

ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
СУМСЬКОГО ДЕРЖАВНОГО УНІВЕРСИТЕТУ
ЛІГА СТУДЕНТІВ АСОЦІАЦІЇ ПРАВНИКІВ УКРАЇНИ

**ДІЯЛЬНІСТЬ ОРГАНІВ ПУБЛІЧНОЇ ВЛАДИ
ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАБІЛЬНОСТІ ТА
БЕЗПЕКИ СУСПІЛЬСТВА**

МАТЕРІАЛИ
Міжнародної науково-практичної конференції
(Суми, 21–22 травня 2015 року)

Суми
Сумський державний університет
2015

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Матвеев Р. О.

Юридичний факультет, Сумський національний аграрний університет

Запара С. І.

д.ю.н., доц., декан юридичного факультету, Сумський національний аграрний університет

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано, насамперед, із питаннями реалізації права власності на житло, управління та обслуговування житла. ОСББ створюється в межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки і є при цьому одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними жилими будинками з різними власниками окремих приміщень.

За офіційною інформацією Державної служби статистики України на початок грудня 2013 року в Україні нараховувалося 16847 ОСББ, що становить 21,1% від загальної кількості багатопверхових будинків країни [1]. Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки передбачено збільшення частки загальної площі багатоквартирного житлового фонду, що обслуговується ОСББ або іншими формами самоорганізації населення, до 70 % [2]. Таким чином, ОСББ є однією із перспективних форм організації управління багатоквартирним житловим фондом.

На сьогодні управління багатоквартирним житловим будинком може здійснюватися його співвласниками (безпосередньо або через статутні органи ОСББ) і професійним управителем, якого відповідно до ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [3] співвласники залучають на договірних засадах.

На практиці виникає ціла низка проблем, пов'язаних із недосконалим національним законодавством, особливостями його правореалізації. Серед причин повільного заснування ОСББ слід зазначити недосконалий механізм дієвого фінансового контролю діяльності ОСББ, низьку або повністю відсутню ініціативу мешканців будинку щодо формування самостійних органів управління, дефіцит інформації, необхідної для діяльності товариства. Якщо за статистичними даними понад 20% житлового фонду багатоквартирних будинків України передано ОСББ, то реально управління здійснює не більше 2-3% від цієї цифри. Зазначену тезу підтверджує інформація, надана Департаментом інфраструктури міста Сумської міської ради, відповідно до якої у м. Суми зараз нараховується 134 ОСББ, але з них лише 12 перебувають на власному балансі, а інші 122 перебувають на балансі комунальних підприємств, що свідчить лише про позитивну тенденцію створення ОСББ, але не про їх самостійне управління. Очевидно, небажання створених ОСББ самостійно себе утримувати пов'язано із незадовільним матеріально-технічним станом їх будинків, проблемами із фінансуванням ОСББ та складнощами, пов'язаними із організацією управління будинком.

У цьому контексті викликає інтерес досвід Литви, де функції і повноваження з управління спільним майном і прибудинковими територіями ОСББ передавалися місцевими органами влади спеціальним управляючим компаніям у разі, якщо

товариство самостійно не уклало такий договір та потребувало допомоги. Для прикладу, головним суб'єктом на ринку послуг з професійного управління житловою нерухомістю в Естонії є ЕКННЛ – Асоціація естонських спеціалістів з управління нерухомістю та утримання нерухомості, яка об'єднала фахівців цієї галузі [1, с. 33]. Приклади створення професійних організацій є і в Україні. Зокрема, у м. Суми функціонує відповідна професійна асоціація ОСББ «Халтуринська» (дотична за назвою ОСББ, розташованих на вул. Халтуринська), але за інформацією, наданою Департаментом інфраструктури міста Сумської міської ради, асоціація обслуговує лише інтереси двох будинків та повністю не поширює свою діяльність на всі ОСББ міста. Натомість існує потреба в активізації діяльності професійних організацій ОСББ.

Про труднощі, що виникають під час здійснення управлінських функцій, красномовно свідчить досвід діючого у м. Суми ОСББ «Кіровське», утвореного у грудні 2010 року в будинку, що здавався в експлуатацію. Так, засновниками ОСББ «Кіровське» стали, в основному, забудовники, які на той момент були власниками квартир у багатоквартирному будинку. Як виявилось, у подальшому наміру організувати фактичне управління вони не мали, а поспіхом створювали ОСББ, передусім, для введення будинку в експлуатацію, що поставило мешканців будинку перед низкою проблем.

