

УДК 711.4-112

к.т.н. Тригуб Р.М., Штепа К.О.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ ПО УПРАВЛІННЮ ТА ОБСЛУГОВУВАННЮ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

*Проаналізовано систему управління багатоквартирним житловим будинком, функції та задачі управління. Виявлено фактори, що впливають на розвиток системи управління власниками майна. Приведено методи підвищення ефективності робіт по обслуговуванню будинку.*

Сьогодні, на побутовому рівні існує декілька понять управління багатоквартирним будинком. Раніше в діючому законодавстві це поняття не розкривалось, що створювало значні проблеми при наданні житлових та комунальних послуг споживачам.

Спроби демополізації сфери управління багатоквартирними будинками не привели до якихось значних результатів. Програма масового створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків не отримала підтримки серед власників приміщень в таких будинках.

Житлово-комунальне господарство – галузь народного господарства, стан і розвиток якої має велику соціальну значимість, так як безпосередньо пов'язана з якістю життя населення. Одним з найбільш важливих видів послуг є капітальний ремонт. Технічний стан багатоквартирного будинку, його конструктивні елементи, що характеризуються фізичним зносом, втратою первісних експлуатаційних властивостей [1].

Житловими будинками володіє більша кількість власників, в числі яких є громадяни, що не володіють необхідними фінансовими ресурсами для проведення капітальних ремонтів необхідної якості. Вимоги щодо якості і структури проведення ремонтних робіт щороку зростають, а власники житла не бажають приймати участь у витратах на ремонт суспільного майна багатоквартирного будинку, в якому ремонт не проводиться. Об'єм капітальних ремонтів багатоквартирних будинків не відповідає не тільки потребам міста, а й темпам фізичного і морального старіння житлового фонду, зростають вимоги і до благоустрою прибудинкової території. Відновлення багатоквартирного житлового фонду довгий час проводилось по системі планово-попереджувальних ремонтів. Але при відсутності чіткої організації системи ППР витрати на капітальний ремонт багаторазово

збільшувались. А об'єм і якість робіт по капітальному ремонту традиційно визначались виходячи з кількості ремонтів і бюджетного фінансування. [2]

В результаті спроб реформування у сфері управління багатоквартирними будинками з'явилися різні форми управління:

- монопольна, коли ресурсоспоживаючі організації виступають єдиним постачальником послуг і в той же час виконують функції управління багатоквартирними будинками;
- безпосереднє управління, коли власники самостійно здійснюють управління багатоквартирним будинком;
- управління багатоквартирним будинком, що об'єднує власників житла.

Раніше існували у законодавстві поняття управління житловим фондом, що складалось з сукупності двох складових:

- 1) забезпечення утримання та ремонту багатоквартирних будинків у відповідності з вимогами до житлових будинків;
- 2) забезпечення надання послуг у відповідності з правилами надання послуг.

Виникає необхідність у створенні договору управління багатоквартирним будинком. Який повинен бути у письмовій формі шляхом складання одного документу, підписаного сторонами.

По договору управління багатоквартирним будинком одна сторона (управляюча організація) по завданню іншої сторони (власників приміщень у багатоквартирному будинку, органів управління товариства власників житла чи органів управління житлового кооперативу) за встановленим строком за плату забов'язується надати послуги і виконати роботи у належному складі і ремонту спільної власності в такому будинку, надавати комунальні послуги та інші елементи управління багатоквартирним будинком.

На сьогоднішній день, житловий фонд поділяється на наступні види:

- приватний житловий фонд, що знаходиться у власності громадян та юридичних осіб;
- державний житловий фонд;
- муніципальний житловий фонд.

Самостійне управління спільним майном окремо кожним власником житлового та нежитлового приміщення в силу закону не можливе, так як суспільне майно нерозривно пов'язане з приміщеннями в багатоквартирному будинку, що в натурі не виділяється і не може бути предметом самостійного договору. Предметом управління стає суспільна власність приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

В силу закону кожен з учасників загальної часткової власності самостійно не може управляти загальним майном без згоди інших власників, тому власники повинні передавати частину своїх прав по управлінню і користуванню частковою власністю уповноваженій особі – управляючій організації чи уповноваженій особі. Уповноважена особа володіє, користується та розпоряджається об'єктом управління тільки у межах повноважень, наданих йому власниками.

