

УДК 65.03
JEL Classification L97

Фоміна Тетяна

к.е.н., доцент, доцент кафедри аудиту та оподаткування
Центральноукраїнський національний технічний університет
м. Кропивницький, Україна
E-mail: tetynafomina@ukr.net

Пугаченко Ольга

к.е.н., доцент, доцент кафедри аудиту та оподаткування
Центральноукраїнський національний технічний університет
м. Кропивницький, Україна
E-mail: pugachenkoolga@gmail.com

ФОРМУВАННЯ ТАРИФУ НА ПОСЛУГИ З УТРИМАННЯ БУДИНКІВ ТА ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ ОСББ

Анотація

Вступ. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків – відносно нова організаційно-правова форма, виникнення якої пов'язано з питаннями права власності, управління та обслуговування житла. Питання їх діяльності неодноразово піднімалися у ряді юридичних та економічних статей, але у них в основному увага приділялась економіко-правовим аспектам створення та функціонування ОСББ, а не прикладному характеру визначення тарифу на утримання будинків та прибудинкових територій, що є наразі більш актуальним.

Методи. Дослідження базується на використанні методів аналізу, узагальнення та групування. При здійсненні розрахунків складових тарифу використано метод графічного представлення. Визначення передумов та основних етапів законодавчого регулювання процесів створення і функціонування ОСББ в Україні проведено за допомогою історико-порівняльного методу.

Результати. Визначено економічний зміст та основні етапи законодавчого регулювання процесів створення і функціонування ОСББ в Україні. Представлено перелік послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, які формують тариф достатній для забезпечення покриття окремих видів витрат. Розроблено механізм формування тарифу на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій за один квадратний метр площі з урахуванням її призначення. Апробацію представленої методики здійснено на фактичних матеріалах ОСББ «Івушка-2» (м. Кропивницький). Перевагою даної статті є визначення тарифу з урахування законодавчо-нормативних вимог, техніко-експлуатаційних умов та реальних потреб власників квартир для утримання та поліпшення житлового фонду.

Перспективи. Перспективами подальших досліджень є розробка порядку формування тарифу з урахуванням додаткових потреб мешканців, інженерних особливостей будинків та представлення алгоритму здійснення контрольних заходів щодо підтвердження обґрунтованості встановлених тарифів.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, ОСББ, тариф, складові тарифу, статті витрат, будинки та прибудинкові території.

Вступ.

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) є відносно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано з питаннями права власності, управління та обслуговування житла.

Термін ОСББ вперше став відомим широкому загалу у 1992 році, коли у Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду» було зазначено, що власники приватизованих квартир можуть створювати такі об'єднання. Але аналог цього терміну «кондомініум» (у перекладі з латині – «спільне володіння майном») з'явився ще у древньому Римі, коли виникла необхідність різним сім'ям жити в одному будинку і вирішувати багато спільних питань. З того часу у всіх без винятку країнах світу такі об'єднання (у тих або інших формах) стали основою організації спільного проживання людей, альтернативи яким немає [7].

В Україні ще з початку 2000-х намагались залучити населення у процес масового створення ОСББ. У кінці 2001 року був прийнятий відповідний Закон [5], також згадували ОСББ і в Законі України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки», причому в ньому створення ОСББ було визначено як один з напрямків цього самого реформування. Програма передбачала до кінця 2014 року створити більше 45,5 тис. об'єднань співвласників, проте, за даними Держжомстату, станом на 1 травня 2015 р. кількість зареєстрованих ОСББ в Україні складала лише 15934. Станом на 1 травня 2016 року кількість ОСББ зросла до 18738. Загальна кількість ОСББ станом на 01.03.2017 р. – 22700, які об'єднували 26 тисяч багатоквартирних будинків; протягом 2016 року було створено 8 тисяч ОСББ, чи 35% від загальної кількості [8]. Станом на 01 жовтня 2017 року в Україні вже зареєстровано 27420 ОСББ [1].

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Проблемні питання правового регулювання утворення та діяльності ОСББ розглядаються в юридичних статтях Гончаренко О.В. [2], Старицької О.О. і Польської М.О. [16], Коршакової О.М. [9], Сергієнко В.В. [15].

