



Василь Коцюк: «В мене є ціль – зробити будинки пасивними»

Попри всі труднощі з законодавством і негаразди з державним фінансуванням, у Львові успішно працює ОСББ «Сихівчани-1» під керівництвом Василя Коцюка. Розпочавши з одного ОСББ, згодом пан Василь створив Асоціацію ОСББ «Сихівчани», а потім пішов у бізнес – став управителем. Своїм досвідом і харизмою він приваблює як колег, так і державних чиновників, які не рідко ставлять його в приклад.

Попри запитання про те, які в його ОСББ є проблеми, розмову розпочинає з жарту:

- Я сам людина військова, я не розумію усіх цих «гражданських» ПДВ. Запитую у дружини: «Скільки ти заробляєш?». Каже: «Дві тисячі». – «А скільки на руки?». – «Тисячу двісті». – «От і кажи, що заробляєш тисячу двісті. А по іншому я не розумію».

Що таке ОСББ? ОСББ – це перш за все люди. Це – активні громади. Я пішов з того, що люди повинні разом працювати. І ви знаєте, коли я вперше залучив до праці людей – я зрозумів, що це прекрасно діє. Тяжкувато було. Я їх залучив раз, другий, третій. І зараз після ремонту вже пройшло півтора року – жодної подряпинки немає. Тому що вони напрацювавшись, метр чогось-там поздирали, а кажуть що так напрацювалися, що ще й внуки будуть знати, що дід працював чи батько. І наркомани працювали, і алкоголіки – всі працювали.

Я не хочу споживацького ставлення. Коли місто давало гроші на ремонт дахів, люди лінувалися піднятися подивитися, що там робиться на тому даху. Я зрозумів, що кожна людина має хоча би трохи грошей, але внести. І тоді буде зовсім інше ставлення до цього майна. Я думаю, що всі зможуть зробити, так як я зробив. Нічого складного.

Коли ми створювали ОСББ, я одразу запропонував дворівневу структуру внеску – постійну та змінну складові – на утримання будинку та прибудинкової території. Казали, що я не поузгоджував з міською владою – не було що погоджувати, тому що в мене внесок був нижчий, ніж тариф на аналогічну послугу по місту. Значно нижчий.

- В чому Ваш підхід відрізняється від інших?

Я на цей час маю 15 під'їздів стовідсотково зроблено. І це – за півтора роки. Я не латаю дірки – я роблю капітальні ремонти. Зараз я вже зайшов у підвали, другий підвал роблю так само, як і сходи робив.

Люди дивуються – навіщо, кажуть, ти малюєш у підвалі двері. А я кажу, що буде помальовано, буде все побілено, буде заасфальтовано. На вулиці асфальт зрізаний, його немає куди дівати. А ми його в підвали – і гарненько заасфальтуємо.

[В під'їзді у нас є датчики руху, які дають економії електроенергії на 50 відсотків. Де немає датчиків руху – ми платимо 10 копійок з квадратного метру, де є датчики – 4, ну максимум 5 копійок.](#) Я переконався – це дало велику економію.

- Що треба для успішного ОСББ?

Для функціонування ОСББ має бути обслуговуючий персонал. Що б там не казали, але лідер – це є все. І де лідер працює, де має нормальну репутацію – там все працює і розвивається. У

нас у Львові вже є майже 380 ОСББ. І у нас працює може 15-20, більше ви не знайдете. Всі інші, як генерали на весіллях.

Для функціонування ОСББ мають бути технічні засоби: комп'ютер, математичне забезпечення. Так як я сам математик-програміст, я створив таке математичне забезпечення. Має бути приміщення. ОСББ розвивалися б, якби були приміщення. Міська влада не йде на те, щоб віддати. Але є ще приміщення. Можна при ЖЕКові якісь кімнату віддати. Якщо я на 11 квадратах управляю 1500 квартирами, це 14 будинків. У ЖЕКу ж площа біля 300 метрів і їм постійно мало. Штат, правда, в мене менше, ніж у них.

