

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра публічного управління та адміністрування

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**«МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ КОЛЕКТИВНОГО ВЛАСНИКА
В БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКАХ»**

**Студентки 2 курсу 8м групи,
спеціальності 281 «Публічне
управління та адміністрування»
спеціалізації «Публічне
управління та адміністрування»** _____

**Дончак
Людмили
Сергіївни**

**Науковий керівник
доктор наук з державного
управління,
професор кафедри публічного
управління та адміністрування** _____

**Науменко
Раїса
Андріївна**

**Гарант освітньої програми доктор
наук з державного управління
професор кафедри публічного
управління та адміністрування** _____

**Орлова
Наталія
Сергіївна**

Київ 2019

ЗМІСТ

Вступ	3
Розділ 1 Теоретичні та законодавчі основи для створення колективного власника в багатоквартирних будинках	8
1.1 Основні питання щодо здійснення права власності у багатоквартирному будинку	8
1.2 Управління багатоквартирним будинком зборами співвласників.	12
1.3 Управління багатоквартирним будинком управителем.....	14
1.4 Управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирних будинків).....	15
Розділ 2 Аналіз основних напрямків створення ефективного власника	18
2.1 Створення ОСББ як основний критерій створення ефективного власника.....	18
2.2 Порядок створення ОСББ	20
2.3 Основні відмінності між ОСББ та іншими формами управління багатоквартирними будинками.....	21
2.4 Взаємодія ОСББ з органами місцевого самоврядування.....	25
Розділ 3 Перспективи та проблеми розвитку ОСББ	28
3.1 Законодавчі проблеми	28
3.2 Економічні проблеми.....	32
3.3 Проблеми, пов'язані з людським фактором	34
3.4 Запровадження міських програм по створенню та функціонуванню ОСББ	38
Висновки	41
Список використаних джерел.....	47

ВСТУП

Актуальність теми визначається нагальною необхідністю реформування та визначення шляхів розвитку житлово-комунального господарства в нашій країні, приведення існуючого житлового фонду до загальноприйнятних світових стандартів.

Не проводячи докорінного реформування системи управління житловими будинками ми бачимо подальше погіршення технічного стану житлово-комунального господарства. Через нестачу обігових коштів комунальними підприємствами виконуються тільки найнеобхідніші роботи з ремонту житлового фонду. Матеріально-технічна база комунальних підприємств не оновлюється, в результаті чого за декілька років без проведення реформ складеться катастрофічна ситуація з технічним станом багатоквартирних житлових будинків.

В працях українських науковців вже підіймалися питання щодо визначення ефективного власника та організація роботи в межах об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Серед інших можна відмітити роботи Бенько І.Д., Леонідова І.Л., Жаліло Я.А., Прасола В.М., Гончарової З.В., Деміхіна О.І., Лук'янихін В.О., Теліженко О.М.

Метою дослідження є визначення оптимальних шляхів вирішення питань оновлення та реконструкції житлового фонду країни, приведення його до конкурентного стану в порівнянні з середньоєвропейським рівнем.

Завдання дослідження - формування можливих варіантів у визначенні колективного власника в багатоквартирних житлових будинках.

Об'єкт дослідження - способи вдосконалення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та їх переваги над іншими формами управління.

Для України серед багатьох напрямків реформ одним із найактуальнішим являється реформа житлово-комунальної галузі. Фізичне та моральне старіння конструкцій та внутрішньо-будинкових мереж житлових будинків стало головною причиною погіршення комфортності умов

проживання мешканців багатоквартирних будинків. Крім того, більшість будинків є вкрай неефективними з точки зору використання енергії. Для порівняння, вартість витрат теплової та електроенергії на один квадратний метр в Європі в декілька разів нижча, ніж в Україні. Це яскраве свідчення того, що жителі нашої країни постійно переплачують величезні кошти при оплаті за отримані кошти. Тільки поява відповідального власника забезпечить конкуренцію між надавачами послуг на ринку, підвищення якості наданих послуг, справедливе і економічно обґрунтоване тарифоутворення в сфері житлово-комунальних послуг [1].

Неефективність реформування галузі призвела до критичного стану основних фондів підприємств житлово-комунального господарства. Недосконала тарифна політика зумовила хронічну і постійно зростаючу збитковість підприємств. Недосконалість системи управління житлом та підприємствами житлово-комунального господарства, а також системи регулювання природних монополій призвела до того, що підприємства галузі неспроможні ефективно працювати в ринкових умовах і надавати споживачам послуги належної якості.

