

Експертне обговорення «Якою має бути концепція міської політики щодо управління сферою обслуговування житлового фонду м. Дніпропетровськ у 2008-2012 рр.?»

15 листопада 2007 року Дніпровський центр соціальних досліджень разом з постійною комісією з питань житлово-комунального господарства Дніпропетровської міської ради провели експертне обговорення на тему «Якою має бути концепція міської політики щодо управління сферою обслуговування житлового фонду м. Дніпропетровськ у 2008-2012 рр.?».

Мета обговорення – вироблення спільних рекомендацій щодо реформування та розвитку системи управління сферою обслуговування житлового фонду м. Дніпропетровськ.

В обговоренні прийняли участь представники всіх зацікавлених груп (органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств міста, органів самоорганізації населення).

Учасники обговорення повинні були дати відповіді на наступні питання:

- Якими мають бути моделі управління та утримання будинків на території міста?
- Якими чином відбуватиметься визначення переліку послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкової території та їх вартості?
- Взаємостосунки з водо- та теплопостачальними організаціями, технічне обслуговування житлового фонду.
- Визначення джерел, пріоритетів у фінансуванні забезпечення обслуговування житлового фонду.

Результати обговорення:

Під час розробки рекомендацій учасники заходу врахували результати проведеного 30 жовтня 2007 року публічного обговорення щодо шляхів вирішення проблем у сфері обслуговування житлового фонду м. Дніпропетровськ. Тому було вирішено у Концепції передбачити запровадження декількох моделей управління та утримання будинків на території міста в залежності від технічного стану будинків, соціального складу та активності жителів, ефективності існуючої системи управління.

Стратегічна модель, яка передбачає створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та управління цими будинками та будинками існуючих житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) приватними керуючими компаніями.

Представники органів самоорганізації населення вказали, що задля реалізації цієї моделі потрібно вжити такі заходи як:

- створення громадського консультативного центру сприяння житлово-комунальній реформі для роботи з населенням із створення ОСББ;
- створення міського комунального підприємства, що забезпечуватиме становлення та розвиток ОСББ (навчання керуючих будинками, консалтинг, підготовка рішень тощо);
- відпрацювання стратегічної моделі управління на групах компактно розташованих будинків в кожному районі міста у вигляді пілотних проектів, з подальшим поширенням на інші групи будинків;

- першочергове виділення коштів з міського бюджету та субвенцій з державного бюджету на капітальний ремонт та інші заходи будинків ОСББ з одночасним залученням коштів співвласників будинку та інвесторів, укладання договорів між управлінням житлового господарства міської ради та ОСББ про участь в організації та фінансуванні першого після приватизації капітального ремонту;
- першочергове виділення коштів з субвенцій державного бюджету на обладнання вводів в будинки ОСББ мереж водо- та теплопостачання приборами обліку;

В разі не створення до 01.03.2008 року в будинку ОСББ та передбачає запровадження тактичної моделі. Міська рада приймає рішення про визначення виконавця послуг з управління, як правило, в особі районного КВ ЖРЕП. В залежності від конкретних умов (технічного стану будинків, соціального складу населення, економічна обґрунтованість тощо) на територіях обслуговування певного КЖЕП запроваджується такі моделі надання послуг:

- За конкурсом, якщо житловий фонд знаходиться у задовільному стані та має інвестиційну привабливість, проживають платоспроможні споживачі;
- Без конкурсу, якщо житловий фонд знаходиться у незадовільному стані, немає інвестиційної привабливості, проживають неплатоспроможні споживачі;

Як виняток, якщо КЖЕП ефективно здійснює управління та утримання будинків, які знаходяться на його балансі (КЖЕП „Перемога-сервіс” тощо), міська рада може прийняти рішення про визначення без конкурсу КЖЕП виконавцем послуг з управління будинком та виконавцем послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій:

Визначення переліку послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкової території та їх вартості має відбуватися наступним чином.

Для будинків, які знаходяться в управлінні районних КВ ЖРЕП та КЖЕП, міська рада визначає перелік послуг, які мають надаватися обов’язково, відповідно до затвердженого тарифу, та перелік послуг, які можуть бути надаватися додатково за погодженням з органом самоорганізації населення (в разі наявності) за окрему платню.

Міська рада виділяє обслуговування ліфтів та вивіз ТПВ у окремі послуги з проведенням конкурсів на визначення виконавців цих послуг, укладанням прямих договорів із споживачами тощо.

Виконавчий комітет міської ради затверджує тариф з надання послуг з утримання для будинків, які знаходяться в управлінні районних КВ ЖРЕП та КЖЕП, та погоджує тариф для будинків ОСББ та ЖБК та підприємств некомунальної власності.

Виконавці послуг з управління будинком щомісячно здійснюють перерахунок за ненадані послуги або надані в неповному обсязі, виходячи з періодичності та якості робіт, в тому числі за актами виконання робіт між органом самоорганізації населення (в разі наявності в будинку) та виконавцем послуг.

Взаємостосунки з водо- та теплопостачальними організаціями мають бути наступними.

Для будинків, які знаходяться в управлінні районних КВ ЖРЕП та КЖЕП, виконавцем послуг з тепло-, водопостачання та водовідведення міська рада визначає тепло- та водопостачальні організації, які укладають договори із споживачами на надання послуг та з управителями будинків на використання внутрішньобудинкових систем.

ОСББ, ЖБК рекомендується тимчасово, на етапі становлення, визначити виконавцем послуг з тепло- водопостачання та водовідведення тепло- та водопостачальні організації. В подальшому рекомендується ОСББ, ЖБК прийняти рішення про виконання послуг з тепло- водопостачання та водовідведення самостійно з укладанням договорів із споживачами на надання послуг та з тепло- та водопостачальними організаціями на надання ними відповідних послуг та компенсацією ОСББ, ЖБК витрат за збір абонентської плати в розмірі 5%.

Технічне забезпечення передбачає здійснення ремонтних робіт з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій відповідно до діючого законодавства, а також впровадження інноваційних технологій (див. проект Концепції).

Фінансове забезпечення обслуговування житлового фонду має відбуватися за наступними принципами:

- Першочергове направлення коштів з державного та міського бюджету на будинки ОСББ.
- Фінансування з бюджету ОСББ на умовах дольової участі співвласників будинку та інвесторів.
- Збільшення доходної частини КЖЕП та районних КВ ЖРЕП шляхом надання ними додаткових послуг.
- Інвентаризація кредиторської та дебіторської заборгованості, її реструктуризація та погашення, усунення причин виникнення.
- Дотування з бюджету різниці між фактичними витратами та затвердженим тарифом виконавцям з утримання будинку, споруд та прибудинкових територій, а також вартості окремих послуг.
- Погашення заборгованості по заробітній платі з нарахуваннями.

Джерелами фінансування обслуговування житлового фонду є державний та міський бюджети, залучені інвестиції та кредити для модернізації об'єктів житлового господарства, та кошти співвласників багатоквартирних будинків (погашення кредиторської заборгованості через створення електронного банку заборгованості, укладання договорів реструктуризації та позови до суду; дольова участь у проведенні капітальних ремонтів в разі створення ОСББ; оплата поточного утримання будинку, споруд та прибудинкових територій; витрати на технічне оснащення будинку тощо).

Запропоновані кроки

- Проведення публічного обговорення підготовленого проекту Концепції міської політики щодо управління сферою обслуговування житлового фонду м. Дніпропетровськ у 2008-2012 рр.
- Винесення підготовленого документу (Концепції) на розгляд постійної комісії з питань житлово-комунального господарства Дніпропетровської міської ради.