

УДК 332.8

DOI <https://doi.org/10.32840/pdu.2020.1-2.24>

О. І. Попенко

аспірант кафедри публічного управління та публічної служби
Національної академії державного управління при Президентові України

ПУБЛІЧНО-ПРИВАТНЕ ПАРТНЕРСТВО СПІВФІНАНСУВАННЯ ТЕРМОМОДЕРНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

Проблеми житлового фонду як на національному, так і на регіональному рівнях з урахуванням високого рівня його зношеності, високої вартості капітального ремонту призвели до того, що понад 80 % багатоквартирних багатоповерхових будинків потребують капітального ремонту. З іншого боку, неплатоспроможність більшості мешканців, які відповідно до чинного законодавства є співвласниками будинків і зобов'язані утримувати їх за власні кошти у належному технічному стані, не дає змоги виконати капітальний ремонт за власний кошт.

Недоліки наявної моделі в умовах недостатньої платоспроможності мешканців-власників, що не дає їм змогу в доповнення до звичних витрат на житлово-комунальні послуги виконувати у стратегічній перспективі обов'язки «ефективного власника» з належного утримання будинків і придбання житла, та відсутність працюючих державних програм термомодернізації житлового фонду змусили органи місцевого самоуправління в багатьох регіонах України самостійно, без фінансування з державного бюджету, з метою залучення управління житлом власників житлового фонду та зменшення паливно-енергетичних витрат прийняти рішення про розроблення та фінансування конкурсу енергоефективних проєктів, які реалізуються на умовах співфінансування (70/30) [1], що спрямовано на покращення технічного стану житлового фонду шляхом реконструкції, реставрації, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна в багатоквартирному будинку.

Зокрема, в Києві, рішенням Київської міської ради від 26 грудня 2014 року № 865/865 [1] було затверджено положення про конкурс проєктів з реалізації енергоефективних заходів у житлових будинках міста Києва, в яких створені об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та кооперативних будинків.

Якщо у 2015 році в Києві взяли участь у проєкті 16 учасників конкурсу, то у 2018 році було вже 119 переможців, а в 2019 маємо 168 ОСББ/ЖБК, які на конкурсних засадах отримали можливість реалізувати свої енергоефективні проєкти.

Починаючи з 2015 по 2019 роки, на співфінансування енергомодернізації житлового фонду було виділено 238 млн грн, а власники помешкань зі свого боку інвестували 122,7 млн грн усього на 333 будинках.

Також у Києві пішли далі, і в 2016 році згідно з рішенням Київської міської ради № 780/1784 від 22 грудня 2016 року [2] з метою забезпечення співфінансування капітальних ремонтів дозволили взяти участь у проєктах співфінансування мешканцям, у будинках яких не створені ОСББ та ЖБК.

Ключові слова: багатоквартирний будинок, управління житлом, механізми публічного управління, капітальний ремонт, ОСББ, ЖБК, керуючі компанії.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми, показав, що такі науковці, як В.П. Ніколаєв, А.А. Щербина, В.Ю. Божанова, Т.В. Ніколаєва, П.О. Пантелеєв та інші, присвятили різним аспектам реформи в житловому фонді багато

уваги. На дослідження науковців і на власну практику спирається автор статті.

Мета статті – на основі аналізу результатів загальнотеоретичних і практичних досліджень проблем управління житловим фондом виявити недоліки в наявній моделі співфінансування термомодернізації житлового фонду. Програми

співфінансування потребують удосконалення механізмів створення та реалізації проєктів і програм утримання житлового фонду. Також необхідні зміни в методології із створення та реалізації проєктів і програм утримання та управління житловим фондом та застосування її для визначення пріоритетності реалізації цих програм.

На нашу думку, наявні програми потребують застосування системного підходу до визначення відповідних механізмів публічного управління як на державному, так і на регіональних рівнях, які дадуть змогу під час об'єднання бюджетів усіх рівнів, забезпечити вирішення масштабних проблем у житловому фонді, що охоплюють майже всі сфери економіки та суспільного життя.

Попри отримані результати та з огляду на обставини, які склалися, на рівні суб'єктів економіки: ОСББ, ЖБК, комунальних та приватних керуючих компаній, а також органів місцевого самоврядування – вимагають невідкладного вирішення питання економічної, енергетичної та технічної оцінки стану об'єктів, визначення та доведення до співвласників будинків фінансових потреб на їхнє утримання з урахуванням необхідних капітальних ремонтів.

Починаючи з 2015 р., в Україні з'явилися неплатоспроможні споживачі у великій кількості (на листопад 2019 р. заборгованість становила понад 55 млрд грн), що викликало необхідність надання державою величезних за обсягом і охопленням отримувачів субсидій. Відповідні видатки державного бюджету зросли з 19 млрд грн у 2015 р. до майже 74 млрд грн у 2018 р. У грудні 2017 р. 46,2 % домогосподарств отримували субсидії, у середньому – 993 грн за мінімальної зарплати 1600 грн.

Почастішання аварій житлових будинків в останні роки показало, що критично підвищилися вік і рівень зношеності житлових будинків. Дані 2017 р. про ветхі та аварійні будинки (0,44 % загальної площі житлового фонду) унаслідок неурегульованості їхнього визначення не відповідають дійсності. У будинках, що потребують капітального ремонту, збудованих до початку 1990-х рр., мешкали 89 %, до початку 1980-х рр. – 81,8 %, а до початку 1970-х рр. – 64,9 % сімей.

Обґрунтування оцінки загальних потреб, їхньої державної частки та графіку фінансування капітального ремонту і модернізації житлового фонду орієнтовною площею до 400 млн кв. м вимагає попереднього інформаційного та методичного забезпечення.