Останнім часом доволі активно з'являється фахова література про особливості створення і діяльності ОСББ, зокрема:

- у 2008 р. – практичний посібник «Настольная книга председателя ОСМД и ЖСК» (Асоціація власників житла Дніпропетровська «Наш дом»);

- у 2010 р. – практичний посібник «Енергоефективний будинок крок за кроком», книга 1 «Крок перший: створення ОСББ» (Інститут місцевого розвитку);

- у 2011 р. – практичний посібник «Енергоефективний будинок крок за кроком», книга 2 «Крок другий: організація роботи ОСББ» (Інститут місцевого розвитку);

- у 2011 р. – практичний посібник «Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: практичні поради» (у рамках Проекту «Другий Всеукраїнський Форум ОСББ»);

- у 2011 р. – навчально-методичний збірник «Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків – пріоритетний шлях розвитку житлово-комунального господарства» (Чернігівський центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій);

- у 2012 р. – практичний посібник «Реформування системи управління житловою нерухомістю міста» (Центр політико-правових реформ);

- у 2013 р. – Обмін кращими практиками у вирішенні проблем діяльності ОСББ між Західними та Східними областями України (ГО «Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків»);

- у 2016 р. – «Довідник ОСББ» (Міжнародна фінансова корпорація).

У виданні Інституту місцевого розвитку «Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» міститься окремий розділ – Облік і звітність в ОСББ [17, с. 123-208]. Проте, прикладних рекомендацій із встановлення та затвердження тарифів на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій у вказаних виданнях не надано.

Вперше ґрунтовне дослідження проблем та напрямків удосконалення обліку в ОСББ проведено у роботах Гури Н.О. [4, 3]. Панченко Н.І. і Гордієнко І.М. досліджують особливості проведення економічних експертиз з питань обґрунтування розрахунку тарифу на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій ОСББ [12]. Овсій О.Д. досліджує удосконалення обліку в ОСББ при дольовому фінансуванні робіт по відновленню житлового будинку [11]. Литвин О.Ю. піднімає проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [10]. У роботі [14] висвітлено напрямки контролю формування вартості послуг з утримання новостворених ОСББ.

Мета.

Метою статті є розробка механізму формування тарифу на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій з використанням реальних даних функціонуючого ОСББ задля удосконалення раніше існуючого порядку.

Методологія дослідження.

Дане дослідження порядку формування тарифу для покриття витрат на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій проводилось з використанням методів аналізу, узагальнення та групування. При здійсненні розрахунків складових тарифу було застосовано метод графічного представлення. Визначення передумов та основних етапів законодавчого регулювання процесів створення і функціонування ОСББ в Україні базувалось на історико-порівняльному методі дослідження.

Результати.

Статус ОСББ визначається Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно зі статтею 1 якого ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [5]. Багатоквартирним будинком вважається житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна [6].

Аналізуючи положення двох спеціальних нормативних актів щодо регулювання відносин між співвласниками багатоквартирного будинку, відзначимо, що відповідно до ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у їхній спільній сумісній власності і не підлягає відчуженню, загальне майно – у спільній частковій власності. З прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [6] вищевказану ст. 19 було виключено. Спільне майно багатоквартирного будинку зараз визначається як спільна сумісна власність співвласників (ст. 5). Крім того, спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку [9, с. 82-83].

Послуги з утримання будинку та прибудинкових територій повинні покриватись за рахунок встановлених тарифів ОСББ, які самостійно (власними силами або із залученням на договірній основі інших юридичних та фізичних осіб) забезпечують утримання будинку і прибудинкової території. При визначенні величини платежів на утримання будинку і прибудинкової території повинні виходити із розміру витрат на утримання будинку і прибудинкової території, передбачених кошторисом об'єднання, який відповідно до статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» затверджується загальними зборами.

В Україні діє Типовий перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, яким передбачено покриття витрат на: прибирання прибудинкової території; прибирання сходових кліток; вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення); прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі; технічне обслуговування ліфтів; обслуговування систем диспетчеризації; технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: гарячого водопостачання, холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, зливової каналізації; дератизація; дезінсекція; обслуговування димовентильційних каналів; технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності; поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і

холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків); поливання дворів, клумб і газонів; прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протижеледними сумішами; експлуатація номерних знаків на будинках; освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води; енергопостачання ліфтів; періодична перевірка, обслуговування і ремонт квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтаж, транспортування та монтаж після перевірки [13].

