

УДК 332.87

*Олена Сороківська, Василь Потюк*

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

**ДОСЛІДЖЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА  
(НА ПРИКЛАДІ ПОЛЬЩІ)**

*Olena Sorokivska, Vasil Potjuk*

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

**RESEARCH OF THE EUROPEAN EXPERIENCE IN REFORMING OF HOUSING  
AND UTILITIES SECTOR  
(ON THE EXAMPLE OF POLAND)**

Із моменту набуття Україною незалежності усі державні інституції почали свій розвиток із чистого аркуша. Такий процес було започатковано і у сфері житлово-комунального господарства. У 1992 році у публічному дискурсі вперше з'явився термін ОСББ. Саме тоді було прийнято закон «Про приватизацію державного житлового фонду», де зазначалося, що «для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків». Сьогодні у практиці багатьох європейських країн ОСББ – це дієвий механізм, за допомогою якого можна ефективно управляти власним будинком. Його користь полягає у тому, що в управлінні безпосередню участь усі мешканці будинку. Створюючи ОСББ, вони не просто беруть на себе відповідальність за спільний дім, але й отримують можливість своєчасно та якісно його поліпшувати. Мешканці впливають на розмір квартирної плати, спільно планують витрати та у будь-який момент можуть їх проконтролювати [1].

Досвід європейських країн у проведенні реформ сфери житлово-комунального господарства засвідчив невідворотність таких змін та їх позитивний вплив на зростання ефективності системи управління комунальною та приватною власністю. Проведемо дослідження діалектики змін у сфері ЖКГ на прикладі Республіки Польща.

Реформування сфери ЖКГ розпочалося у Польщі з 1994 року після прийняття низки нормативних актів, а саме: «Закону про охорону прав піднаймачів комунального житла і внесення змін до цивільного Кодексу» (Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy I o zmianie Kodeksu cywilnego, 1994); «Закону про право власності на житло» (Ustawa o własności lokali, 1994); «Закону про господарювання нерухомістю» (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997). Далі були ще зміни в законодавстві, але саме вони дали можливість повністю ліквідувати ЖЕКи (точніше, перетворити їх на управлінські компанії різних форм власності), запровадити систему житлових товариств (спільнот мешканців), аналогів ОСББ та введення інститутів управителів, а в подальшому їхню сертифікацію.

Приватизація житла в Польщі не була безоплатною – громадяни мали сплатити три відсотки вартості житла, а також кожному власнику було передано власність на частку будинку (підвал, горище), а пізніше прибудинкову територію. Законодавчо було закріплено обов'язкове створення спільнот мешканців. На сьогодні 98 відсотків багатоквартирних будинків перебувають у житлових товариствах. Для порівняння – в Україні кількість створених ОСББ, з даних Мінрегіонбуду, складає близько 20 відсотків. [2].

До реформи в Польщі існували у великій кількості аналоги наших ЖЕКів. Для прикладу, на сьогоднішній день у місті Краків, з чисельністю населення близько 750 тисяч жителів, функціонують всього 4 житлово-комунальних управління, які обслуговують весь житловий фонд, або іншими словами, усі ОСББ.

Позитивним фактором, який сприяв реформуванню ЖКГ у Польщі, стало те, що за п'ять років у державі докорінно змінилося законодавство у сфері ОСББ. Як тільки виникав якийсь юридичний «нюанс», польський Сейм реагував дуже швидко та мобільно, приймаючи відповідний необхідний закон. Завдяки цьому реформа ЖКГ у країні завершилася за 5-7 років.

У даний час у Польщі найбільш розвинені житлові товариства (аналоги ОСББ), які створюються, якщо є два і більше власника житла. Якщо ж товариство має більше семи власників, то воно зобов'язане вибрати орган будинкоуправління, який керує справами житлового товариства і представляє його у відносинах із зовнішніми організаціями і між товариством і власниками приміщень.

Оскільки управління обслуговуванням та утриманням житлового фонду вимагає певних знань, досвіду, навичок, якими не завжди володіють члени органів домоуправління, у Польщі з'явилася професія «керуючий нерухомістю». Щоб отримати цю спеціальність, необхідно закінчити спеціалізовані курси, після закінчення яких видається ліцензія на право керування нерухомістю. Працюючий в житловому товаристві керуючий в кінці кожного року на загальних зборах членів товариства звітує про виконану роботу та витрати.

Важливим кроком у модернізації багатоквартирних будинків стало ухвалення 18 грудня 1998 року Сеймом Польщі Акту «Про підтримку дій з теплодернізації», який визначає основні напрямки роботи зі сприяння термомодернізації та реконструкції житлового фонду [3]. Завдяки цьому житловим товариствам в багатоквартирних будинках банківський сектор почав видавати «термомодернізаційні» кредити і субсидії на реконструкцію житлових будівель. Частина кредиту зобов'язалась виплатити держава. Такі кредити та субсидії спрямовані на модернізацію системи центрального опалення, зменшення споживання енергії житловими будинками, часткову або повну заміну традиційних джерел тепла, зменшення витрат енергії мережами, а також на утеплення стін та перекриттів, заміну вікон. У результаті реформ у Польщі управління житловими будинками перейшло на ринкові відносини, в країні з'явилося безліч приватних фірм, що працюють у сфері ЖКГ. Все це створює здорову конкуренцію на ринку обслуговування житлових будинків. За допомогою цих заходів вдалося досягти економії державних витрат у житлово-комунальній сфері. Однак низький рівень доходів певної частини населення призводить до труднощів при сплаті комунальних платежів. Держава взяла на себе частину тягаря громадян з оплати послуг ЖКГ, надаючи субсидії.

Порівнявши кроки в реформуванні ЖКГ, які зробила Польща в 90-х роках минулого століття, із сьогоднішнім станом речей в Україні, слід відмітити позитивні зрушення в плані зміни нормативної бази. Проте є одне «але»: законодавча база чітко не регламентує та не зобов'язує, а лише дає можливість. Доля сучасних ЖЕКів узагалі не визначена. А маючи альтернативу, хоч і не найкращу, мешканці у більшості випадків не будуть ініціювати радикальні зміни або ініціюватимуть їх у дуже повільному темпі.

### Література:

1. Халупний А. ОСББ: досвід Польщі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bbcccnn.com.ua/blogy/osbb-dosvid-polshi>.
2. Реформи, що потрібні Україні: досвід Польщі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://patrol.lutsk.ua/articles/2865>.
3. Манько С. Досвід Польщі у реформуванні ЖКГ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jkg-ukraine.com.ua/dosvid-polshhi-u-reformuvanni-zhkg.html>.