Функції управління багатоквартирним будинком розподіляються на:

- управління квартирою, що здійснюється власником самостійно;
- управління спільним майном, що виконується управляючою організацією, уповноваженими власниками.

Можна виділити основні задачі управління:

- організація утримання і ремонту суспільного майна у багатоквартирному будинку;
- створення необхідних умов для проживання громадян;
- організація забезпечення проживаючих комунальними і іншими послугами;
- ресурсозбереження;
- забезпечення охоронності спільного майна у багатоквартирному будинку;
- зниження проживаючим у будинку розміру обов'язкових платежів.

До функцій управління багатоквартирним будинком віднесемо:

- вибір обслуговуючої організації та постачальника комунальних послуг;
- здійснення контролю якості ЖКГ;
- здача-прийом виконаних робіт і послуг;
- ведення технічної документації на будинок і інженерне обладнання;
- ведення бухгалтерської та іншої документації;
- проведення технічних оглядів загального майна;
- планування та економічні розрахунки по фінансуванню робіт на проведення утримання, ремонту майна, у тому числі і капітального ремонту багатоквартирного будинку;
- організація санітарного утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території;
- забезпечення постачання користувачам комунальних послуг;
- організація підготовки будинків до сезонної експлуатації;
- розгляд пропозицій, заяв та скарг, що були отримані від населення та прийняття відповідних мір;
- тощо [1].

Виявлено фактори, що впливають на розвиток системи управління власниками майна у багатоквартирному будинку і підвищення його ефективності, розвиток так званих некомерційних організацій ЖКГ (рис.1).



Рис.1 Фактори, що впливають на розвиток некомерційних організацій ЖКГ.

**Громадсько-правові фактори:** включають описання чіткої системи і життєвих циклів управління житловою нерухомістю, введення обмежених умов для управляючих, що не мають спеціальної освіти і сертифікатів.

**Інституційні фактори:** введення санкцій, пов'язаних з відмовою власників від сплати житлово-комунальних послуг, з пошкодженням спільного майна і незаконним переплануванням житлового приміщення, квартири.

**Економічні фактори:** є джерелом прибутку для розвитку організації.

**Експлуатаційні фактори:** забезпечення технологічної та екологічної безпеки.

**Комунікаційні фактори:** якість виконання робіт та управління майном).

**Соціальні фактори:** соціальна активність мешканців, споживча культура. [3].

Управління багатоквартирним будинком в рамках конкретних правовідносин є обов'язком, що передбачений законом і виникаючий на основі складних юридичних складових, що включає проведення збору власників приміщень в багатоквартирному будинку, проведення конкурсу по відбору управляючої організації, підписання договору. Розвиток системи управління дозволяє забезпечити комфортні умови проживання власників і орендаторів житлових приміщень в багатоквартирному будинку і надати їм комунальні послуги за доступними цінами. [3,4]

### **Література**

1. Савин К.Н. Анализ теории и практики реформирования жилищно-коммунального комплекса России: Монография / Науч. ред. д-р эконом. наук Б.И. Герасимов. Тамбов 2006г. 172 с.
2. Якунцев Д.С. Организационно-экономический механизм предоставления услуг капитального ремонта многоквартирных домов. //Диссертация. 2008г.
3. Бажаева Т.С. Развитие системы самоуправления в некоммерческих организациях жилищно-коммунального хозяйства / Автореферат. Санкт-Петербург. 2011г.
4. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом / Диссертация. Москва, 2007. – 177с.

### **Аннотация**

В статье проанализирована система управления многоквартирным жилым домом, функции и задачи управления. Выявлены факторы, влияющие на развитие системы управления собственниками имущества. Приведены методы повышения эффективности работ по обслуживанию дома.

### **Annotation**

In the article the system of apartment houses, functions and tasks management. There are factors that influence the development of management system of property owners. Adduced methods of improving the efficiency of maintenance work on the house.