

ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДНИКІВ, ЯК СКЛАДОВОЇ
ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В УКРАЇНІ.

Державно-управлінські студії № 6, 2019

УДК 94: 35.088.6:351 (351/354)

М. Ю. Фандєєв,

*аспірант Інституту підготовки кадрів державної служби
зайнятості України*

ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДНИКІВ, ЯК СКЛАДОВОЇ
ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В УКРАЇНІ

M. Fandeev ,

postgraduate Institute training of personnel of the state service of Ukraine

**INFORMATION AND ANALYTICAL SUPPORT OF THE
ASSOCIATIONS OF CO-OWNERS OF APARTMENT BUILDERS AS A
COMPONENT OF THE UNITED TERRITORIAL COMMUNITIES IN
UKRAINE**

У статті висвітлюється стан єдиної інформаційно-аналітичної системи що ОСББ, як складової ОТГ. Висвітлюються недоліки та стан Інформаційно-аналітичного забезпечення ОСББ. З метою формування якісно нового рівня надання послуг для співвласників багатоквартирних будинків та населення. Та створення інструменту інформаційного супроводження Єдиної технології обслуговування незайнятого населення відповідно до «Національної програми інформатизації». Додаються шляхи удосконалення інформаційно-аналітичної діяльності в системі ОСББ та ОТГ. Надаються теоретичні рекомендації щодо її удосконалення.

Ключові слова: ОСББ, ОТГ, інформаційні системи, сайт, інформаційно-аналітичні системи, засоби обчислювальної техніки.

The article covers the state of the unified information-analytical system of condominiums as a component of OTG. The shortcomings and the state of information and analytical support of condominiums are highlighted. In order to form a qualitatively new level of services for co-owners of apartment buildings and the population. And the creation of a tool for information support of the Unified technology of servicing the unemployed in accordance with the "National Informatization Program". Ways to improve information and analytical activities

in the system of condominiums and OTG are added. Theoretical recommendations for its improvement are provided

Key words: *АСМВ, ОТГ, information systems, site, information-analytical systems, computer facilities.*