Значними і постійно зростаючими є втрати води і теплової енергії. Питомі витрати енергетичних ресурсів під час виробництва і надання житлово-комунальних послуг майже удвічі перевищують відповідні показники країн Європейського Союзу.

Кожен третій житловий будинок потребує капітального ремонту. В аварійному стані перебуває більше третини теплових та водопровідно-каналізаційних мереж [4].

Сьогоднішній стан житлово-комунального господарства територіальних громад є абсолютно незадовільним. Технічний стан комунікацій з кожним роком погіршується, матеріальна частина потребує оновлення. Нестача коштів не дозволяє здійснювати удосконалення та переоснащення житлово-комунальних контор та служб. Через нестачу коштів виконуються тільки самі необхідні роботи з поточного ремонту житлових будинків, заміни пов'язаних з

ними інженерних мереж та комунікацій. Матеріально — технічна база підприємств житлово-комунального господарства потребує суттєвого оновлення. Житловий фонд в нашій країні в основному формувався з 1950-60 рр. До початку 90-х років не було приватної власності. Утримувався житловий фонд за рахунок органів місцевого самоврядування і держави.

Починаючи з 90-х років разом з початком приватизації квартир у житлових будинках, виникла проблема утримання житла в належному стані. Ця проблема пов'язана з тим, що мешканці багатоквартирних будинків, отримавши право власності на своє помешкання, не ототожнювали себе як власників всього будинку. Це підтверджується статистичними даними про те, що на даний час із більше ніж 90% приватизованих квартир принаймні 80% так і залишається на обслуговуванні комунальних житлово-експлуатаційних організацій.

Приватизація квартир помітно змінила відносини з утримання та ремонту будинку. Раніше більшість квартир належали державі, мешканці були лише квартиронаймачами і не могли ними розпоряджатися, за збереження будинку відповідала держава, делегуючи свої повноваження ЖЕКом - підприємствам з обслуговування та ремонту будинків. Лише мала частина квартир, не більше 5% була придбана на кошти самих мешканців - кооперативні квартири. Тепер за діючим законодавством за утримання будинків повинні відповідати самі власники квартир.

В будинках 50-80 років минулого сторіччя існує величезна проблема, пов'язана з вкрай низькою енергоефективністю цих будинків. Це тепловтрати через неутеплені стіни, підвали, чердаки будинків, через старі неутеплені труби в мережі централізованого тепло-водопостачання. Всі ці проблеми з роками майже не вирішуються, а навпаки, мають стійку тенденцію до накопичення до загрозливих масштабів. Тому постала нагальна потреба у реформуванні житлово-комунального господарства, та проведенні роз'яснювальної роботи серед власників багатоквартирних будинків на загальнонаціональному рівні.

Метою реформування житлово-комунального господарства є створення ефективної моделі забезпечення населення доступним, високоякісним і комфортним житлом та здійснення його обслуговування з урахуванням потреб і можливостей людини, що гарантуватиме надійність та високу якість послуг з теплопостачання, водопостачання, водовідведення і обслуговування житла за умови економічно обґрунтованої вартості таких послуг [5].

Щоб досягти цієї мети, потрібно перейти від старої неефективної та корумпованої системи комунальних ЖЕКів до нової системи взаємовідносин власників з обслуговуючими організаціями в процесі споживання житлово-комунальних послуг. В свою чергу, для цього необхідно формування інституту ефективного власника в багатоквартирних житлових будинках шляхом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як ефективного власника будинку.

Для багатоквартирних будинків існують два шляхи, по яких можна піти мешканцям - або укласти договір з керуючою компанією, або створювати ОСББ.

Законодавство передбачає ще й третій спосіб - управління будинків загальними зборами мешканців безпосередньо без створення ОСББ, але така форма зручна тільки для невеликих будинків, а для будинку на 100 і більше квартир, де більшість мешканців не знають один одного і не знайомі навіть з сусідами по поверсі, вона не підходить. Відносно нових будинків, коли будинок побудований, зданий в експлуатацію і заселений, мешканці зобов'язані вибрати спосіб управління. У разі якщо загальні збори мешканців по створенню ОСББ взагалі не збиралося або ж після рішення про створення ОСББ, воно не було створено, орган місцевого управління проводить конкурс на вибір керуючої компанії і вона призначається примусово.

Головна перевага ОСББ перед іншими способами управління багатоквартирними будинками полягає в тому, що рішення, від яких залежить управління загальнобудинковим майном, приймають самі власники. Фактично ОСББ - це «держава в мініатюрі», загальні збори - народні референдуми, а

власники - народ, який здійснює свою владу безпосередньо, шляхом прямого голосування.