З метою популяризації створення ОСББ в Україні існує інформаційно-довідковий сервіс «ОСББ-online» [7], який дає можливість на безоплатній основі розрахувати тариф на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій за допомогою «Електронного калькулятора». Проте, звичайному мешканцю будинку провести такі розрахунки буде доволі складно, адже необхідним є знання такої специфічної інформації, як, наприклад: технічні особливості освітлення парадних, підвалів, горищ; потужність електродвигунів ліфтів тощо.

Розрахунок тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій має бути обґрунтованим та доцільним. Також тариф має враховувати вимоги законодавства у частині встановлення державних гарантій щодо мінімального розміру заробітної плати (станом на 01.01.2017У представленій таблиці 1 наведено порядок розрахунку тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій для реально діючого ОСББ «Івушка-2», яке було створено у 2016 році у м. Кропивницький. Встановлений тариф враховував особливості функціонування саме даного ОСББ, а тому не може бути загальноприйнятим для інших об'єднань. Проте, представлену методику доцільно приймати за основу для розрахунків іншими ОСББ.

Таблиця 1

Порядок розрахунку тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій на ОСББ «Івушка-2» на 2017 рік за місяць***

Вид витрат	Складові суми витрат для встановлення тарифу, грн.					Тариф у розрізі витрат ((2+3+4) / 5+6)
	Заробітна плата	ЄВСС (22%)	Матеріальні витрати, послуги сторонніх організацій (таблиці 2, 3, 4, 5)	Загальна площа (м ²)	Накладні витрати	
1. Прибирання прибудинкової території	3210,00	706,20	74,86	8918,65	0,1408	0,5883
2. Прибирання сходових клітин (за договором цивільно-правового характеру)	2500,00	440,00	38,80	8741,45	0,1408	0,4816
3. Витрати на обслуговування димо-вентиляційних каналів (згідно договору)	395,85			8918,65	0,1408	0,1852
4. Витрати на поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території						
4.1. Витрати на поточний ремонт покрівлі рулонної	1821,37			8918,65	0,1408	0,2042
4.2. Ремонт відмстки	660,00			8918,65		0,0740
4.3. Ремонт під'їздів (без нежитлових приміщень)	500,00			8741,45		0,0572
4.4. Покос трави / ремонт дитячого майданчика	291,67			8918,65		0,0327
4.5. Ремонт труб, кранів, водостічних труб	330,00			8918,65		0,0370
				Разом по пункту 4		0,5459

Продовження табл. 1

5. Вивезення побутових відходів (без нежитлових приміщень) (згідно договору)	3686,67			8741,45	0,1408	0,5625
6. Витрати на освітлення	500,00	110,00	2324,75	8918,65	0,1408	0,4699
7. Витрати на обслуговування водовідведення	600,00	132,00		8918,65	0,1408	0,2229
8. Резервний фонд (2500 на рік) *	208,33			8918,65		0,0234
9. Фонд капітального ремонту (20000 на рік) **	1666,67			8918,65		0,1869
Разом тариф						3,2665

* Згідно Статуту ОСББ, резервний фонд – це накопичувальний резерв коштів ОСББ, що створюється для фінансування непередбачуваних витрат, які утворюються внаслідок його статутної діяльності, а також з метою погашення заборгованості ОСББ перед іншими фізичними та юридичними особами, інших цілей визначених законодавством, Статутом, рішеннями Загальних зборів

** Згідно Статуту ОСББ, фонд капітального ремонту – це накопичувальний резерв коштів ОСББ, що створюється для фінансування ремонтних або будівельних робіт/послуг, які надаються з метою ремонту, реконструкції, утримання багатоквартирного будинку.

*** Джерело: розроблено авторами.

Для розрахунку тарифу на утримання будинків та прибудинкових територій враховувалась площа об'єктів житлового та нежитлового фонду. Площа житлових приміщень в ОСББ «Івушка-2» складає 8741,45 кв.м, а загальна площа – 8918,65 кв.м. Дана інформація враховується при визначенні складових тарифу, а саме: стаття 2 «Прибирання сходових клітин (за договором цивільно-правового характеру)», стаття 4.3 «Ремонт під'їздів (без нежитлових приміщень)», стаття 5 «Вивезення побутових відходів (без нежитлових приміщень) (згідно договору)». За вказаними статтями тариф розраховувався лише на площу житлового фонду (8741,45 кв.м.). Всі інші складові тарифу розраховувались виходячи із загальної площі ОСББ (8918,65 кв.м.).

