

## **Коммунальное хозяйство городов**

---

перебудову традиційної галузевої бухгалтерії. Аналіз П(С)БО 18 дозволяє зробити висновки щодо ефективності його використання. По-перше, діючий План рахунків бухгалтерського обліку необхідно доповнити не врахованими в ньому субрахунками 238 “Незавершені будівельні контракти” та 239 “Проміжні рахунки”; по-друге, в П(С)БО 18 слід помістити числові приклади, що розкривають сутність методів визнання доходів і витрат щодо виконання будівельних контрактів; по-третє, особливості обліку витрат за будівельними контрактами мають бути враховані при складанні фінансової звітності підрядної організації.

1. Методичні рекомендації з формування собівартості будівельно-монтажних робіт, затверджені наказом Держбуду України від 7.05.2002 р. №81, схвалено рішенням Науково-технічної ради Держбуду України від 26.04.2002 р. №22, розроблено Українським науково-дослідним центром економіки будівництва “Екобуд” // Все про бухгалтерський облік. – 2002. – №76 (743). – С.2-17.

Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 18 “Будівельні контракти”, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 28.04.2001 р. №205, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 21.05.2001р. за №433/5624 // Все про бухгалтерський облік. – 2001. – №51 (597). – С.16-19.

3. Положение (стандарт) бухгалтерского учета 16 “Расходы”, утверждено приказом Министерства финансов Украины от 31.12.99 г. №318, зарегистрировано в Министерстве юстиции Украины 19.01.2000 г. №27/4248 (с изменениями, внесенными в Минюсте 10.12.2002 г. за №962/7250 // Бухгалтер. – 2002. – №47-48. – С.64-68.

*Отримано 20.05.2002*

УДК 338.012.24.021.8

**Т.К.ШАРИПОВА**

*Харьковский институт управления*

### **ЕЩЕ РАЗ О ПРОБЛЕМАХ, СВЯЗАННЫХ С КОНДОМИНИУМАМИ**

Предлагаются пути выхода из кризиса, в котором оказалось жилищно-коммунальное хозяйство страны. Одним из таких путей является создание кондоминиумов (объединений совладельцев многоквартирного дома), которые являются одним из основных направлений реформирования жилищной сферы. Рассматриваются проблемы, которые возникают при создании и функционировании кондоминиумов, предлагаются пути их решения, реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Среди многочисленных социально-экономических проблем, стоящих перед нашим государством, одной из наиболее актуальных сегодня является проблема сохранения существующего жилищного фонда, особенно коммунальной и ведомственной собственности. Государство официально признает, что практически весь этот жилищный фонд находится в состоянии, требующем выполнении огромного объема ремонтных работ. Не вызывает сомнения, что ускорение решения

жилищной реформы – дело первостепенной важности [3].

Любая реформа требует немалых средств. В сущности, все реформы в Украине так и осуществляются, кроме жилищной. Здесь пока одни лишь декларации и никакого движения вперед. На региональном уровне осуществление жилищной реформы местные власти видят в массовом создании объединений совладельцев многоквартирного дома (ОСМД), но чисто механически. Эта форма собственности давно получила широкое распространение в странах Западной Европы, Японии и США под термином “кондоминиум” (в переводе из латинского означает “совладение”) [2]. Задача в регионах очевидна – сбросить ветхий и аварийный жилищный фонд на плечи самих жильцов – владельцев квартир и квартиросъемщиков. Главное – создать, снять с баланса, а там как получится. Это большая опасность, точнее, левая крайность. Массовое создание ОСМД возможно лишь тогда, когда будет создана общая программа: а) по созданию обслуживающих жилье фирм, б) по созданию и функционированию ОСМД. И здесь имеется много проблем.

Рассмотрим проблемы, возникающие при создании и функционировании кондоминиумов, которые можно разделить на общие и конкретные. К общим проблемам, связанным с кондоминиумами, можно отнести несовершенство законодательной базы (хотя все необходимые нормативно-правовые и законодательные акты на бумаге имеются) [5], безразличие, безынициативность и откровенный саботаж со стороны ряда работников ЖЭУ, хотя проблема реформирования всего жилищно-коммунального хозяйства является делом государственной важности, а создание кондоминиумов считается одним из путей решения данной проблемы [1]. Отсюда вытекают частные (конкретные) проблемы. Их, в свою очередь, можно разделить на внутренние и внешние. Назовем некоторые из них. Внутренние проблемы:

- менталитет, потребительская психология населения (права без обязанностей и ответственности) [6];

- информационный вакуум по вопросам цели создания, функционирования ОСМД и его статуса, распространения положительного опыта.

Решение этих проблем сейчас возложено на маломощные отделы и подразделения в областных, городских и районных органах исполнительной власти, оказывающие помощь инициативным гражданам в предоставлении информации об ОСМД, обучении, поддержке при их создании, регистрации, становлении и функционировании, но этого крайне мало. Необходимо укрепить эти органы не только квалифицированными кадрами в данной области, но и регулярно освещать вопрос

в средствах массовой информации (особенно радио и телевидении).