В економічній науці вважається, що найбільш неефективним власником є держава, а найефективнішим - приватний інвестор. Це правило може бути застосовано і до житлової сфери. Ніхто не може керувати житловим фондом краще власників приміщень, зацікавлених в якісній експлуатації та збереженні загально будинкового майна і знаючих проблеми свого будинку. Саме в цьому полягає головна перевага ОСББ як способу управління багатоквартирними будинками, і саме на ОСББ повинно бути покладено формування ефективного власника житла.

Для цього потрібно удосконалити існуюче законодавство з урахуванням досвіду створених об'єднань, проводити роз'яснювальну та агітаційну роботу серед населення та закладати в бюджет більше коштів на підтримку енергозаощаджувальних програм для ОСББ, надаючи кошти в розстрочку під мінімальні відсотки. Адже якщо створити сприятливі умови і ОСББ запрацюють по всій території України, то економічний ефект зовсім скоро відчують всі мешканці нашої країни- у вигляді помірних платежів за комунальні послуги, у вигляді достойного європейського житла, яке з роками не зменшується в ціні, у вигляді охайних, доглянутих будинків та упорядкованої прилеглої території, куди не соромно вийти на прогулянку, де хочеться провести свій відпочинок після роботи.

Результати дослідження опубліковані в статті «Формування ефективного власника в багатоквартирних будинках» Публічне управління та адміністрування в умовах суспільних трансформацій. Збірник наукових статей. 2019. – С.142.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ ДЛЯ СТВОРЕННЯ КОЛЕКТИВНОГО ВЛАСНИКА В БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ

1.1. Основні питання щодо здійснення права власності у багатоквартирному будинку

Для успішного реформування існуючої системи житлово-комунального господарства нашої країни зовсім не потрібно «вигадувати велосипед», достатньо просто звернути увагу на успішний досвід успішних країн і перейняти цей досвід для України, звернувши першочергову увагу на ті реформи, які проведені у країн - наших європейських сусідів.

Такі реформи успішно відбулися у більшості країн Східної Європи. Там власники житла в багатоквартирних будинках об'єднуються в кондомініуми.

Кондомініум - спільне володіння єдиним об'єктом - будинком, або іншим нерухомим майном. Кондомініуми як тип житлових комплексів, в яких одночасно присутня приватна власність на квартири та нежитлові приміщення та спільна часткова власність на місця загального користування, отримали широке розповсюдження в багатьох країнах світу. «Таким чином, з точки зору підходу до надання житлово-комунальних послуг, Україна не будує свою унікальну модель, а переймає міжнародний досвід, перевірений десятиліттями» [8]. В кондомініумі кожна квартира є приватною власністю одного власника, а загальні площі (сходові клітки, хол, двір, технічні поверхи) знаходяться в спільному володінні всіх мешканців. У кондомініум можна оформити як одну багатоквартирну будівлю, так і кілька поруч розташованих будинків із загальною прибудинковою територією. Нерухомість належить асоціації

мешканців, в яку входять всі власники квартир. Члени асоціації укладають угоду, в якій визначають права і обов'язки мешканців, а також порядок утримання загальних територій. Всі рішення по управлінню будівлею приймають збори власників.

За кордоном така форма власності житла, як кондомініум, широко поширена. Всі власники житла з таким правом власності входять до складу асоціації власників. Управління кондомініумом здійснюється радою асоціації, в яку входять власники житлових приміщень. Цей орган визначає необхідний розмір внесків і стягує щомісячну плату. Щомісячні платежі в кондомініумі залежать від багатьох факторів. Це кількість власників квартир, площа квартир, фінансовий стан асоціації. Також оплата залежить від обсягу додаткових послуг, до яких відносяться прибирання сміття, загальна страховка, використання приміщень для заняття спортом і відпочинку. Безсумнівна перевага регулярних внесків - формування резервного фонду. Він являє собою страховку на випадок необхідності проведення незапланованого ремонту. Якщо щось відбувається в приватному будинку, то витрати лягають тільки на його власника. В кондомініумі ж витрати покриваються за рахунок резервного фінансового фонду. Житло в кондомініумі являється престижним, бо будинок і квартири в ньому постійно підтримуються в належному стані.