Розшифровка складових тарифу згрупована у таблицях 2, 3, 4 і 5.

Стаття 1 «Прибирання прибудинкової території» включає заробітну плату двірника, який працює в ОСББ на повний робочий день із посадовим окладом на рівні мінімальної заробітної плати; нарахований ЕВСС у розмірі 22% та матеріальні витрати, склад яких представлено у таблиці 2.

Таблиця 2

Розрахунок матеріальних витрат для прибирання прибудинкової території*

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Кількість	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Лопата для прибирання снігу	1	100,00	100,00
Відро	1	39,40	39,40
Мітла кругла	3	73,25	219,75
Мітла з гілок	30	6,00	180,00
Совок (1 на 2 роки користування)	0,5	30,00	15,00
Лопата совкова (1 на 2 роки користування)	0,5	60,50	30,25
Граблі розсувні	1	75,00	75,00
Засіб відбілюючий сухий (хлорка)	4	25,00	100,00
Жилет робочий (1 на 2 роки користування)	0,5	75,00	37,50
Рукавиці гумові	12	8,45	101,40
Разом			898,32
Середньомісячні витрати (898,32 грн. / 12 місяців)			74,86

* Джерело: розроблено авторами.

Стаття 2 «Прибирання сходових клітин (за договором цивільно-правового характеру)» розраховується лише на площу житлових приміщень та включає у себе витрати на оплату праці прибиральниці, нарахований ЕВСС та матеріальні витрати, які наведено у таблиці 3.

При розрахунку матеріальних витрат для прибирання прибудинкової території та сходових клітин слід враховувати, що деякі номенклатурні одиниці можуть перебувати в експлуатації протягом тривалого періоду часу (відра, лопати тощо), а тому – на поточний рік до тарифу включається пропорційна частка їх вартості, визначена з урахуванням часу використання. Також слід враховувати нормативні вимоги щодо забезпечення господарським інвентарем та інструментами двірника і прибиральниці (рукавиці, фартух робочий, жилет тощо).

Таблиця 3

Розрахунок матеріальних витрат для прибирання сходових клітин*

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Кількість	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Відро залізне (1 на 3 роки користування)	0,33	40,00	13,33
Совок металевий (1 на 3 роки користування)	0,33	44,00	14,52
Засіб відбілюючий рідкий (білизна)	12	8,00	96,00
Швабра дерев'яна (1 на 5 років користування)	0,2	21,00	4,20
Віник	3	40,00	120,00
Рукавиці гумові	6	30,00	180,00
Фартух робочий (1 на 2 роки користування)	0,5	75,00	37,50
Разом			465,55
Середньомісячні витрати (465,55 грн. / 12 місяців)			38,80

* Джерело: розроблено авторами.

Стаття 3 «Витрати на обслуговування димовентильційних каналів» обчислювалась на підставі укладеного договору між ОСББ «Івушка-2» та КП «Молнія». Згідно техніко-експлуатаційних вимог обслуговування димовентильційних каналів відбувається 1 раз на рік. Відповідно до умов договору вартість обслуговування з 01 квітня 2017 року становить 13,65 грн. за 1 кв.м. Таким чином, вартість робіт, наданих КП «Молнія» становитиме 348 кв.м. * 13,65 грн. = 4750,20 грн. на рік., а середньомісячний показник для визначення тарифу складає 4750,20 грн. / 12 місяців = 395,85 грн.

Стаття 4 «Витрати на поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих на прибудинковій території» містить п'ять складових, які формують загальний тариф.

Стаття 4.1 «Витрати на поточний ремонт покрівлі рулонної» визначались з урахуванням потреби у будівельних матеріалах та вартості підрядних робіт (табл. 4).

Таблиця 4

Витрати на поточний ремонт покрівлі насосної підстанції та будинку*

Склад витрат	Одиниця виміру	Кількість	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Єврорубероїд (основа)	рулон	5	510,00	2550,00
Єврорубероїд (фініш)	рулон	8	386,00	3088,00
Бітумна мастика (20кг)	відро	2	586,00	1172,00
Газ (пропан) (заправка балона)	балон	2	500,00	1000,00
Цемент (мішок по 25 кг)	мішок	20	55,00	1100,00
Доставка цементу	ходка	2	50,00	100,00
Додаткові витратні матеріали				500,00
Вартість роботи (за попередньою домовленістю з виконавцем)				10120,00
ЄВСС (22% від вартості робіт)				2226,40
Разом				21856,40
Середньомісячні витрати (21856,40 грн. / 12 місяців)				1821,37

* Джерело: розроблено авторами.