Більшості проблем можна було уникнути, якщо б питання введення в експлуатацію багатопверхового будинку було детально регламентованим. На даний момент це питання передбачене у ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Постанові КМУ від 13 квітня 2011 року № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» [4], які передбачали «спрощену процедуру» прийняття будівельних об'єктів різної складності в експлуатацію. Зокрема, спрощена процедура введення об'єкта в експлуатацію не передбачає будь-якого узгодження з органами державної влади або місцевого самоврядування. Навіть Інспекція архітектурно-будівельного контролю (далі Інспекція) фактично не видає жодного дозвільного документа – вона лише проводить реєстрацію декларації про готовність об'єкта до експлуатації, оформленої самим замовником будівництва.

Однією із проблем, пов'язаних із організацією належних платежів мешканцями багатопверхового будинку, є неможливість ведення належного контролю за споживанням комунальних ресурсів. Зокрема, майже всі або частина лічильників розташовані у приміщенні власників квартир, що унеможливило здійснення повноцінного контролю з його обліком та обслуговуванням. Натомість, відповідно до зарубіжного досвіду, усі лічильники мають бути виведені за межі приватної власності та бути доступними для контролюючих органів. У разі несвоєчасної сплати за комунальні послуги розташування розподільчих точок доступу за межами приватного житла дозволяє відокремити споживача від загальної мережі і комунальні послуги не надаються. Такий підхід дисциплінує власників, які, отримуючи дохід, намагаються першочергово сплатити саме комунальні послуги. З огляду на наведене, доцільним видається внесення обов'язкової вимоги до ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення від 01.01.2006 р. про необхідність передбачити лічильники та розподільчі пункти в місцях, доступних для зовнішнього контролю. Зокрема, п. 5.19. ДБН В.2.2-15-2005. «Квартирні водолічильники повинні встановлюватися в доступних для обслуговування місцях» слід доповнити фразою «що знаходяться поза межами

квартири в загальному користуванні співвласників багатопверхового будинку та є доступними для здійснення контролю відповідними органами. Квартирний водомірний вузол має проектуватися із запірною арматурою, що допускає перекриття водопостачання квартири в разі несвоєчасного розрахунку за надані комунальні послуги». Зазначене доповнення дозволило б організувати належний контроль за споживачами комунальних послуг та обмежувати їх використання лише для тих осіб, які не виконують взяті на себе зобов'язання.

В українських реаліях, з огляду на те, що стан житлово-комунального господарства не викликає оптимізму та потребує реформ, важливим є пошук сучасних управлінських інструментів для визначення обсягу можливостей комунальних господарств та пошуку розширення в кількісному та якісному вимірах діяльності самоврядних організацій. З огляду на проведені дослідження, доцільними видаються наступні рекомендації:

1. У разі встановлення факту бажання мешканців будинку створити ОСББ, але відсутності конкретної відповідальної особи для виконання функцій голови ОСББ, членів правління, здатних прийняти на себе управлінські функції, відповідні органи місцевого самоврядування повинні запропонувати альтернативні управлінські інституції, здатні на професійній основі управляти будинком. Для цього слід сприяти розвитку професійних асоціацій, об'єднань, здатних на платній основі взяти на себе ці повноваження.

2. Департамент інфраструктури міста відповідних міських рад може виступити із ініціативою щодо створення спеціалізованого видання, яке слугуватиме постійним джерелом інформування професійної громади про зміни у законодавстві, про позитивну практику управління житловим господарством.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Звіт про науково-дослідну роботу «Проведення дослідження та підготовка пропозицій щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2101/Zvit_upraviteli.pdf

2. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки [Електронний ресурс] : Закон України від 24 червня 2004 р. № 1869-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>

3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Електронний ресурс] : Закон України від 18 листопада 2012 р. № 2866-14. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

4. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. №461. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-p>

5. Бойко Т., Баришиніков М., Ровенський В. Порівняльне дослідження міжнародного досвіду нормативного врегулювання організації та діяльності кондомініумів / Т. Бойко, М. Баришиніков, В. Ровенський. – К. : Опора, 2009. – 90 с.

6. Гончаренко О.В. Окремі проблеми правового регулювання утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у новобудовах / О.В. Гончаренко // Вісник Вищої ради юстиції. – 2012. - №4 (12). - С. 32-41.