законодавства України за порушення договірних, кредитних, орендних, розрахункових і податкових зобов'язань, продаж товарів, користування якими може принести шкоду здоров'ю населення, і порушення інших правил господарювання;

- відшкодовувати збитки, заподіяні нераціональним використанням землі і інших природних ресурсів, забрудненням навколишнього середовища, порушенням правил безпеки виробництва, санітарно-гігієнічних норм і вимог по захисту здоров'я працівників, населення і споживачів продукції;

- забезпечити своїм працівникам безпечні умови праці і нести відповідальність в установленому порядку за шкоду, заподіяну їх здоров'ю і працездатності;

- здійснювати оперативний і бухгалтерський облік результатів господарської і іншої діяльності, вести статистичну звітність, робити звіт про результати діяльності у відповідних органах в порядку і в термін, встановлені чинним законодавством.

За неналежне виконання обов'язків і спотворення державної звітності посадовці Підприємства несуть відповідальність, встановлену законодавством.

4.8. Контроль за виробничою і господарською діяльністю Підприємства здійснюється засновником Підприємства, податковою інспекцією, іншими організаціями і органами управління в межах їх компетенції, визначеної чинним законодавством.

Контроль за ефективністю використання і збереженням комунального майна, дотриманням Договору про закріплення майна на праві господарського відання здійснює орган місцевого самоврядування в особі його виконавчого органу - районної державної адміністрації міста.

5. Управління Підприємством

5.1. Управління Підприємством здійснюється відповідно до чинного законодавства і діючого Статуту.

5.2. Вищим посадовцем Підприємства є його керівник. Наймання керівника (укладання

контракту) здійснюється місцевими органами влади шляхом укладення контракту з керівником.

5.2.1. Керівник діє на основі чинного законодавства, контракту, діючого Статуту, Договору про закріплення майна, а також інших зобов'язань для Підприємства, нормативних актів.

5.2.2. Керівник здійснює керівництво діяльністю Підприємства, він підзвітний у своїй діяльності виконавчому органу місцевої ради (районній державній адміністрації), що уклала з ним контракт.

5.2.3. Керівник діє на принципах єдиноначальності з питань, віднесених Контрактом до його компетенції.

5.2.4. Керівник діє без довіреності від імені Підприємства, представляє його інтереси в міських органах, підприємствах, організаціях, установах в межах, встановлених контрактом і Договором про закріплення майна. Розпоряджається майном Підприємства, укладає договори, угоди, контракти, видає довіреності, відкриває розрахункові, бюджетний і інші рахунки, в межах своєї компетенції видає накази і дає вказівки, обов'язкові для всіх працівників Підприємства.

5.2.5. Керівник самостійно визначає і затверджує структуру Підприємства, його штатний і кваліфікаційний склад, наймає (призначає) на посаду і звільняє з посади працівників Підприємства згідно контракту або трудового договору.

5.3. Взаємини працівника і керівника, виникаючі на основі трудового договору, регулюються законодавством про працю.

5.4. Трудовий колектив Підприємства складають всі громадяни, що беруть участь в його діяльності на основі трудового договору.

Трудовий колектив Підприємства:

5.4.1. Розглядає і вирішує питання самоврядування трудового колективу відповідно до Статуту Підприємства і чинного законодавства.

5.4.2. Визначає перелік і порядок надання працівникам Підприємства соціально-побутових пільг і компенсацій.

5.4.3. Спільно з виконавчим органом Оболонської районної у м. Києві ради (районною державною адміністрацією) визначає умови контракту.

5.4.4. Ухвалює рішення про створення виборного органу, що здійснює повноваження трудового колективу.

5.4.5. Визначає порядок проведення конференцій трудового колективу і норми представництва.

5.4.6. Ухвалює рішення про здійснення приватизації.