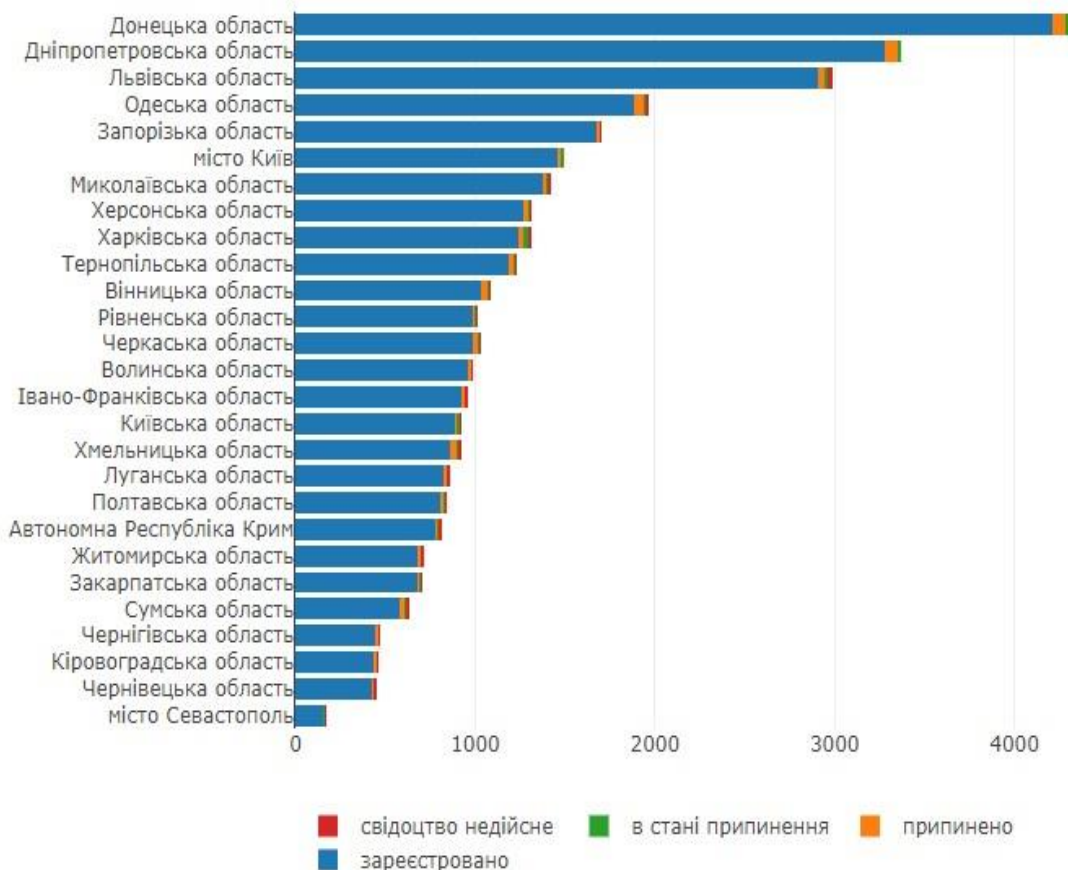
Постановка проблеми. Сучасне суспільство характеризується надзвичайним збільшенням інформаційних потоків, що безпосередньо стосується й об'єднаних територіальних громад і об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), як складової об'єднаних територіальних громад (ОТГ). Тому в управлінні на місцевих рівнях завжди і передусім застосовувалась обчислювальна техніка, зокрема для автоматизації функцій управління, створення інформаційно-пошукових систем, контролю за виконавською дисципліною, нагромадження інформаційних баз, створення систем підтримки і прийняття рішень, створення програм підтримки, навчання та перенавчання керівного складу ОСББ та керуючих компаній.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз останніх досліджень із зазначеної теми свідчить про інтерес науковців до теоретичних та прикладних аспектів окресленої проблеми - інформаційно-аналітичного забезпечення процесу формування управлінських рішень. Науковими дослідженнями різноманітних аспектів автоматизації та інформаційного забезпечення систем управління, у тому числі на державному та регіональному рівнях, займалися вітчизняні вчені: Є. Балашов, Н. Бусленко, В. Глушков, В. Гончаров, А. Дабагян, А. Іваненко, І. Кононенко, Н. Міхеєва, Г. Поспелов, М. Раду, Ю. Якутін та ін. Інформаційно-аналітична діяльність органів влади, роль інформації у процесі прийняття державно-управлінських рішень є предметом досліджень А. Ахламова, В. Бакуменка, П. Ворони, А. Дегтяра, В. Дорофієнка, І. Древицької, Ю. Машкарова, В. Мороза, О. Крюкова, Н. Нижник, В. Тертички, В. Троня та ін. Проблемами впровадження в державному управлінні нових методів аналітичної роботи займається І. Ібрагімова. Питання розвитку інформаційного суспільства в Україні, упровадження в Україні технологій електронного врядування розглядають у своїх працях А. Баранова, О. Голобуцький, М. Демкова, І. Клименко, І. Коліушко, К. Линьова, А. Семенов, В. Цимбалюк, С. Чукут, О. Шевчук та ін. Низку праць, зокрема Л. Березовець, О. Бойченко, Т. Гаман, Р. Калюжного, Л. Полякової, присвячено визначенню шляхів удосконалення організаційно-правового, кадрового, інституціонального забезпечення процесів інформатизації органів влади. Незважаючи на великий науковий інтерес фахівців до інформаційно-аналітичної діяльності органів влади та її вдосконалення, багато теоретичних, методологічних та практичних питань залишаються невирішеними. Вимагають осмислення теоретичні засади організації цієї діяльності та вироблення на основі теоретичних розробок практичних рекомендацій, що дають змогу удосконалити інформаційно-аналітичне забезпечення органів державного управління та органів місцевого самоврядування.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження сучасного стану єдиної інформаційно-аналітичної системи що є в ОСББ, як складової ОТГ. Висвітлюються недоліки та стан Інформаційно-аналітичного забезпечення ОСББ. З метою формування якісно нового рівня надання послуг для співвласників багатоквартирних будинків та населення. Та створення інструменту інформаційного супроводження Єдиної технології обслуговування незайнятого населення відповідно до «Національної програми інформатизації». Відповідно до мети поставлені такі завдання: розкрити характерні риси та рівні аналітичної роботи в ОСББ; визначити шляхи удосконалення інформаційно-аналітичної діяльності в системі ОТГ, щодо удосконалення їх співпраці з ОСББ; запропонувати рекомендації щодо вдосконалення інформаційно-аналітичної роботи ОТГ та державній службі зайнятості в Україні безпосередньо для підтримки ОСББ.

