## ОСББ: проблеми та шляхи їх вирішення.

Проблеми зі створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ) обговорювалися на круглому столі «ОСББ: проблеми та шляхи їх вирішення», що пройшов 10 листопада у будинку дитячої та юнацької творчості. Цей захід був організований Фондом розвитку громади Кременчука. Серед учасників були заступник міського голови з питань житлово-комунального господарства Валерій Медведовський, керівник управління ЖКГ міста Олександр Любенко, депутати міської ради, керівники підприємств надавачів послуг, голови декількох ОСББ міста, представники ЗМІ.

На круглому столі обговорювалися проблеми які виникають на шляху створення об'єднань співвласників. Були розглянуті такі теми:

- Влада та ОСББ: партнери чи опоненти;
- Кадри: пошук, освіта, мотивація;
- Капітальні ремонти: бажання та можливості;
- ОСББ та надавачі послуг: хто кому винен.

Не секрет, що традиційна система житлово-комунального господарства на межі розвалу. А ще знайдіть хоча б одну людину, мешканця багатоповерхового будинку, яка б була на 100% вдоволена діяльністю ЖЕПа або управляючих компаній. Тим, як прибирається територія, як швидко реагують на виклики сантехніки та електрики. Незадоволені непрацюючими ліфтами, обшарпаними під'їздами, невивезеним сміттям. Єдиний вихід реалізувати своє майнове право не лише на окрему квартиру, а й на будинок в цілому та ще на прибудинкову територію можуть дати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків або так званих кондомініумів. І владі менше головної болі і людям надійніше та затишніше. Чому ОСББ досі не стали масовими в Кременчуці? В місті Кременчуці в комунальній власності знаходиться 1176 житлових будинків. З них тільки 145 будинків належать об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) що складає приблизно 10%. Враховуючи стан житлово-комунального господарства, а також необхідність його реформування, відповідно до державної програми, така диспропорція є не задовільною.
Що чи хто стоїть на перепоні створення таких об'єднань?

Аналіз причини такого повільного темпу створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків показав, що на сьогодні, приріст ОСББ відбувається загалом

тільки за рахунок новозбудованого житла і зовсім відсутній за рахунок існуючого комунального житла, незважаючи на те, що в місті більше 96% житла приватизовано. Такий стан справ виник тому, що відсутня стимулююча складова з боку місцевої влади в заохочені мешканців будинків комунальної власності до переходу на іншу форму утримання своїх помешкань а самотужки, подолати ідеологію утриманця дуже важко.

Ось деякі цифри
В Кременчуці зареєстровано 145 об'єднання співвласників.
Загальна площа, яка знаходиться під їх управлінням більш ніж 400 тис. кВ. метрів
Усього ОСББ об'єднують близько 10 тис. квартир та майже 25 тис. мешканців міста.
Проаналізуємо склад об'єднань.
Більшу частину, а це більш ніж 100 ОСББ міста становлять будинки які будувалися як кооперативні, близько 20 – створювалися у новобудовах і тільки 8-10 створилися у будинках комунальної власності.

Будь-яку реформу в країні люди сприймають як спробу їх обдурити. До того ж сьогодні недостатній рівень роз'яснювальної роботи, городяни непоінформовані. Мало хто знає, що діє центр, де фахівці працюють з ініціаторами створення об'єднань, проводять лекції, консультують. Чимало проблем із земельними питаннями. Не можна оминути теми формування тарифів. Підприємства, які постачають послуги, не надають фінансових обґрунтувань, бізнес-планів.

Дуже важливо також знати думку мешканців багатоквартирних будинків, який настрой у нашого населення щодо процесу створення ОСББ. Були проведені соціальні дослідження, які свідчать про таке: на сьогодні основними проблемами в житлово-комунальній сфері, з точки зору мешканців, є, по-перше, непідготовленість житлово-комунальних структур до форм роботи з населенням. По-друге, це відсутність ініціативи з боку власників житла. Так вважають 43 відсотки респондентів. На думку 40 відсотків людей, перепонами на шляху до створення ОСББ є відсутність правової підтримки.

Третя частина населення скаржиться на відсутність достатньої інформації про ОСББ, їх досвід роботи, переваги та проблемні моменти. І головне лякає той факт, що практично 35 відсотків населення не знають, що таке ОСББ узагалі. Наприклад, комунальний будинок має намір створити ОСББ. Але 91,6 відсотка мешканців не знають, куди йдуть кошти і на які потреби. Бо в рамках існуючої системи, наприклад, 500 будинків, які обслуговує керуюча компанія, збирають зазвичай гроші за комунальні послуги до так званої "єдиної кішені". Потім їх розподіляють на всілякі потреби того чи іншого будинку.

В одному зробили ремонт одразу, в іншому — процес триває роками, до когось "руки зовсім не доходять" і таке інше. У сучасних умовах, коли житлово-комунальні контори мають комп'ютери, можна роздруковувати інформацію про те, скільки коштів зібрано

мешканцями, скільки витрачено і на які статті: наприклад, на освітлення, оплату двірнику, вивезення сміттєвих відходів, на обслуговування ліфтів, на ремонт покрівлі. Потрібно зробити роботу комунальної контори прозорою, вести роз'яснювальну роботу серед населення. Повинна бути інформаційна підтримка населення, тоді зацікавленість людей у якіснішому утриманні їхнього будинку зросте. Недостатньо сьогодні над цим питанням працюють засоби масової інформації: роз'яснювальна робота слабка, несистемна.

