

УДК 332.872
ББК 65.84

Мельничук І.В.

ОБГРУНТУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИХ ЗАСАД ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В ЖИТЛОВОМУ ГОСПОДАРСТВІ РЕГІОНУ

Івано-Франківський технічний
університет нафти і газу,
Міністерство освіти і науки України,
76019, м. Івано-Франківськ,
вул. Карпатська, 15,
тел.: 0342242264, 42453,
факс: 0342242139,
e-mail: public@nung.edu.ua

Анотація. У статті викладено матеріал про необхідність ефективного використання енергетичних ресурсів, наведено порівняльні статистичні дані витрат енергоресурсів в Україні та світі. порушені організаційні й економічні питання, які повинні бути вирішені для підвищення рівня енергозбереження. На основі порушених проблем доведено, що впровадження енергозбереження можливе через розвиток приватного бізнесу у сфері управління житловим фондом і створення ОСББ, окреслено основні напрями діяльності з питань енергозбереження в житловій сфері, наведені енергозберігаючі заходи в міжнародній практиці. Висвітлено основні напрями, що дозволять удосконалити організаційно-економічний механізм енергозбереження в житловому господарстві регіону.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, організаційно-економічні засади, енергозберігаючі заходи, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Annotation. The article describes material about the need for effective use of energy resources, there are the comparative statistics of energy costs in Ukraine and abroad. Affected

Мельничук І.В. Обгрунтування організаційно-економічних засад забезпечення енергозбереження ...

organizational and economic issues must be resolved to improve energy efficiency. On the basis of issues raised was shown that energy conservation is possible through the development of private business in the field of housing and the creation of condominiums, outlined the main activities on energy saving in residential sector, energy-saving measures in international practice were described. In conclusion highlights the main areas that will improve the organizational and economic mechanism of energy saving in residential sector in the region.

Key words: housing, utilities, organizational and economic principles, energy saving measures, condominiums.

Вступ. В умовах трансформації економічних відносин і в процесі реалізації Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ) на 2008–2012 роки ефективне використання енергетичних ресурсів стає вирішальним фактором регіонального розвитку, оскільки зниження витрат на виробництво житлово-комунальних послуг сприяє підвищенню рівня рентабельності галузі, зменшує кількість збиткових підприємств, що значною мірою впливає на покращення житлових умов та якості життя населення України. У зв'язку із цим набувають актуальності дослідження теоретичних, методичних і практичних завдань з удосконалення діючого організаційно-економічного механізму управління енергозбереженням у житловому господарстві регіону.

Постановка завдання. Предметом дослідження є процеси забезпечення енергозбереження в житловому господарстві.

Мета статті полягає в обґрунтуванні сучасних підходів до вдосконалення організаційно-економічних засад забезпечення енергозбереження житлового господарства, що забезпечить зростання економічних результатів діяльності галузі та підвищення якості життя населення регіону.

Результати. Проблема енергозбереження набуває сьогодні, як ніколи, особливого значення в усьому світі й Україні зокрема, у тому числі й у зв'язку з різким підвищенням ціни на природний газ. Сьогодні витрати енергоресурсів на одного мешканця житлового фонду в країні у 2–3 рази вищі, ніж у країнах Європейського співтовариства. Україна посідає перше місце за енергоемністю ВВП на кілограм умовного палива, а саме – 0,89 кг у. п./долар США. Середня витрата кілограма умовного палива на 1 долар США в цілому по світовому співтовариству – 0,34, у Франції і Німеччині – 0,26, в Угорщині – 0,30, у Білорусі – 0,50.

Що стосується споживання теплової енергії в житловому секторі економіки, то найбільша питома вага припадає на будинки, а це – 87%. При цьому втрати теплової енергії впродовж року складають понад 13 млн Гкал. Найбільші втрати теплової енергії в житловому фонді – близько 30%, у зовнішніх мережах – до 25%. Це при тому, що вартість паливно-енергетичних ресурсів складає до 75% тарифу на тепlopостачання, 50% – на водopостачання, 30% – на каналізацію, 20% – утримання будинків і прибудинкових територій.