Виклад основного матеріалу. Процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків розпочався у 1995 році і станом на 01.01.2021 р. за даними Державної служби статистики, кількість зареєстрованих ОСББ в Україні становить 32 408. Наразі реєстр містить 34 104 записи про об'єднання. Втім, за результатом аналізу, діючих ОСББ на сьогодні 32 982. Інші припинили свою діяльність, знаходяться в стані припинення або не завершили державну реєстрацію.

Розподіл ОСББ за станом реєстрації



З 1 липня 2016 року набув повної сили закон № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку». Згідно із законом, якщо протягом відведеного строку співвласники багатоквартирного будинку, у якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. Наразі ці норми не виконуються, оскільки бракує відповідних підзаконних актів та типового договору про управління будинком, що гальмує формування ринку управителів.

За чинним законодавством України ОСББ, як господарюючий суб'єкт зобов'язаний сформувати свою облікову політику, вести бухгалтерський облік та здавати обов'язкову звітність.

Специфікою обліку ОСББ є операції житлово-комунальної сфери:

- внески і платежі співвласників багатоквартирного будинку;
- облік транзитних (комунальних) платежів;
- доходи у вигляді отриманої з бюджету компенсації за пільги на оплату житлово-комунальних послуг і призначені субсидії;
- здача в оренду допоміжних приміщень будинку;
- придбання послуг за цивільно-правовими договорами (ремонт, прибирання приміщень, утримання ліфтів, освітлення приміщень загального призначення і т. д.);
- нарахування та витрачання коштів ремонтного та резервного фондів тощо;
- нарахування і виплата зарплати найманим працівникам (голови правління ОСББ, бухгалтеру, двірнику та ін.).

Крім цього вимагають реєстрації інші операції, характерні для неприбуткових організацій.

Лише ОСББ є бенефіціарами програм Фонду Енергоефективності.

Основний конфлікт, який мав місце в багатоквартирних будинках протягом багатьох років до прийняття закону виглядав так. Монополіст наполягав на тому, щоб його клієнтом, споживачем виступало лише ОСББ. Отже, в будинках, де такого об'єднання не було, він укладав договори з окремими людьми, а там, де були об'єднання співвласників, хотів укласти договори лише з ОСББ. Для чого? Щоб у разі заборгованості будь-якого споживача відключати від послуги весь будинок. Таку практику унеможливив новий Закон «Про житлово-комунальні послуги». Він сказав: хто виступатиме стороною договору – ОСББ чи кожен окремий власник – вирішують виключно самі власники житла», З того часу, як був ухвалений Закон «Про житлово-комунальні послуги», не припиняються намагання загнати всіх мешканців багатоповерхівок у «колгосп», – Мета – отримати максимальну відповідальність всього будинку загалом, а не окремої сім'ї, якій надаються житлово-комунальні послуги. Чому за індивідуального

споживання має бути колективна відповідальність? Невідомо. Один із методів “заганяння” – примушування вибрати собі форму управління”.