Стаття 4.2 «Ремонт відмостки» – вартість ремонту відмостки (за домовленістю з виконавцем) становить 100 грн. / погонний метр. Отже, загальна вартість робіт складатиме 100 грн.

* 79,2 = 7920,0 грн. Середньомісячна вартість для встановлення тарифу дорівнюватиме 7920,0 грн. / 12 місяців = 660,0 грн.

Стаття 4.3 «Ремонт під'їздів (без нежитлових приміщень)» передбачає витрати у розмірі 500,0 грн. та розраховується лише на площу житлових приміщень. Розмір такої суми було визначено рішенням Правління ОСББ.

Стаття 4.4 «Покос трави / ремонт дитячого майданчика» включає вартість покосу трави та ремонтні роботи на дитячому майданчику за плановими розрахунками та вартістю минулого року і становить 3500,0 грн. Середньомісячна вартість складає 3500,0 грн. / 12 місяців = 291,67 грн. Проте, слід враховувати, що покос трави можна віднести до посадових обов'язків двірника або прибиральниці (за рішенням Правління ОСББ). В ОСББ «Івушка-2» у суму 3500,0 грн. включено лише вартість оренди газонокосарки та палива для її експлуатації, а також витратні матеріали для ремонту дитячого майданчика. Покос трави та ремонт майданчика виконували мешканці будинків ОСББ.

Стаття 4.5 «Ремонт труб, кранів, водостічних труб» визначається за плановими розрахунками та вартістю минулого року і становить 3960,0 грн. на рік, а середньомісячна, відповідно – 330,0 грн.

Стаття 5 «Вивезення побутових відходів (без нежитлових приміщень) (згідно договору)» містить вартість вивезення та утилізації твердих побутових і негабаритних відходів згідно укладеного договору з ТОВ «Екостайл». Згідно нього вартість даних послуг становить 44240,0 грн. на рік, що формує середньомісячну суму розміром 3686,67 грн.

Стаття 6 «Витрати на освітлення» складається з витрат на оплату електроенергії, витрат на оплату послуг електрика та вартість електричних лампочок для під'їздів. Заробітна плата електрика приймається на рівні витрат минулого звітного року. Дані витрати не є постійними, а тому виклик електрика буде здійснюватися за необхідності. Планові витрати на електроенергію представлено у таблиці 5.

Таблиця 5

Планові витрати на освітлення місць загального користування*

Місяць	Кількість, кВт	Ціна 1 кВт, грн.	Вартість електроенергії, грн.
лютий	1700	1,29	2193,00
березень	1700	1,68	2856,00
квітень	1000	1,68	1680,00
травень	1000	1,68	1680,00
червень	1000	1,68	1680,00
липень	1000	1,68	1680,00
серпень	1000	1,68	1680,00
вересень	1000	1,68	1680,00
жовтень	1500	1,68	2520,00
листопад	1700	1,68	2856,00
грудень	1700	1,68	2856,00
січень	1700	1,68	2856,00
Разом витрат електроенергії			26217,00
Витрати на лампочки			1680,00
Разом			27897,00
Середньомісячні витрати (27897,0 грн. / 12 місяців)			2324,75

* Джерело: розроблено авторами.

Стаття 7 «Витрати на обслуговування водовідведення» складаються із заробітної плати сантехніка і приймаються на рівні витрат минулого року. Дані витрати не є постійними, а тому виклик сантехніка буде здійснюватися за необхідності.

Стаття 8 «Резервний фонд (2500 на рік)» передбачається для включення до тарифу на

законодавчому рівні. Кошти резервного фонду необхідні для термінового усунення збитків, що виникли внаслідок аварій або непередбачених обставин. Кошти цього фонду акумулюються на рахунку ОСББ у банку й використовуються лише за цільовим призначенням. Рішенням Правління ОСББ він встановлений на рівні 2500,0 грн. на рік, а середньомісячна його величина становить 208,33 грн.

Стаття 9 «Фонд капітального ремонту (20000 на рік)» також передбачена вимогами законодавства. Витрати на ремонтний фонд акумулюються на рахунку ОСББ з метою їх накопичення для здійснення капітального ремонту будинків. Рішенням Правління він був встановлений у сумі 20000,0 грн., що сформувало його середньомісячний розмір на рівні 1666,67 грн. В ОСББ «Івушка-2» фонд капітального ремонту у порівнянні з іншими ОСББ є замалим, але це пояснюється тим, що воно є новоствореним.