6. Ліквідація і реорганізація Підприємства

6.1. Припинення діяльності Підприємства може здійснюватися у вигляді його ліквідації або реорганізації (злиття, приєднання, виділення, перетворення в іншу організаційно-правову форму) на умовах і в порядку, передбачених законодавством, у випадках:

- рішення місцевих органів влади, в компетенцію яких входить ухвалення даного рішення;
- закінчення терміну, на який Підприємство було створене;
- рішення суду.

6.2. З моменту призначення ліквідаційної комісії до неї переходять повноваження по управлінню справами Підприємства. Ліквідаційна комісія складає ліквідаційний баланс і надає його засновнику.

6.3. Майном ліквідованого Підприємства розпоряджається орган місцевого самоврядування або інший орган, ним визначений.

6.4. Ліквідація Підприємства вважається завершеною, а Підприємство припиняє свою діяльність з моменту внесення відповідного запису в реєстр комунальної власності.

Порядок ліквідації Підприємства встановлюється нормативними документами.

6.5. При ліквідації і реорганізації Підприємства працівникам, що звільняються, гарантується дотримання їх прав та інтересів відповідно до законодавства.

6.6. При реорганізації Підприємства вносяться необхідні зміни до Статуту і до реєстру комунальної власності.

Реорганізація спричиняє за собою перехід прав, обов'язків, що покладаються на Підприємство, до його правонаступника відповідно до чинного законодавства (злиття, приєднання, виділення, перетворення).

Додаток 3

Типове положення про діяльність з управління комунальним житловим фондом

1. Про управління комунальним житловим фондом

1.1. Служба замовника житлово-комунальних послуг (далі - Служба замовника) є самостійною організацією, що керує комунальним житловим фондом. Служба замовника може створюватися у формі комунального підприємства або установи. Формування служби замовника здійснюється в процесі розподілу функцій між замовником житлово-комунальних послуг для комунального житлового фонду і підрядними організаціями, що здійснюють надання цих послуг. Створення Служби замовника супроводжується ліквідацією всіх інших структур, що здійснюють управлінські функції по відношенню до комунального житлового фонду, і виділенням з їхнього складу самостійних комунальних

підприємств, які здійснюють підрядні роботи.

1.2. Служба замовника не повинна виступати монополістом по наданню послуг з управління комунальним житловим фондом. До здійснення цих функцій на конкурсній основі можуть притягуватися організації по управлінню житловим фондом або компанії керівників будь-якої організаційно-правової форми, що здатні надавати якісні управлінські послуги. При відборі компанії керівника на конкурсній основі чисельність і структура працівників даної компанії не повинна обумовлюватися умовами конкурсу. В рамках адміністративного утворення* може бути створено декілька Служб замовника.

* адміністративного району м. Києва

1.3. Створення Служби замовника і пов'язані з цим перетворенням системи управління ЖКГ (виділення зі складу районних управлінь по обслуговуванню житла самостійних комунальних підприємств по обслуговуванню житла, перехід на договірні відносини і т. п.) повинно приводити до більш раціонального використання ресурсів і економії коштів на управління і обслуговування комунального житлового фонду. Якщо в результаті перетворень, що проводяться, витрати зростають і не вдається досягти фінансової економії, необхідно ще раз проаналізувати систему управління житлово-комунальним господарством адміністративного утворення на предмет:

- виявлення і ліквідації дублювання управлінських функцій іншими структурами в системі управління ЖКГ;
- оцінки чисельності адміністративно-управлінського персоналу і загальної штатної чисельності персоналу комунальних підприємств житлово-комунального господарства на предмет їхньої відповідності реальним фінансовим можливостям адміністративного утворення;
- відповідності включеного в договори обсягу надання житлово-комунальних послуг фінансовим можливостям адміністративного утворення та реальності контролю за наданням цих послуг;
- дієвості санкцій за неповне і неякісне надання житлово-комунальних послуг;
- використання можливостей зниження витрат і більш раціонального використання коштів за рахунок організації обслуговування і управління житловим фондом на конкурсній основі.