Закон мав набути чинності в повному обсязі в 2018 році, але урядом і депутатами було прийнято рішення про відстрочення введення в дію положень цього закону до 1 травня 2019 року. З цієї дати співвласники мають можливість самостійно обирати модель, за якими їм можуть надаватися житлово-комунальні послуги. Для визначення співвласникам дали час до 1 травня 2020 року. Проте у зв'язку з карантинном цей строк став не актуальним. Кабмін додав для визначення ще п'ять місяців після дня завершення заходів, передбачених карантинном. Оскільки карантин було продовжено до кінця жовтня, то, відрахувавши п'ять місяців, отримуємо 1 квітня 2021 р. Теоретично до квітня наступного року співвласники повинні визначитися із моделями, за якими будуть надаватися житлово-комунальні послуги.

Об'єктивних причин для відстрочення не було, не можна вічно перебувати у стані невизначеності. Це негативно позначається не так на співвласниках, на багатоквартирних будинках, як на виконавцях комунальних послуг. Вони тепер одночасно мають клієнтів, які перейшли на нові відносини (відповідно в них – нові тарифи) і які не перейшли (старі послуги, договори і тарифи). За цей час зволікань тарифи за старим законом, за старими договорами не переглядалися. Відповідно для людей вони виглядають як менші. І тепер у багатьох мешканців виникає хибне уявлення, що якщо вони перейдуть на нові договори, то тарифи зростуть. Насправді через нерішучість Верховної Ради по суті штучно законсервовані тарифи 2017 року, через що надавачі послуг зазнають збитки”.

Таким чином, зволікання із введенням у дію закону в повному обсязі призвело до того, що люди тепер уже свідомо не поспішають переходити на нові договірні моделі, додає фахівець. Користуючись законодавчими іграми, вони залишаються на старих тарифах на комунальні послуги.

Виправити ситуацію мав би проект Закону “Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг”. Він викликав чимало суперечок, і його допрацьовують. Однак, найімовірніше, що відповідно до нього співвласники багатоквартирних будинків повинні будуть визначитися із формою управління своїм будинком до 1 січня 2021 року. Тим, хто не зробить цього, органи місцевого самоврядування призначать управителів.

Моделі управління багатоквартирними будинками

Законопроект пропонує наступні моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку. Перша передбачає оформлення договорів об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою юридичною особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку (колективний споживач). Друга – оформлення колективних договорів управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою від імені всіх співвласників будинку. Третя –

самостійне оформлення індивідуальних договорів кожним співвласником. Однак на практиці мешканці мають чотири варіанти управління своїм будинком і відповідно оформлення відносин із надавачами послуг.

Перший варіант – створення ОСББ.

Другий – створення ОСББ і передача окремих чи всіх функцій управління професійному управителю багатоквартирного будинку.

Третій – передача функцій управління будинком професійному управителю без створення ОСББ.

Четвертий – управління багатоквартирним будинком шляхом самозабезпечення (для одно- та двоквартирних будинків).

Для різних послуг можна обрати різні моделі, водночас для кожної з послуг в одному будинку можлива лише одна модель та один виконавець.

Індивідуальний договір має два варіанти, відповідно до першого, монополісту доручають обслуговувати внутрішньо будинкові мережі, відповідно до другого – ні. Водночас у статті законопроекту, де є перелік моделей, варіант індивідуального договору без умови, що виконавець обслуговує внутрішньо будинкові системи, не названий. Тобто один із варіантів випав із переліку”. Причина цього – в тому, як було виписано законопроект (в юридичній нормо проектній техніці). Це означає, що співвласники житла не зможуть вибрати модель, яка сьогодні вважається найбільш популярною, тобто індивідуальні договори, відповідно до яких виконавець не обслуговує внутрішньо будинкові системи.

Основною точкою перетину ОСББ та ОТГ є взаємодія в плані інформації на рівні керівників, та навчання керівного складу ОСББ та керуючих компаній.

Є багато державних та місцевих програм підтримки ОСББ. Дуже багато приділяється уваги енергозбереженню.

На сьогоднішній день найбільш проблемною сферою щодо реалізації політики енергозбереження є багатоквартирні будинки.