Методологічною проблемою при вставленні тарифу для ОСББ є порядок розподілу непрямих (накладних) витрат. Особливо це актуально для невеликих та новостворених ОСББ, адже частка цих витрат у загальній сумі тарифу доволі суттєва. Накладні витрати приймають участь у формуванні тарифу за кожною статтею витрат і в ОСББ «Івушка-2» становлять 0,1408 грн. Розрахунок накладних витрат наведено у таблиці 6.

Таблиця 6

Розрахунок накладних витрат*

Стаття витрат	За рік, грн.	За місяць, грн.
Заробітна плата Голови Правління	39600,00	3300,00
Заробітна плата бухгалтера	38520,00	3210,00
ЄВСС на заробітну плату адміністративного персоналу (22%)	17186,40	1432,20
Розрахунково-касове обслуговування установи банку	1920,00	160,00
Канцелярські товари	1200,00	100,00
Інформаційні послуги (програмне забезпечення)	1288,20	107,35
Обслуговування оргтехніки (принтер)	450,00	37,50
Телефонні та Інтернет-послуги	1140,00	95,00
Приватизація земельної ділянки	4200,00	350,00
Разом	105504,60	8792,05
Розподіляємо на 7 пунктів (8792,05 / 8918,65 кв.м. / 7)		0,1408

* Джерело: [розроблено авторами]

Виходячи із наведених вище розрахунків тариф в ОСББ «Івушка-2» встановлено у розмірі **3,2665** грн. за 1 кв.м. площі.

Тариф на утримання будинків та прибудинкових територій в ОСББ може збільшуватись на суму нерегулярних (разових) витрат, наприклад, плата за приватизацію земельної ділянки під будинками, відкриття рахунків, нотаріальні послуги, реєстрація установчих документів тощо.

При встановленні тарифу слід пам'ятати, що, незважаючи на відносну свободу учасників ОСББ у формуванні витрат, необхідно розважливо та раціонально підходити до його визначення. У першу чергу, це стосується новостворених ОСББ, адже мотиватором для їх створення зазвичай є саме величина коштів, яку необхідно буде сплачувати щомісяця не звичним постачальникам комунальних послуг (ЖЕО, ЖЕК), а новій приватній структурі. Як правило, при створенні ОСББ встановлюють тариф або на рівні раніше діючого, або мінімально можливого. Тарифи підлягають щорічному перегляду, а тому можуть збільшуватись, враховуючи не лише нагальні потреби ОСББ, а й бажання власників щодо покращення об'єктів житлової інфраструктури.

Висновки і перспективи.

Наразі в Україні активно впроваджуються альтернативні форми управління житлово-комунальним господарством, найбільш поширеною з яких є ОСББ. Дослідження економічного та правового змісту поняття об'єднання співвласників багатоквартирних будинків дозволило визначити

передумови виникнення та основні етапи законодавчого регулювання процесів створення і функціонування ОСББ в Україні.

Для розробки механізму формування тарифу було ґрунтовно проаналізовано перелік послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, який закріплений законодавчо. Нами було здійснено розрахунок тарифу за один квадратний метр площі з урахуванням її призначення (утриманням житлових і нежитлових приміщень, прилеглих територій) та представлено його у вигляді аналітичних таблиць, які містять дані про складові тарифу за кожною статтею витрат. При розрахунку враховувались особливості функціонування та фактичні матеріали реально діючого ОСББ «Івушка-2», яке нещодавно створено у місті Кропивницький. При визначенні тарифу нами враховувались законодавчо-нормативні вимоги, техніко-експлуатаційні умови та реальні потреби мешканців будинків для утримання та поліпшення стану і якості житлового фонду.

Перспективами подальших досліджень є розробка порядку формування тарифу з урахуванням додаткових потреб і бажань власників, інженерно-технічних особливостей будинків, розмірів прибудинкових площ та наявності специфічних об'єктів житлової та нежитлової інфраструктури (підвали, гаражі тощо). Також планується розробка методики контролю за правильністю та обґрунтованістю встановлення тарифів в ОСББ із визначенням етапів, прийомів, способів та параметрів контролю.