Становище ускладнюється й існуванням гострої необхідності в негайній корінній реконструкції та модернізації основних фондів житлово-комунального господарства. Адже рівень зносу об'єктів житлово-комунального господарства становить понад 60%. У країні лише великопанельного житла, яке не відповідає сучасним вимогам і нормативам з енергозбереження та охорони навколишнього середовища, є понад 72 млн м² загальної житлової площі. Проведення теплової санації цього житла, підвищення рівня й умов проживання в ньому – це значне економічне завдання, яке потребує розроблення державної концепції.

Питома вага енергоресурсів у витратах на утримання й експлуатацію житла сягає 60–80%. На опалення житлового фонду щорічно витрачається понад 70 млн т у. п., тобто на одного мешканця припадає 1,4 т у. п., що вдвічі більше, ніж у країнах ЄС [7].

Упровадження заходів, що дозволяють зменшити втрати енергоресурсів у житлових будинках одночасно із забезпеченням комфортних умов проживання, можливе за умови існування зацікавлених осіб (фізичних або юридичних) для проведення запланованих заходів з енергозбереження, стабільних економічних і політичних умов, створення відповідної законодавчої й нормативної бази.

Впровадження заходів з енергозбереження може привести до позитивних наслідків лише за умови, що управління житловим фондом і його утримання здійснюються ефективно й на високому професійному рівні. У свою чергу, забезпечення професійного управління стає можливим лише за умови подальшого впровадження ринкових механізмів. Треба відзначити, що досі існує монополія у сфері надання житлово-комунальних послуг, і мешканці будинку не можуть вибирати найкращого виробника послуг.

Таким чином, очевидно є необхідність розвитку приватного бізнесу у сфері управління житловим фондом, що, у свою чергу, приведе до розвитку конкурентного середовища й формування відповідного рівня надання послуг. Це зробить галузь привабливою для залучення небюджетних інвестицій.

В Україні завершується процес приватизації державного житлового фонду згідно із Законом України [3]. За цей час (з 1993 р.) приватизовано біля 6 млн квартир загальною площею до 300 млн кв. м, що становить 81,5% державного житлового фонду на початок приватизації. Це свідчить про те, що громадяни повною мірою скористалися наданим їм правом отримати безоплатно у власність житло й розпорядитися ним на свій розсуд. У той самий час усі ці будинки залишаються у власності міської ради, ба-

лансоутримувачем яких є житлово-експлуатаційні організації. Згідно із Законом України “Про житлово-комунальні послуги” визначено, що балансоутримувач будинку власник або юридична особа, яка за договором із власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального й поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно із Законом. Проте фінансово-економічний стан ЖЕО є вкрай складним, кредиторська заборгованість перевищує дебіторську. Наприклад, у м. Івано-Франківськ кредиторська заборгованість дев’яти ЖЕО складає на 1.07.2009 р. 30,9 млн грн, а дебіторська – 13,9 млн грн [8]. Крім цього, не виконується Постанова Кабінету Міністрів України [4], яка передбачає, що розмір тарифів визначається для кожного будинку окремо, але такого будинкового обліку заборгованості по статтях витрат у ЖЕО не ведеться, а витрати на утримання управлінського персоналу в порівнянні з 2000 роком зросли майже у 8 разів і досягають 20% від загальних витрат. У капітальному ремонті житлового фонду житлово-експлуатаційні організації тим більше участі не беруть, аудит енергоефективності кожного будинку відсутній і всі проблеми віддані на відкуп мешканців будинку [4]. Тому передумовою створення ефективної системи управління житловим фондом комунальної власності є розмежування функцій управління й виконавця робіт у системі житлового господарства.

Така загальна й безстрокова приватизація викликала низку проблем щодо подальшої експлуатації та утримання житлового фонду. Насамперед – це проблема спільної власності на житловий будинок, і власники приватизованих квартир не займаються утриманням і подальшою експлуатацією, що призводить до передчасного зношування й погіршення енергоефективності житлових будинків.