Незважаючи на ряд заходів, проведених органом місцевого самоврядування у попередні роки, власники квартир досить скептично ставляться до питань зміни форми управління власним майном. Основними факторами, що стримують створення Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) є:

- байдужість частини мешканців багатоквартирних будинків до технічного стану будинків, упорядкованості прибудинкової території;
- відсутність необхідних знань щодо особливостей та переваг функціонування ОСББ;
- інертність мислення мешканців, бажання покращити умови життя без будь-яких зусиль зі свого боку, небажання брати на себе відповідальність за інших співвласників багатоквартирного будинку;
- відсутність професійних управителів багатоквартирних будинків;
- зношеність та застарілість конструктивних елементів та технічного обладнання багатоквартирних будинків;

- необхідність значного обсягу коштів ОСББ для виконання робіт з поточного та капітальних ремонтів, заходів з модернізації багатоквартирних будинків;

- низька обізнаність мешканців про діючі програми фінансової підтримки ОСББ.

Всі ці фактори разом призводять до необґрунтовано великих обсягів споживання енергоресурсів у багатоквартирних будинках. Стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів на принципах співфінансування ОСББ дозволить підвищити ефективність використання бюджетних коштів у кілька разів.

Світовий досвід показує, що лише інституції співвласників багатоквартирних будинків здатні ефективно освоювати інвестиції у житловий фонд. На сьогодні склалася ситуація, коли більшість квартир у багатоквартирних будинках, які знаходяться на території міських об'єднаних територіальних громад, перебувають у приватній власності, однак самі будинки, як цілісні майнові комплекси, їх капітальні ремонти фінансуються за рахунок міського бюджету. Власники квартир не тільки не мають навичок самостійного управління спільним майном, але навіть і не усвідомлюють себе співвласниками багатоквартирних будинків, та відповідно не визнають своїх обов'язків щодо утримання такого майна в належному стані.

Метою Програм є стимулювання створення та забезпечення ефективного функціонування ОСББ на території всіх ОТГ, підвищення ефективності управління житловим фондом, забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду, вирішення проблем з реалізації права власності у багатоквартирному будинку. Дана мета реалізується шляхом відшкодування частини кредитів, взятих на здійснення заходів з енергоефективності в багатоквартирних будинках, з бюджетів різних рівнів, коштів ОСББ та інших коштів, залучення яких не заборонене чинним законодавством України, надання разових фінансових допомог на розвиток ОСББ.

Основна проблема, як означалось вище, є низька обізнаність правлінь ОСББ та керуючих компаній, тому основні завдання ОТГ всіх рівнів та державної служби зайнятості є інформування населення, сприяння навчанню та перенавчанню управителів ОСББ. Така програма є сумісно з фондом «Енергоефективності» «ЕНЕРГОДІМ», курси навчання Одеського ЦПТО, та інших установ, потрібна підтримка ОТГ та державної служби зайнятості в плані інформування населення.

Висновки. Наразі ми маємо, як і завжди багато проблем, з нестиківками у законопроектах та законах, готується багато змін, про які ОСББ узнають тільки після їх введення та оприлюднення. Немає чіткої роз'яснювальної роботи, бажання управителів та членів ОСББ навчатися, та працювати з співвласниками приміщень. На думку автора ОТГ та Державна служба зайнятості України повинні вести не тільки підтримуючу діяльність ОСББ в

плані енергозаощадження, але й навчання членів правління ОСББ та населення, яке хоче брати участь в покращенні умов життя в своїх оселях.