2. Про нормування діяльності з управління комунальним житловим фондом

2.1. Нормативи чисельності працівників Служби замовника житлово-комунальних послуг (організації по управлінню житловим фондом або компанії керівника) розроблені з урахуванням її ефективної роботи і рекомендовані для нормування праці працівників цих організацій.

2.2. Наведені нормативи чисельності визначені з урахуванням розподілу на адміністративному рівні функцій між власниками житлового фонду (або організаціями, уповноваженими виступати від імені власника), керівниками компаніями і підрядними організаціями.

2.3. Рекомендації дозволяють визначити чисельність керівників, фахівців і службовців, витрати, пов'язані з діяльністю Служби замовника, як складової частини житлово-комунальних послуг, встановити організаційну структуру Служби замовника, провести раціональну розстановку кадрів.

2.4. В основу розробки нормативів чисельності встановлені техніко-економічні показники і характеристики, звітні дані і діючі структурні схеми Служб замовника, інші нормативно-методичні матеріали.

2.5. Нормативи чисельності працівників Служби замовника встановлені за наступними основними блоками функцій управління житловим фондом:

- а) керівництво служби замовника;
- б) технічне планування і контроль;
- в) фінансово-економічна діяльність;
- г) договірно-правова діяльність.

2.6. Норматив чисельності в цілому по Службі замовника визначається шляхом підсумовування нормативів по функціях.

2.7. За основу, що буде визначати чисельність, вибрана загальна площа житлового фонду, що знаходиться у управлінні Служби замовника.

2.8. В дані нормативи не включена чисельність:

- працівників, зайнятих реєстрацією громадян за місцем перебування і місцем проживання (паспортною роботою);
- працівників, зятятих організацією і управлінням процесом приватизації комунального житлового фонду;
- робітників (прибиральники службових приміщень, водії легкового транспорту і т. д.), кількість яких може бути визначена за іншими збірниками норм і нормативів витрат праці.

2.9. Приведені в Рекомендаціях нормативи чисельності рекомендовані для умов переходу до ринкових відносин у сфері управління житловим фондом.

Додаток 4

Рекомендації з визначення чисельності працівників Служби замовника

1. Загальне керівництво Служби замовника

Функції адміністративного і обслуговуючого персоналу Служби замовника:

- керівництво діяльністю Служби замовника відповідно до чинного законодавства і згідно із затвердженим Статутом (Положенням) і Договором із власником;

- забезпечення кадрами необхідної кваліфікації і спеціальності, організація навчально-методичної роботи по необхідних видах і формах підготовки і підвищенні кваліфікації працівників служби замовника;

- документальне оформлення управлінських рішень, дій, зв'язків; організація документообігу; впорядкування і зберігання виконаної документації; контроль своєчасного виконання наказів, доручень і розпоряджень; технічне обслуговування роботи керівника служби замовника.

Забезпечення працівників всім необхідним для їхньої діяльності, прийом, зберігання і відпуск товарно-матеріальних цінностей; контроль за їхнім використанням. Господарське обслуговування будівель і приміщень відповідно до правил і норм виробничої санітарії і пожежної безпеки.

Типовий перелік посад:

Керівник Служби замовника і його заступники; інспектор по кадрах; секретар друку; завідувач господарством.

Загальна площа житла (тис. кв. м)	Розрахункова чисельність працівників (чол.)
1600	3 - 4

2. Технічний контроль і планування

2.1. Формування замовлення на роботи по утриманню, ремонту житлового фонду і на надання комунальних послуг.

Аналіз стану житлового фонду, що знаходиться в управлінні, що склався, рівня і якості послуг, що надаються, і робіт, підготовка пропозицій по підвищенню якості обслуговування житлового фонду.

Участь в роботі по прийманню до складу комунальної власності відомчого житлового фонду.

Ведення технічної документації і банку даних по переліку інженерного устаткування, капітальності і іншим технічним параметрам будівель, споруд, інженерних мереж.