Попередня оцінка накопичених фінансових потреб на проведення капітальних ремонтів у будинках із приватизованими квартирами становить за цін 1500 грн за 1 кв. м не менше 600 млрд грн. За умови розподілу між власниками та державою у пропорції 20:80 потреби в бюджетному фінансуванні будуть становити 480 млрд грн, а для десятирічної програми – по 48 млрд грн.

Проведення модернізації за цін 5000 грн за 1 кв. м, включно з капітальними ремонтами, оцінюється у 2 трлн грн, або по 200 млрд на рік, і передбачає часткову окупність завдяки підвищенню енергоефективності. Фінансова та економічна ефективність інвестицій та умов співфінансування вимагає додаткових розрахунків.

Фінансування реконструкції застарілого житлового фонду передбачає партнерство інвесторів і місцевого бюджету за умовами конкретних самоокупних проєктів.

Загальна організаційна, фінансово-структурна модель, яка здатна збалансувати потреби врахувати горизонтальні та вертикальні взаємозв'язки окремих елементів в державі у термомодернізації житлового фонду, на мою думку, має такий вигляд:

Будинки, які побудовані до 1970 р.:

1. Державний бюджет – 60 % фінансування.
2. Місцевий бюджет (бюджет територіальної громади) – 25 % фінансування.
3. Бюджет власників житлового фонду – 15 % фінансування.

Будинки, які побудовані до 1980 р.:

4. Державний бюджет – 55 % фінансування.
5. Місцевий бюджет (бюджет територіальної громади) – 20 % фінансування.
6. Бюджет власників житлового фонду – 25 % фінансування.

Будинки, які побудовані до 1980 р.

7. Державний бюджет – 50 % фінансування.

8. Місцевий бюджет (бюджет територіальної громади) – 25 % фінансування.

9. Бюджет власників житлового фонду – 25 % фінансування.

З урахуванням того 8 червня 2017 року був прийнятий Закон «Про фонд енергоефективності» (3), фінансування виплат з Державного бюджету може йти через Фонд енергоефективності, через який є можливість залучення і донорських коштів.

Врахування фінансування частини органів місцевого самоврядування або територіальної громади може бути сформовано на рівні платежів місцевих програм співфінансування разом із платежами власників житла і буде тим публічно-приватним партнерством на всіх рівнях.

Висновки і пропозиції. Застосування системного та комплексного підходів під час формування моделі публічно-приватного партнерства співфінансування капітальних ремонтів сприятиме розбудові локальної економіки, захисту екології та розвитку соціального капіталу, а також створенню основи для сталого розвитку регіонів і громад.

Гарантією життєздатності та можливості реалізації публічно-приватних програм має стати інклюзивний механізм публічного управління, що передбачає залучення громадськості до прийняття рішень

та оцінки їхніх результатів. Не менш важливими є механізми, що забезпечують ефективне використання публічних коштів на основі планування та верифікації скорочення споживання енергоресурсів.

Серед головних завдань публічного управління є такі:

1. Забезпечити створення системи моніторингу та верифікації бюджетних коштів на основі індикативного методу, що враховує національний, регіональний і локальний рівні збору та оцінки даних.

2. Сприяти посиленню формування «інституту відповідального власника» за визначення пріоритетів власників під час створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Список використаної літератури:

1. Рішення Київської міської ради № 865/865 від 26 грудня 2014 року (2014). URL: http://search.ligazakon.ua/I_doc2.nsf/link1/MR140845.html.
2. Рішення Київської міської ради № 780/1784 від 22 грудня 2016 року (2016). URL: http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/I_docki2.nsf/alldocWWW/78805654CC396F16C225809F006DF7A8?OpenDocument.
3. Закон України «Про фонд енергоефективності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2095-19>.

Popenko O. Public-private partnership of co-financing of the housing fund thermomodernization at the regional level

Housing problems at both national and regional levels, given the high level of wear and tear, the high cost of overhauling, have led to the need for over 80 % of multi-storey apartment buildings to be overhauled. On the other hand, the insolvency of the majority of tenants who, under current law, are co-owners of the homes and are obliged to keep them at their own expense in proper technical condition, does not allow to carry out major repairs at their own expense.

Disadvantages of the existing model in conditions of insufficient solvency of the tenants-owners, which prevents them in addition to the usual costs of housing and communal services to fulfill in the strategic perspective the duties of "effective owner" for proper maintenance of homes and purchase of housing, lack of living Fund, forced local governments in many regions of Ukraine on their own, without funding from the state budget, in order to attract housing management homeowners to decide on the development and financing of a competition for energy efficient projects implemented under co-financing (70/30) (1) aimed at improving the technical condition of the housing stock through reconstruction, restoration, major overhaul, technical refurbishment common property in an apartment building.

For example, in Kyiv, the decision of the Kyiv City Council of December 26, 2014 No. 865 / 865 (1) approved the provision for competition of projects for the implementation of energy-efficient measures in residential buildings of the city of Kiev, in which associations of co-owners of apartment buildings and cooperative houses were created.

If in 2015, 16 participants of the competition took part in the project, in 2018 there were already 119 winners, and in 2019 we have 168 ACMHs / HBCs, which on a competitive basis were given the opportunity to realize their energy efficient projects.

Starting from 2015 to 2019, UAH 238 million was allocated for co-financing the energy modernization of the housing stock, and homeowners, for their part, invested UAH 122.7 million in just 333 homes.

Also in Kiev went further, and in 2016 according to the decision of the Kyiv City Council № 780 / 1784 of 22.12. In 2016 (2), in order to ensure the co-financing of major repairs, they were allowed to participate in co-financing projects for residents in homes that did not create condominiums and residential buildings.

Key words: *apartment building, housing management, public management mechanisms, major repairs, condominiums, residential buildings, management companies.*