Большие трудности возникают при передаче дома на баланс ОСМД. Как правило, это отсутствие документации на дом, подписание дефектного акта, гарантийных обязательств по выполнению недоделок, отвод придомовой территории и закрепление за ОСМД, передача вспомогательных помещений (подвалов, цоколей и др.) для служебного пользования. Многие эти проблемы, связанные с вопросами собственности (совместное имущество дома и неделимое имущество, приватизация, продажа и сдача в аренду подвальных помещений, парадных арок, чердаков и т.д. без согласования с владельцами дома) можно было бы решить юридическим разъяснением в СМИ о правах ОСМД и правовым обоснованием взаимоотношений прав коммунальной собственности и ОСМД.

К внешним проблем можно отнести трудности, связанные с работой аварийных коммунальных служб (плохое состояние водопроводных и канализационных колодцев, несвоевременно оказанная или вообще не оказанная помощь, например, аварийная бригада ехала около двух суток в дома ОСМД «Культуры-3», из-за неисправности колодцев отключалась вся магистраль с госпиталем, гостиницей «Киевская», школой и т.д.), неудовлетворительной работой тепловиков (неисправны задвижки в колодцах, многолетнее отсутствие ремонта тепловых систем, так, в результате повышенного давления произошел порыв тепловых труб в одиннадцати местах только за один декабрь 2002 г.). Здесь возникает еще одна сложная проблема – газосварочная работа по ремонту. Произвести срочно по безналичному расчету эту работу сегодня невозможно. А проблемы, связанные с неплатежами жильцов, невозвратом субвенций по льготникам государством, квартплатой на уровне 28-37 коп., также не позволяют обеспечить нормальное обслуживание и содержание дома и т.д.

Исходя из вышеизложенного, предлагаем следующие пути реформирования жилищно-коммунальной сферы:

1. Создание ОСМД должно происходить под те возможности по капитальному ремонту, которые имеются у города, так как стимул к созданию ОСМД может быть только тогда, когда жильцы будут четко знать, что город осуществит ремонт тех слабых мест, которые имеются в конкретном доме. Кроме того, возможно использование дополнительных источников по содержанию домов, одним из которых является аренда вспомогательных помещений. Сегодня эти деньги идут в бюджет города и на содержание и ремонт дома не возвращаются.

2. Создание негосударственных муниципальных фирм, способных оперативно реагировать на заказы по услугам газосварки, кровельщи-

ка, штукатурка и т.д. [4].

3.Провести реформу коммунальных служб через разгосударствление и приватизацию, создание конкурентной среды.

Для решения этих проблем должна быть разработана реальная модель с ресурсным обеспечением, сроками исполнения под контролем государственных и местных органов власти.

1.Об объединениях совладельцев многоквартирного дома: Закон Украины №2866 от 29 ноября 2001г.

2.Васильева И.Н. Управление кондоминиумами (ОСМД): Уч. пособие. – Харьков: ХИУ, 2000. – 279с.

3.Васильева И.Н., Найденова М.В., Шарипова Т.К. Проблемы управления кондоминиумами в Украине // Вестник Харьков. нац. ун-та им. В.Н.Каразина. – 2002. – №534. – С.83-85.

4.Шарипова Т.К., Васильева И.Н. Современные технологии в экономике жилищной сферы // Вестник Нац. техн. ун-та «ХПИ». – 2001. – № 9. – С.34-37.

5.Шарипова Т. К. Экономико-правовые проблемы реформирования жилищной сферы // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Серия «Экономические науки». Вып.41. – К.: Техніка, 2002. – С. 124-130.

6.Шеховцова Н. Кондоминиумы. Почему их боится чиновник // Слобода, 18 июля 2000 г., № 56.

*Получено 14.05.2003*

УДК 69.003

Л.Г.ЛЕВИТ

*Міжгалузевий інститут управління МОН України, м.Київ*

### **ЕКОНОМЕТРИЧНЕ МОДЕЛЮВАННЯ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ПРИ РІЗНИХ ФОРМАХ ВЛАСНОСТІ**

Розглядаються особливості прогнозування показників введення в експлуатацію житлових будинків різних форм власності на основі побудови економетричних моделей.

В останні роки в Україні існують і розвиваються різні форми власності: державна, комунальна, приватна і колективна. У кожній формі власності існують свої закономірності при визначенні залежності введення житлових будинків (в тис. м<sup>2</sup>) від таких факторів (табл.1): обсягу інвестицій в житлове будівництво, кількості будівельних підприємств, обсягу підрядних робіт, черги на житло [1]. Найявні методи прогнозу [2, 3] дають можливість прогнозування в загальному вигляді. Для вирішення ж конкретних локальних прогнозів для введення житлових будинків необхідна розробка спеціальної методики, чому і присвячена ця робота.

Для отримання прогнозів значень показника введення житлових будинків при державній формі власності створимо економетричну мо-