Розробка вимог до якості утримання і ремонту житлового фонду, планування робіт по капітальному ремонту і модернізації житлового фонду.

- Складання переліку необхідних робіт по обслуговуванню і ремонту житлового фонду.

- Розробка рекомендацій по методах і технічних рішеннях усунення виявлених дефектів.

- Організація і проведення конкурсів між підприємствами різних форм власності на обслуговування і ремонт житлового фонду. Вибір переліку будинків, що виставляються на

конкурс, надання необхідної інформації для потенційних учасників конкурсу, проведення попередніх зборів учасників конкурсу, огляд житлового фонду, що виставляється на конкурс, з учасниками конкурсу, участь в роботі конкурсної комісії.

- Підготовка проектів договорів, в яких визначаються технічні умови по обслуговуванню і ремонту житлового фонду.

- Робота з ресурсопостачальними підприємствами по підготовці проектів договорів, в яких визначаються технічні умови між Службою замовника і ресурсопостачальними організаціями. Забезпечення злагодженої технічної політики з постачальниками комунальних послуг.

Типовий перелік посад:
Керівник підрозділу, інженер, економіст.

Загальна площа житла (тис. кв. м)	Розрахункова чисельність працівників (чол.)
2000	2 - 3

2.2. Контроль за технічним станом і використанням житлового фонду і наданням житлово-комунальних послуг.

- Забезпечення технічних умов експлуатації і здійснення контролю за правильною експлуатацією і утриманням житлового фонду підрядними організаціями.
- Контроль і забезпечення робіт по підготовці житлового фонду до сезонних умов експлуатації.
- Контроль якості і обсягу виконаних робіт і наданих послуг, приймання виконаних робіт і послуг згідно з укладеними угодами. Складання актів виконаних робіт або невиконання договірних зобов'язань.
- Прийом і реєстрація заявок, ведення обліку ремонтних робіт; складання переліку необхідних робіт по обслуговуванню і ремонту житлового фонду.
- Забезпечення споживачів інформацією про нормативні показники якості житлово-комунальних послуг, терміни надання і розміри фінансових санкцій за порушення нормативного рівня якості.
- Перевірка дотримання споживачами житлово-комунальних послуг своїх зобов'язань за договорами найму, оренди, технічного обслуговування тощо.
- Підготовка даних для коректування розміру оплати житлово-комунальних послуг у разі відхилення якості від нормативного рівня.

Типовий перелік посад:
Керівник підрозділу, інженер, інспектор, технік

Загальна площа житла (тис. кв. м)	Розрахункова чисельність працівників (чол.)
2000	2 - 3

2.3. Диспетчерське обслуговування:

- Прийом і реєстрація заявок, з'ясування їхніх причин і характеру. Оперативне вирішення питань про направлення бригад на місця аварій. Ведення диспетчерського журналу і іншої технічної документації.
- Здійснення зв'язку з працівниками бригад, що знаходяться на лінії для оперативного контролю за ходом ліквідації аварій і попередження порушень ходу виконання робіт, а також причин, що їх викликали.

Типовий перелік посад:
Оператор диспетчерської служби

Загальна площа житла (тис. кв. м)	Розрахункова чисельність працівників (чол.)
-	4 - 4

3. Бухгалтерська та фінансово-економічна діяльність

3.1. Бухгалтерський облік та фінансове забезпечення замовлення на роботи по утриманню, ремонту житлового фонду і на надання комунальних послуг:

- Організація і ведення бухгалтерського обліку відповідно до єдиних методологічних основ бухгалтерського обліку і звітності для організацій, що є юридичними особами незалежно від підлеглості і форм власності, включаючи організації, основна діяльність яких фінансується за рахунок коштів бюджету.
- Здійснення розрахунків з підрядчиками за виконані роботи відповідно до актів виконаних робіт і наданих послуг.
- Консолідація коштів для розрахунків з підрядчиками за виконані роботи і надані послуги відповідно до укладених договорів.
- Розробка пропозицій по ефективному використанню нежитлових приміщень і земельних ділянок в цілях залучення додаткових коштів для поліпшення стану житлового фонду.