Список використаних джерел

1. В Україні вже зареєстровано 27420 ОСББ. *Укрінформ*. Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/2322214-v-ukraini-vze-zareestrovano-27-420-osbb-zubko.htm>.
2. Гончаренко О.В. Окремі проблеми правового регулювання утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у новобудовах. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. № 4 (12). С. 32-41.
3. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності. *Економіка України*. 2015. №12. С. 70-79.
4. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика: монографія. Київ, 2006. 351 с.
5. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III (зі змінами і доповненнями). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/conv>.
6. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII (зі змінами і доповненнями). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
7. Інформаційно-довідкова система ОСББ-online. – Режим доступу: <https://osbb-online.com/House/InitCalculator/60868>.
8. Кількість ОСББ в Україні на 01-03-2017. Ресурсний центр Хмельницька асоціація ОСББ. – Режим доступу: <https://www.domik.ua>.
9. Коршакова О.М. Характеристика правовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг. *Порівняльно-аналітичне право*. 2016. № 4. С. 82-85.
10. Литвин О.Ю. Проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. *Збірник наукових праць Полтавської державної аграрної академії*. 2011. Вип. 3. Т.2. С. 266–271.
11. Овсій О.Д. Удосконалення обліку в ОСББ при дольовому фінансуванні робіт по відновленню житлового будинку. *Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки*. 2010. Вип. 18(1). С. 170-176.
12. Панченко Н.І., Гордієнко І.М. Особливості дослідження розрахунку тарифу на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2014. Вип. 14. С. 344-351.
13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 20 травня 2009 р. № 529 (зі змінами і доповненнями). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-%D0%BF/conv>.
14. Пугаченко О.Б. Контроль формування вартості послуг новостворених ОСББ. Кіровоградщина – 2025: пріоритети і можливості розвитку : збірник тез доповідей науково-практичної конференції, 7 червня 2017 року. Кропивницький, 2017. С. 195-197.
15. Сергієнко В.В. Правове регулювання діяльності ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг.

Форум права. 2014. № 4. С. 297-301.

16. Старицька О.О., Польська М.О. Проблемні питання правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. *Юридичний вісник*. 2012. № 4 (25). С. 89-92.

17. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : практичний посібник. Київ, 2007. 288 с.

Статтю отримано: 20.07.2017 / Рецензування 18.08.2017 / Прийнято до друку: 31.08.2017

Tetiana Fomina

Ph.D. (in Economics), Associate Professor
Department of Audit and Taxation
Central Ukrainian National Technical University
Kropivnitsky, Ukraine
E-mail: tetynafomina@ukr.net

Olha Puhachenko

Ph.D. (in Economics), Associate Professor
Department of Audit and Taxation
Central Ukrainian National Technical University
Kropyvnytskyi, Ukraine
E-mail: pugachenkoolga@gmail.com

FORMATION OF TARIFFS FOR SERVICES MAINTENANCE OF HOUSES AND ADJACENT TERRITORIES CONDOMINIUMS

Abstract

Introduction. Association of co-owners of multi-apartment buildings is a relatively new organizational and legal form, the emergence of which is associated with issues of ownership, management and maintenance of housing. The issues of their activities have been repeatedly raised in a number of legal and economic articles, but they mainly focused on the economic and legal aspects of the creation and functioning of association of co-owners of multi-apartment buildings, and not the applied nature of determining the tariff for the maintenance of houses and adjoining areas, which is now more relevant.

Methods. The research is based on the use of methods of analysis, generalization and grouping. The method of graphical representation is used when performing calculations of tariff components. The definition of the preconditions and the main stages of legislative regulation of processes for the creation and operation of ACMBs in Ukraine was carried out using the historical and comparative method.

Results. The economic content and the main stages of legislative regulation of processes of creation and functioning of ACMBs in Ukraine are determined. A list of services for the maintenance of buildings, structures and adjacent territories, which form a tariff sufficient to cover certain types of expenses, is presented. The mechanism of formation of the tariff for services for the maintenance of houses and adjoining areas for one square meter of the area, taking into account its purpose, has been developed. The approbation of the submitted methodology is carried out on the actual materials of ACMBs of the "Ivushka-2" (Kropyvnytskyi). The advantage of this article is to determine the tariff, taking into account legislative and regulatory requirements, technical and operational conditions and real needs of apartment owners to maintain and improve housing stock.

Discussion. Prospects for further research are the development of the tariff formation procedure taking into accounts the additional needs of the inhabitants, the engineering features of the houses and the presentation of the algorithm for the implementation of control measures to confirm the validity of the established tariffs.

