



МИРГОРОД

Інформаційно-аналітична система допомагає управляти житловим фондом

31

Передумови

Проблематика у сфері управління житловим фондом однакова для більшості міст України: значна заборгованість мешканців за надані послуги, поганий технічний стан будинків, постійні скарги на якість послуг. Для Миргорода, що Законом України від 06.09.2011 № 3699-VI визнаний містом-курортом державного значення, розв'язання проблем утримання багатоквартирних будинків є запорукою розвитку. Адже це не лише питання комфорту проживання городян, але й інвестиційної і туристичної привабливості, іміджу міста тощо. З кожним роком кількість проблем у багатоквартирних житлових будинках лише зростає. І якщо сьогодні на часі питання зношених комунікацій, то завтра може виникнути потреба у відселенні мешканців.

Існує два шляхи розв'язання проблеми: або створення ОСББ (що викликало небажання і спротив жителів), або реформування роботи ЖЕКів. Хоча в Україні активно пропагується перший варіант, в Миргороді змогли довести, що і ЖЕКи теж можуть бути ефективними.

При всій складності проблеми, вирішення її виявилось простіше, ніж здавалося. У суспільстві



вже давно назріло розуміння, що будь-яка послуга (у тому числі утримання будинків та прибудинкової території) має оплачуватися. І треба не лише закликати людей вчасно оплачувати комунікаційні послуги, їм необхідно чітко роз'яснити, за що саме вони платять.

Практика

Реалізація проекту розпочалася у вересні 2009 року. Представники фірми-розробника ТОВ «Памак», працівники МК ЖЕУ разом з активістами із числа голів будинкових комітетів почали збір та систематизацію інформації про житловий

фонд міста. Зокрема, було зібрано дані про дату забудови, фізичні параметри будинку, кількість мешканців, квартир, під'їздів та ліфтів. За результатами роботи кожний будинок отримав власний електронний паспорт. Створення інформаційної бази дозволило вести облік затрат і доходів окремо по кожному будинку, що стало основою для реформування системи надання житлово-комунальних послуг.

Зараз інформаційно-аналітичною системою охоплено 152 багатоквартирні житлові будинки (в яких проживають 15,2 тис. мешканців) та комунальні підприємства - постачальники послуг (МК ЖЕУ, ОКВПТГ «Миргородтеплоенерго»), проводиться впровадження системи на підприємствах КП «Спецкомунтранс», КП «Комбінат благоустрою та озеленення», у планах - залучення в систему підприємств водо-, газо- та електропостачання.

Інформаційно-аналітична система управління багатоквартирним житловим фондом міста сьогодні надає такі можливості:

1. Отримувати об'єктивну інформацію щодо технічних параметрів багатоквартирних будинків (фізичні дані про будівлю, кількість мешканців, стан мереж, планові та аварійні роботи тощо).

2. Відслідковувати обсяги наданих послуг з утримання конкретного будинку із врахуванням переліку послуг. Наприклад, ведеться облік годин роботи двірника на подвір'ї кожного будинку, кількості заміненних ламп освітлення, обсягу

ремонтних робіт.

3. Забезпечити публічність і прозорість фінансових аспектів, як діяльності управляючої компанії (наприклад, вартість ремонтних робіт, вартість матеріалів, витрати на заробітну плату тощо), так і оплати послуг мешканцями (вчасність, список неплатників тощо).

4. Визначити структуру тарифу для кожного будинку окремо в залежності від набору послуг, кількості поверхів тощо.

5. Планувати черговість поточних та капітальних ремонтів будинків відповідно до потреби.

Проект реалізовується у співпраці та за участі власників квартир у багатоквартирних будинках, представників органів самоорганізації населення (рад мікрорайонів, будинкових комітетів), комунальних підприємств міста, розробника системи, місцевих ЗМІ, міської влади.

Результати

Застосування індивідуального для кожного будинку економічно обґрунтованого тарифу дало можливість зробити утримання будинків та прибудинкової території беззбитковим. Зараз вартість таких послуг значно вища, ніж була раніше: мінімальний тариф – 1,195 грн. за кв. м., максимальний – 2,017 грн. за кв. м. Але при тому, що тариф збільшився, рівень сплати за житлово-комунальні послуги щорічно зростає. Про це свідчать такі показники:





2010 рік – 82,1%

2011 рік – 93,5%

2012 рік – 95,6%

Кошти на капітальний ремонт дахів, ліфтів та мереж ще доводиться виділяти з міського бюджету, проте, це робиться на умовах співфінансування і частка коштів мешканців поступово зростає.

Міська влада переконана у необхідності ведення постійного діалогу з мешканцями багатоквартирних будинків у питаннях структури та обсягу тарифу з утримання будинків та прибудинкової території. Адже, якщо людина розуміє за що платить і що за це отримує – вона сумлінно оплачує житлово-комунальні послуги.

Важливо, що психологія мешканців багатоквартирних будинків щодо питання утримання спільної власності також змінюється. Вони вже висловлюють готовність інвестувати кошти у ремонті місць загального користування (сходові клітини, дах, підвальні приміщення тощо).

У 2012 році на поточний ремонт будинків було витрачено 6323,1 тис. грн., отриманих за рахунок квартирної плати; на капітальний ремонт будинків на умовах співфінансування було виділено 980,4 тис. грн. з міського бюджету.

За результатами реалізації практики міська влада Миргорода зробила такі висновки: ЖЕКи мають право на життя, але їх подальша діяльність можлива лише за умови проведення реформування та підвищення прозорості. Необхідною умовою для досягнення якісних змін у системі житлово-комунального господарства є впровадження автоматизації і комп'ютеризації виробничих процесів.

Ця практика Миргородської міської ради стала призером Конкурсу «Кращі практики місцевого самоврядування-2013», який проводила Програма Ради Європи «Посилення інституційної спроможності органів місцевого самоврядування в Україні».



Інформація для контактів

Марченко Олександр Олексійович,
начальник Миргородського комунального
житлово-експлуатаційного управління
вул. Сорочинська, 23
м. Миргород, Полтавська область 37600
тел./факс: 5355-5 24 09,
ел.пошта: mkjeu@mail.ru