Застосування штрафних санкцій до підрядників, що виконують роботи по обслуговуванню і ремонту житлового фонду відповідно до укладених договорів.

Розробка пропозицій по коригуванню економічно обґрунтованих тарифів на обслуговування і ремонт житлового фонду, підготовка матеріалів по вказаних тарифах для затвердження органом місцевого самоврядування.

Типовий перелік посад:
головний бухгалтер, заступник головного бухгалтера, економіст, бухгалтер, касир

Загальна площа житла (тис. кв. м)	Розрахункова чисельність працівників (чол.)
1400	3 - 4

3.3. Інформаційне і методичне забезпечення.

- Створення і ведення бази даних по об'єктах житлового фонду, інженерному устаткуванню, капітальному та інших параметрах житлових будівель.
- Створення і ведення бази даних за особовими рахунками наймачів і картками обліку власників житла в комунальному житловому фонді.

Типовий перелік посад:
Керівник підрозділу, економіст, інженер, оператор

Загальна площа житла (тис. кв. м)	Розрахункова чисельність працівників (чол.)
1800	3 - 4

4. Договірні-правова діяльність.

- Розробка і оформлення договорів з організаціями, які обслуговують житловий фонд, і постачальниками комунальних послуг.
- Контроль за виконанням договірних зобов'язань, розгляд і складання протоколів розбіжностей до договорів, забезпечення правовими засобами перевірки якості робіт і послуг, забезпечення дотримання законодавства про працю.
- Укладання договорів найму, оренди; договорів на управління нерухомим майном або договорів на надання житлово-комунальних послуг з власниками житлових приміщень.
- Переукладення договорів комерційного найму після закінчення терміну їхньої дії.
- Розірвання укладених договорів в судовому порядку або за угодою сторін.
- Видача дозволів на здачу житлового приміщення в піднаймання і на укладення договору суборенди.
- Укладання договорів на надання послуг із збору платежів від населення за житлово-комунальні послуги із спеціалізованими організаціями (Головний інформаційно-обчислювальний центр КМДА).
- Юридичне оформлення договорів, забезпечення законності, перевірка відповідності

чинному законодавству, наказам, інструкціям, положенням і іншим документам правового характеру, що мають відношення до обслуговування і ремонту житлового фонду.

- Розгляд пропозицій, скарг, заяв споживачів житлово-комунальних послуг з питань, пов'язаних з житлово-комунальним обслуговуванням.
- Підготовка відповідей на скарги і заяви громадян.
- Представлення інтересів Служби замовника на судових засіданнях у справах по житлово-комунальному обслуговуванню і його сплаті.

Типовий перелік посад:
Керівник підрозділу, економіст, юрисконсульт

Загальна площа житла (тис. кв. м)	Розрахункова чисельність працівників (чол.)
3400 - 3900	2 - 3

Додаток 5

**Типове положення
про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових
будинків і прибудинкових територій**

Загальні положення

1. Типове положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій (далі - Типове положення) визначає порядок організації і проведення конкурсного відбору підприємств усіх форм власності для утримання житлових будинків і прибудинкових територій.
2. Підставою для проведення конкурсу є незадовільний стан виконання комплексу послуг з утримання житла, великий обсяг невиконаних робіт з ремонту та утримання будинків, а також скарги мешканців на якість послуг та стан житлового фонду.
3. Метою здійснення конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій є забезпечення ефективного збереження житлового фонду та продовження терміну його служби, зниження вартості послуг, підвищення якості надання послуг з обслуговування та ремонту житлового фонду і прибудинкових територій.
4. Рішення про проведення конкурсу приймає власник житлового фонду, який є організатором конкурсу. Він гарантує рівні умови всім учасникам, незалежно від форми власності і місця розташування.