Keywords: association of co-owners of multi-apartment buildings, tariff, components of the tariff, expenses of items, houses and adjoining territories.

References

1. There are already 27420 Condominiums registered in Ukraine. Retrieved from <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/2322214-v-ukraini-vze-zareestrovano-27-420-osbb-zubko.htm>.

2. Honcharenko, O.V. (2012). Okremi problemy pravovoho rehulivannia utvorennia obiednan spivvlasnykiv bahatokvartnykh budynkiv u novobudovakh [Some problems of legal regulation of formation of condominiums in

new buildings]. *Bulletin of the High Council of Justice*, 4 (12), 32–41.

3. Hura, N.O. (2015). Obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: spetsyfika, problemy ta perspektyvy diialnosti [Condominiums: specificity, problems and perspectives of activity]. *Economy of Ukraine*, 12, 70–79.

4. Hura, N.O. (2006). *Oblik u zhytlovo-komunalnomu hospodarstvi: teoriia i praktyka* [Accounting in the housing and utilities sector: theory and practice]. Kyiv, Ukraine: Znannia.

5. Law of Ukraine "On the Association of Co-Owners of a Multi-Apartment House" of November 29, 2001, No. 2866-III (with amendments and supplements). Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/conv>.

6. The Law of Ukraine "On the peculiarities of realization of the right of ownership in an apartment building" dated May 14, 2015, No. 417-VIII (with amendments and supplements). Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

7. Information system of ACMH-online. Retrieved from <https://osbb-online.com/House/InitCalculator/60868>.

8. Number of Condominiums in Ukraine on 01-03-2017. Resource Center Khmelnytsky Association of Condominiums. Retrieved from <https://www.domik.ua>.

9. Korshakova, O.M. (2016). Kharakterystyka pravovidnosyn mizh spivvlasnykamy bahatokvartyrnogo budynku ta nadavachamy zhytlovo-komunalnykh posluh [Characteristics of the legal relationship between the co-owners of the multi-apartment building and the providers of housing and communal services]. *Analytical Comparative Law*, 4, 82–85.

10. Lytvyn, O.Iu. (2011). Problemy rozvytku obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv [Problems of the development of condominiums]. *Collection of scientific works of the Poltava State Agrarian Academy*, 3, 2, 266–271.

11. Ovsii, O.D. (2010). Udoskonalennia obliku v OSBB pry dolovomu finansuvanni robit po vidnovlenni zhytloвого budynku [The improvement registered in the condominium with equity financing restoration work on residential building]. *Scientific works of the Kirovohrad National Technical University. Economic sciences*, 18 (1), 170–176.

12. Panchenko, N.I., & Hordiienko, I.M. (2014). Osoblyvosti doslidzhennia rozrakhunku taryfu na posluhy z utrymannia budynkiv, sporud i prybudynkovykh terytorii obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnogo budynku [Features of the study of the calculation of the tariff for services for the maintenance of buildings, structures and adjoining territories of condominiums]. *Theory and practice of forensic examination and criminalistics*, 14, 344–351.

13. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Model Agreement Concerning the Provision of Services for the Maintenance of Buildings, Buildings and Adjacent Territories" of May 20, 2009, No. 529 (with amendments and supplements). Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-%D0%BF/conv>.

14. Puhachenko, O.B. (2017). *Controlling the formation of the cost of services of new condominiums*. Collection of abstracts of scientific-practical conference reports. Kirovograd region - 2025: priorities and development opportunities. Kropivnitsky (Ukraine), 195–197.

15. Serhiienko, V.V. (2014). Pravove rehuliuвання diialnosti OSBB pry nadanni zhytlovo-komunalnykh posluh [Legal regulation of activity of condominiums in the provision of housing and communal services]. *Law Forum*, 4, 297–301.

16. Starytska, O.O., & Polska, M.O. (2012). Problemni pytannia pravovoho rehuliuвання diialnosti obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnogo budynku [Problematic issues of legal regulation of associations of condominiums]. *Legal Bulletin*, 4 (25), 89–92.

17. Institute for Local Development. (2007). *Stvorennia ta diialnist obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnogo budynku* [Creation and activity of condominiums]. Kyiv, Ukraine.

Статтю отримано: 20.07.2017 / Рецензування 18.08.2017 / Прийнято до друку: 31.08.2017