І оргтехніка має бути, і інформаційне забезпечення цього і, звичайно, платоспроможність населення і взаємостосунки з місцевою владою.

У мене всі, хто працює – найняті як приватні підприємці. Це щоб зекономити грошей на ремонти більше. Я приватний підприємець, бухгалтер, двірники, сантехніки, електрики – всі приватні підприємці.

- Що робити з боржниками?

Є в мене і боржники. Є може відсотків п'ять. Ті, які два місяці тягнуть, чи більше. Як з ними боротися? Це має бути або пеня, або інфляційні якісь нововведення. Але щось має бути, щоб їх настрашити. Якщо буде пеня якась – то, повірте, буде набагато краще з платоспроможністю.

- Звідки у Вас гроші на ремонти?

Мешканці будинків, які хочуть приєднатися до нашої асоціації пишуть заяву, де 80% їхніх підписів. Вони погоджуються з моїми умовами, з моїми розмірами внесків. А в мене умови прості – з 1,14 – 40 копійок на матеріали. І на управителя 18,5 копійок. Все інше, кажу, – ваша фантазія. Хочете – доплачуйте голові ОСББ. Але на ремонти – це святе, це має бути. На правлінні ми прийняли рішення, так як наші будинки вже не нові, їм по 20-30 років, всі гроші віддати на поточний ремонт. І я закладаю матеріали на 9-поверхові під'їзди. На 25 тисяч гривень закуповую матеріали і 18 тисяч за роботи плачу. Повірте – вистачає. Я відпрацював це на 6 будинках, потім на 14. Зараз хочу поширити цей досвід в межах Львова. У мене зараз є 52 під'їзди, наступного року я закінчую під'їзди всі, підвали. Обкладаємо сходи каменем, зробили пандуси для інвалідів, кожен під'їзд має щось індивідуальне, щоб було, часом не заблудили.

- Ви створили управляючу компанію, чи стало від цього ефективніше?

Я створив управляючу компанію. Але я зрозумів, що управляючі компанії мають бути наші, українські, і має бути підтримка держави.

Я знаю, в багатьох містах є такі самі великі управляючі компанії. На більше ніж 10 будинків. Має бути хоч трошки допомога держави для таких організацій. Нам потрібна якась техніка. Навіть прибрати той сніг. Ну мало би бути хоч трошки з держави для управляючих компаній, якийсь поштовх.

Я коли вперше отримав поштовх з місцевого бюджету – мені перекрыли дахи, такий азарт з'явився – я почав ремонтувати під'їзди, я почав вхід ремонтувати. Має бути поштовх – хоча би якийсь маленький тракторець, якусь косарку – нам багато не треба. І ви побачите, що ми зробимо реформу, реформа потребує коштів.

- Які інновації ви впроваджуєте у своїх будинках?

Країна відповідальних власників ([Історії успіху](#))

Об'їхавши кілька ОСББ я зробив висновок, що має бути нормальна інформаційна база. Я зараз перейшов з 7-ї версії 1С-Бухгалтерії на 8-му. Проплата йде через інтернет. Зараз хочу зробити, щоб кожен мешканець зміг відслідковувати нарахування по своїй квартирі через інтернет. Всю інформацію я маю по кожному мешканцю.

Створивши ресурсний центр для ОСББ у місті Львові (за сприяння проекту «Реформа міського теплозабезпечення»), ми вирішили створити револьверний фонд. Оскільки дотацій ніяких немає, недофінансування. Зараз ми працюємо над цим.

В мене є ціль – зробити будинки пасивними. Вони мають бути незалежні. Повинні мати лише холодну воду і електроенергію. Треба теплові помпи, треба відмовитись від монополістів.





Контакти: телефон Асоціації ОСББ «Сихівчани», м. Львів - (032) 244 3807
E-mail: aosbb.lviv@gmail.com