Тому до основних напрямів діяльності з питань енергозбереження в житловій сфері належать такі [1]:

- запровадження обов’язкового обліку та створення державної системи моніторингу показників енергетичного балансу;
- заміни ламп розжарювання енергоефективними приладами освітлення;
- заміна та модернізація застарілого обладнання в житлово-комунальному госпо-

Мельничук І.В. Обґрунтування організаційно-економічних засад забезпечення енергозбереження ...

дарстві, насамперед у системах теплопостачання, енергопостачання, водопостачання й водовідведення;

- збільшення використання альтернативних і відновлювальних джерел енергії.

Це потребує відповідного механізму здійснення:

- удосконалення управління житловим фондом;
- фінансове забезпечення реалізації енергозберігаючих заходів.

Трансформація управління житловим фондом в умовах ринкових відносин передбачає насамперед “ефективного” власника, відповідального господаря житла та розвиток конкурентного середовища у сфері надання послуг. Формуючи інститут “ефективного” власника, ми маємо на увазі насамперед “колективного” власника, який представляє збалансовані інтереси всіх власників житлових приміщень будинку та використовує ефективні механізми й доступні заходи щодо управління спільним майном.

Зважаючи на необхідність збереження приватизованого житла у 2001 році, прийнято Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” [5]. Основна мета об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – забезпечення й захист прав його членів та утримання ними обов’язків, належного утримання та використання неподільного й загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати платежів.

Об’єднання може самостійно здійснювати управління та утримання будинку, наймати управляючого чи укладати угоди про це з організацією будь-якої форми влас-

ності. Об'єднання самостійно визначає всі необхідні витрати з поточної експлуатації й ремонту загального майна, витрати на капітальний ремонт, реконструкцію, установлює розміри платежів, зборів і внесків кожного власника.

Проте, незважаючи на ці очевидні переваги, частка житлового фонду, що утримується об'єднаннями, на жаль, незначна й складає в середньому 7%, в Івано-Франківській області їх усього біля 304 при наявності багатоквартирних будинків комунальної власності 4965. Однією з причин цього є недосконалість чинного законодавства з питань створення та функціонування ОСББ. Наприклад, у Німеччині, на відміну від українського законодавства, німецьке встановлює, що членство в товаристві набувається разом з правом власності на квартири, тобто жоден власник не може відмовитися від вступу до товариства й повинен внести свою частку в затверджений фонд інвестування та в резервний фонд, які витрачаються на потреби утримання житла. Рішення щодо утримання, ремонту й модернізації є частиною планового управління й повинні прийматися на загальних зборах. Такі рішення є обов'язковими для виконання всіма власниками житла, а їх невиконання тягне за собою судову відповідальність. Одним із надзвичайних заходів є виселення за рішенням суду з житла з подальшим продажем його та стягнення боргу з неплатника.

Другою причиною, що гальмує процес створення ОСББ, є невирішеність питання щодо участі комунального власника будинку в передбаченому законодавством фінансуванні капітальних ремонтів на етапі передачі житлового фонду на баланс об'єднань. А реалізація енергозберігаючих заходів завжди пов'язана з проведенням капітального ремонту житлового фонду. Тому за рахунок коштів, передбачених протягом 2007–2009 років у державному бюджеті “Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004–2010 роки” [2], передбачено фінансування заходів з енергозбереження тільки тих житлових будинків, де створені або створюються ОСББ.

Водночас одним із шляхів вирішення питання впровадження заходів з енергозбереження, передбачених капітальним ремонтом будинку, де створено ОСББ, повинно стати кредитування цих заходів. Прикладом такої діяльності є запровадження проекту в містах Ніжині й Бердичеві за програмою соціальних перетворень у Центральній і Східній Європі (МАТРА). Метою проекту є надання без іпотечних кредитів об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків у зазначених містах під малі відсотки (7%) для проведення їх капітальних ремонтів із упровадженням енергозберігаючих заходів [7].

Удосконаленню фінансової та інвестиційної політики енергозбереження в житловому фонді сприятимуть державна підтримка підприємців, організацій та підприємств усіх форм власності, які інвестують кошти в енергозберігаючі заходи в житловому фонді, захист інвестицій і зменшення ризиків.