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельні кооперативи можуть самостійно залучати підрядників для обслуговування будинку.

5. Відбір підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій проводиться на основі конкурсу.

6. До участі в конкурсі допускаються підприємства усіх форм власності, установчим завданням яких є надання послуг з утримання житлових будинків і прибудинкових територій.

7. До участі в конкурсі не допускаються підприємства, які:

- ліквідуються;
- визнані банкрутами;
- установчі документи яких визнані недійсними в судовому порядку.

Терміни та визначення

8. Власник житлового фонду - суб'єкт права власності на житло.

9. Виконавець - підприємство, установа, організація, юридична особа, яке (яка) уклало (-а) договір на надання послуг з утримання житлових будинків і прибудинкових територій.

10. Замовник - власник житлового фонду.

11. Заявка - пакет документів, що подаються на конкурс.

12. Об'єднання співвласників - господарська організація і юридична особа, створена виключно для обслуговування, ремонту і реконструкції жилого будинку та утримання прибудинкової території.

13. Орган, уповноважений управляти житловим фондом, - орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який здійснює безпосередню реалізацію житлової політики на місцях.

14. Потенційний учасник - підприємство, установа, організація, юридична особа, яке (яка) офіційно подав (-ла) заявку про бажання взяти участь у конкурсі з надання послуг на утримання житлових будинків і прибудинкових територій.

15. Прибудинкова територія - виділена в установлених межах земельна ділянка, на якій розташовані багатоквартирний будинок (будинки), допоміжні будівлі та споруди, призначені для його обслуговування та забезпечення сприятливих умов проживання мешканців.

16. Утримання житлового будинку - комплекс робіт, спрямований на створення належних умов перебування та життєзабезпечення в будинку громадян та на забезпечення утримання житлового фонду й прибудинкових територій (санітарне й технічне обслуговування та ремонт будинку).

17. Житловий фонд - жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що

знаходиться на території України.

Житловий фонд включає:

- жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд);
- жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям (громадський житловий фонд);
- жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів);
- жилі будинки, що є в приватній власності громадян (приватний житловий фонд).

Порядок організації та проведення конкурсу

18. Для організації та проведення конкурсу організатор конкурсу:

- складає та доводить до потенційних учасників інформаційне повідомлення про проведення конкурсу через засоби масової інформації не пізніше, ніж за місяць до його початку.

Інформаційне повідомлення має включати в себе таку інформацію:

- найменування організатора конкурсу (адреса, телефон);
- місцезнаходження та технічна характеристика житлового фонду й прибудинкових територій, для утримання яких оголошується конкурс;
- перелік документів, потрібних для участі в конкурсі - заявка;
- дата проведення конкурсу та кінцевий строк приймання заяв на участь у конкурсі;
- критерії визначення переможців.

19. Організатор конкурсу проводить попередні збори потенційних учасників конкурсу з метою їх ознайомлення з програмою конкурсу та вимогами до складання заявок.

Заявка повинна містити:

- заяву на участь у конкурсі;
- інформацію про учасника конкурсу, підтверджену копіями установчих документів;
- документально підтверджені дані про професійний досвід та кваліфікацію працівників підприємств, які беруть участь у конкурсі;
- обґрунтовані пропозиції учасника про вартість обслуговування 1 кв. м загальної площі житлового фонду, який виставляється на конкурс.

20. Організатор конкурсу організовує огляд учасниками конкурсу житлового фонду та прибудинкових територій, які виставляються на конкурс.

21. Для проведення конкурсу організатор конкурсу створює комісію. Склад комісії та Положення про конкурсну комісію затверджуються рішенням органу, уповноваженого управляти житловим фондом. Головою комісії призначається заступник голови органу, уповноваженого управляти житловим фондом, який відповідає за впровадження конкуренції у сфері обслуговування та ремонту житлового фонду. До складу конкурсної комісії не можуть входити представники підприємств і організацій, які будуть брати або можуть брати участь у конкурсі.