Список використаних джерел:

1. Бородянський Ю. Аналіз соціальних ситуацій: міждисциплінарність, адекватність, інформаційна повнота. Соціологія: теорія, методи, маркетинг. - 2000. - № 2. - С. 33-42.
2. Дегтяр А. О. Державно-управлінські рішення: інформаційно-аналітичне та організаційне забезпечення: Вид-во ХарPI НАДУ "Магістр", 2004. - 224 с.
3. Маршавін Ю.М., Фокас Л.М., Ляміна М.Є., Маршавін Д.Ю. Єдина технологія надання соціальних послуг центрами зайнятості України URL: http://ipk-dszu.kiev.ua/ET_69.doc
4. ЄІАС – вищий клас обслуговування незайнятого населення у центрі зайнятості URL: <http://umoloda.kiev.ua/number/47/159/912/>
5. Про вдосконалення державного регулювання в сфері зайнятості населення на ринку праці в Україні : Указ Президента України від 11 липня 2005 р. // Уряд. кур'єр. – 2005. – 19лип.
6. Правління фонду загальнообов'язкового державного соціального страхування України на випадок безробіття. Постанова від 30 листопада 2016 року п 124 про програму розвитку єдиної інформаційно-аналітичної системи державної служби зайнятості на 2017 - 2018 роки. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0124568-16>
7. Українська енергетика. Електронний ресурс. – Режим доступу: <https://ua-energy.org/uk/posts/shcho-bude-z-osbb-rizkyi-rist-chy-kolaps-iz-povnyu-dohovoramy>
8. Фандеєв М.Ю. Основи управління ОСББ: навчальний посібник. Київ: Видавничий дім АртЕк, 2020. 314 с. ISBN 978-617-7814-67-1

References:

1. Borodyanskiy Yu.(2000) Analiz sotsialnykh sytuatsiy: mizhdystsyplinarnist , adekvatnist', informatsiyna povnota. Sotsiolohiya: teoriya, metody, marketynh. [Analysis of social situations: interdisciplinarity, adequacy, information completeness]. 2000. № 2. S. 33-42. [in Ukraine]
2. Dyegtyar A. O. Derzhavno-upravlinski rishennya: informacijno-analitichne ta organizacijne zabezpechennya [Public management decisions: information-analytical and organizational support]: Vid-vo HarPI NADU "Magistr", 2004. - 224 s. . [in Ukraine]
3. Marshavin Yu.M., Fokas L.M., Lyamina M.Ye., Marshavin D.Yu. Yedina tehnologiya nadannya socialnih poslug centrami zajnyatosti Ukrayini [he only technology for providing social services by employment centers of Ukraine]URL: http://ipk-dszu.kiev.ua/ET_69.doc. [in Ukraine]

4. YEIAS – vyshchyy klas obsluhovuvannya nezaynyatoho naseleण्या u tsentri zaynyatosti [EIAS - the highest class of services for the unemployed in the employment center] URL: <http://umoloda.kiev.ua/number/47/159/912>. [in Ukraine]

5. (2005) Pro vdoskonalennya derzhavnoho rehulyuvannya v sferi zaynyatosti naseleण्या na rynku pratsi v Ukrayini [On improving state regulation in the field of employment in the labor market in Ukraine] : Ukaz Prezidenta Ukrayini vid 11 lipnya 2005 r. // Uryad. kur'yer. 2005. 19lip. . [in Ukraine]

6. Pravlinnya fondu zahalnoobov'yazkovoho derzhavnoho sotsial'noho strakhuvannya Ukrayiny na vypadok bezrobittya [Board of the Fund of Compulsory State Social Insurance of Ukraine in Case of Unemployment.]. Postanova vid 30 listopada 2016 roku n 124 pro programu rozvitku yedynoyi informacijno-analitichnoyi sistemi derzhavnoyi sluzhbi zajnyatosti na 2017 - 2018 roki. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0124568-16>. [in Ukraine]

7. Ukrayinska enerhetyka. [Ukrainian energy] Elektronnyi resurs. URL: <https://ua-energy.org/uk/posts/shcho-bude-z-osbb-rizkyi-rist-chy-kolaps-iz-novymy-dohovoramy>. . [in Ukraine].

8. Fandiev M.Iu. Osnovy upravlinnya OSBB: navchalnyy posibnyk. [Fundamentals of condominium management: a textbook]. Kyiv: Vydavnychiy dim ArtEk, 2019. 314 s. ISBN 978-617-7814-67-1 [in Ukraine].