У той самий час у міжнародній практиці проведення енергозберігаючих заходів є:

- фінансування за рахунок власних коштів;
- залучення кредитних коштів;
- продаж з подальшою орендою;
- фінансування енергозберігаючою установою згідно з угодою;
- державна або муніципальна підтримка.

Позитивним досвідом залучення коштів населення, бюджету та співфінансування ООН може бути запровадження в м. Івано-Франківськ Програми ПРОООН, метою якої є покращення побуту мешканців, які беруть участь у цій програмі, а саме – товариства співвласників житла (ОСББ) або будинкові комітети вносять 10% власних коштів у співфінансування у виконання робіт з енергозбереження в будинку, інші 90% фінансує ООН і міський бюджет. За період дії цієї програми 2005–2009 рр. громадою міста реалі-

зовано проектів щодо енергозбереження в житловому фонді на суму 10,4 млн грн, у тому числі, на реконструкції підвальних розгалужень і встановлення приладів обліку тепла 5,5 млн грн, реконструкції шатрових дахів 4,9 млн грн. Це дало можливість у 56 будинках до 15% зекономити теплової енергії та зменшити оплату мешканців за тепло [8]. Проте муніципальна фінансова підтримка надається тільки в межах наданих бюджетних ресурсів, вона діє тимчасово й має цільове призначення.

Висновки. Отже, нині можна виділити такі напрями розвитку ефективного житлового господарства, які сформувалися на основі апробації різних шляхів реформування підгалузі.

Перше – це залучення населення до участі в управлінні та інвестуванні через ОСББ.

Друге – створення прозорих схем взаємовідносин місцева влада–населення, персоніфікація кожного будинку, зміни в підходах до формування тарифів і пошук шляхів залучення небюджетних коштів, залучення приватних управляючих ОСББ.

Третє – на регіональному рівні необхідно стимулювати створення ОСББ, передачу їм земельних ділянок, нежитлових приміщень, коштів місцевих бюджетів, дотацій, субсидій, компенсацію пільг, що дозволить ОСББ залучати кошти населення для фінансування енергозберігаючих заходів із подальшою компенсацією зазначених витрат за рахунок економії енергоресурсів і зменшення вартості послуг.

І останнє – упровадження цих заходів удосконалив організаційно-економічний механізм на державному й регіональному рівнях за такими напрямками: формування сталої фінансової політики у сфері управління житлом; формування інституту ефективного власника в житловій сфері; передача функцій ЖЕО в бізнесові структури.

Це дасть змогу чітко визначити суб'єкта, який буде нести відповідальність за впровадження енергозбереження в житловому фонді й дозволить створити систему фінансування та ефективні механізми стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів населенням.

1. Розпорядження Кабінету Міністрів України “Про затвердження плану заходів щодо реалізації у 2009 році пріоритетних напрямів діяльності у сфері енергоефективності та енергозбереження” від 08.04.2009 р. № 384-р. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/npd/list>.
2. Закон України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004–2010 роки” від 24.06.2004 р. № 1869-IV // ВВР України. – 2004. – № 30. – 1985 с.
3. Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19.06.1992 р. № 2482-XII // ВВР України. – 1992. – № 36. – 524 с.
4. Постанова Кабінету Міністрів “Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій” від 12.07.2007 р. № 560 // Офіційний вісник України. – 2005. – № 28.
5. Закон України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29.11.2001 р. № 2866-III // Офіційний вісник України. – 2001. – № 51.
6. Закон України “Про житлово-комунальні послуги” від 24.06.2004 р. № 1875-IV // Офіційний вісник України. – 2004. – № 30.
7. Енергозбереження у житловому фонді : проблеми, практика, перспективи : довідник “НДІпроект-реконструкція”, Deutsche Energie-Agentur GmbH(dena), Instituts Wohnen und Umwelt GmbH(IWU) – 2006. – 144 с.
8. Досвід Івано-Франківської міської ради з реалізації Програми розвитку ООН / Муніципальної програми врядування та сталого розвитку // Інформаційний бюлетень. – Івано-Франківськ, 2008. – 30 с.

Рецензенти:

Данилюк М.О. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки підприємства ІФНТУНГ;

Кузьмин В.М. – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки підприємства ІФНТУНГ.