До складу конкурсної комісії включаються фахівці в галузі обслуговування та ремонту житлового фонду та представники громадськості, залучення яких до роботи в конкурсній комісії власник житлового фонду вважає за доцільне.

22. Конкурсна комісія:

- перевіряє наявність потрібних документів у поданих заявках;
- готує відмову для підприємств в участі в конкурсі, якщо ними не подана в зазначений термін у повному обсязі заявка на участь у конкурсі;
- у зазначені день та час розкриває конверти та оголошує пропозиції учасників;
- веде співбесіди з учасниками конкурсу та оцінює їх діяльність та пропозиції;
- ухвалює рішення про переможця конкурсу на підставі результатів співбесіди з учасниками.

Метою співбесіди є виявлення спроможності конкурсанта виконувати завдання з утримання житлових будинків і прибудинкових територій, уточнення інформації, яка міститься в заявках, а також одержання додаткових відомостей про учасника.

Під час співбесіди кожен член комісії заповнює оціночну таблицю, яка передбачає відповідне число балів для кожного учасника.

Переможцем конкурсу визначається учасник, який набрав максимальне число балів.

23. Показники учасників конкурсу оцінюються за такими критеріями:

- досвід роботи з утримання житлових будинків і прибудинкових територій	- до 25 балів
- кваліфікація персоналу	- до 20 балів
- план роботи	- до 15 балів
- вартість обслуговування	- до 20 балів
- співбесіда	- до 20 балів
Разом	- до 100 балів
Винагорода за повноту складення заявки	+ 5 балів
Відгуки з попередніх місць роботи	+ 5 балів
Максимально можлива кількість	- до 110 балів

24. Основним критерієм визначення переможця є професійний досвід його роботи, запропонована ним вартість обслуговування 1 кв. м загальної площі житлового фонду та результати співбесіди.

25. За результатами відбору конкурсною комісією складається підсумковий протокол, який містить такі дані:

склад комісії;

місцезнаходження житлового фонду й прибудинкових територій;

найменування учасників;

загальність балів, набраних кожним учасником;

визначення переможця та його найменування;

запропонована переможцем вартість обслуговування 1 кв. м загальної площі житлового фонду.

26. Переможцю конкурсу надається право укласти договір з органом, що виконує функції Замовника, на виконання робіт з утримання житлових будинків і прибудинкових територій, надання населенню послуг з тепло-, водопостачання, водовідведення та електропостачання.

27. У разі порушення процедури проведення конкурсу, інших умов цього Положення учасники конкурсу мають право оскаржити таке порушення в заяві до керівника органу, уповноваженого управляти житловим фондом.

Керівник органу, уповноваженого управляти житловим фондом, у разі виявлення порушень процедури проведення конкурсу чи фальсифікації результатів конкурсу може призначити повторний конкурс.

28. У разі незгоди учасника конкурсу з рішенням керівника органу, уповноваженого управляти житловим фондом, він має право звернутися для вирішення спору до арбітражного суду.

**Заступник міського голови -
секретар Київради**

В. Яловий

bigmir.net

© Секретаріат Київської міської Ради, 1970-2011.

© Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 1991-2011.

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2007-2011.

Електронні тексти документів підготовлено Всеукраїнською мережею [ЛІГА:ЗАКОН](http://www.ligazakon.ua) у рамках Програми інформаційного співробітництва з Київською міською радою. Всі права на матеріали, розташовані на www.ligazakon.ua, охороняються у відповідності з законодавством України. При використанні або цитуванні будь-яких матеріалів, посилання на www.ligazakon.ua є обов'язковим. При використанні або цитуванні в інтернеті, гіперпосилання (hyperlink) на www.ligazakon.ua є обов'язковим. Републікація будь-яких матеріалів можлива тільки за письмовою згодою ТОВ «ЛІГА:ЗАКОН».