Враховуючи такий позитивний досвід багатьох європейських країн та США, в Україні було вирішено проводити реформування житлово-комунального господарства, взявши за основу функціонування тамошніх кондомініумів. Тому наприкінці 2001 року з'явився Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», або, як кажуть, Закон «Про ОСББ». Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або ОСББ – це той самий кондомініум, пристосований до наших реалій.

Якщо зупинитися на аналізі чинної державної політики стосовно формування ефективного власника житла, то побачимо, що в основному дана політика базується на наступних Законах України:

- «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», прийнятий 14.05.2015 року, який визначає «особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління» [2];
- «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», прийнятий 29.11.2001р., який визначає «правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку» [3];
- «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки», прийнятий 24.06.2004 р. На базі цього Закону приймаються регіональні програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства. Завданням Програми є «проведення реформування житлово-комунального господарства, шляхом створення конкурентного середовища на ринку послуг з утримання житлового фонду, формування нової системи управління житловим фондом, запровадження ефективного власника житла» [12].
- «Про житлово-комунальні послуги». Цей Закон регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, його прийнято 09.11.2017 року, вводиться в дію з 01.05.2019 р.

Підставою для прийняття цих Законів стала критична ситуація в житлово-комунальному господарстві країни. Так, одним із наслідків безкоштовної приватизації стало безвідповідальне ставлення до власності і відмова (або неспроможність) утримувати цю власність, що призводить до її швидкого фізичного зношення. На даний час приватизовано більше 90%

квартир, але 80% із них так і залишаються на обслуговуванні комунальних житлово-експлуатаційних організацій.

З першого липня 2015 року набув чинності Закон *«Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»*, яким започатковано нову фазу реформування відносин у житлово-комунальній галузі, зокрема щодо формування ефективного власника житла. Співвласники багатоквартирного будинку отримали механізм прийняття спільних рішень та реалізації прав щодо управління спільним майном. Один із варіантів такого ефективного колективного власника - об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Їхня роль у розвитку України полягає у підвищенні соціальної активності населення, передачі функцій управління житлом реальному власникові та реалізації співвласниками енергоефективних заходів, що вплине на енергонезалежність країни. Відповідно до п. 8 ст. 1 Закону України *«Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»*, *«Управління багатоквартирним будинком - це вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку»* [2].

На сьогоднішній день більша частина житлового фонду України є муніципальною власністю (власністю територіальних громад). Функції з експлуатації та утримання житла покладені на комунальні підприємства - ЖЕКи. Проте, існують постійні нарікання населення на якість наданих комунальних послуг, і це не дивлячись на те, що квартплата постійно, з року в рік, збільшується.

Одним із основних шляхів вирішення цих проблем є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як ефективного власника будинку. Крім того, це шлях, яким пішли у свій час більшість східноєвропейських посткомуністичних країн.

1.2. Управління багатоквартирним будинком зборами співвласників

Щодо форм управління будинком, то згідно з ч.1 ст.9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі- Закон № 417) управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку). Отже, виходячи з положень Закону, існує три форми управління житловим будинком, що підтверджено листом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.08.2015 р. № 7/9-10109:

- управління багатоквартирним будинком співвласниками;
- управління багатоквартирним будинком управителем;
- управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирних будинків).

Управління будинком може здійснюватися і без створення ОСББ. Такий варіант управління може бути підходящим для будинків з невеликою кількістю квартир, де власники всі знають один одного і самостійно можуть утримувати свій будинок, власними силами забезпечуючи його та прибудинкову територію в належному стані. Співвласники можуть домовитися і деякі роботи виконувати самі, наприклад прибирати по черзі прибудинкову територію. «Певна особиста трудова участь можлива й на етапі поточного чи

капітального ремонтів із метою зменшення вартості послуг спеціалізованої підрядної організації. У разі такого варіанта управління співвласники як споживачі комунальних послуг укладають договори на постачання комунальних послуг з їх постачальниками, які є природними монополістами у відповідних сферах (залежно від конструктивних особливостей конкретного будинку та ступеня благоустрою населеного пункту це може бути централізоване водопостачання та водовідведення, газо-, тепло-, електропостачання)» [7].

Але очевидно, що чим більше квартир в будинку, тим важче здійснювати саме таку форму управління. Тому на зміну приходить інша форма управління будинком- через управителя. При цьому, за загальним правилом встановленим статтею 9 Закону № 417-VIII, «управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласникам, а у випадку прийняття ним відповідного рішення – управителем чи об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку» [9].

Варіанти управління згідно ст.9 Закону №417 проілюстровані схемою на рис. 1.2:

ФОРМИ УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ (ст. 9)

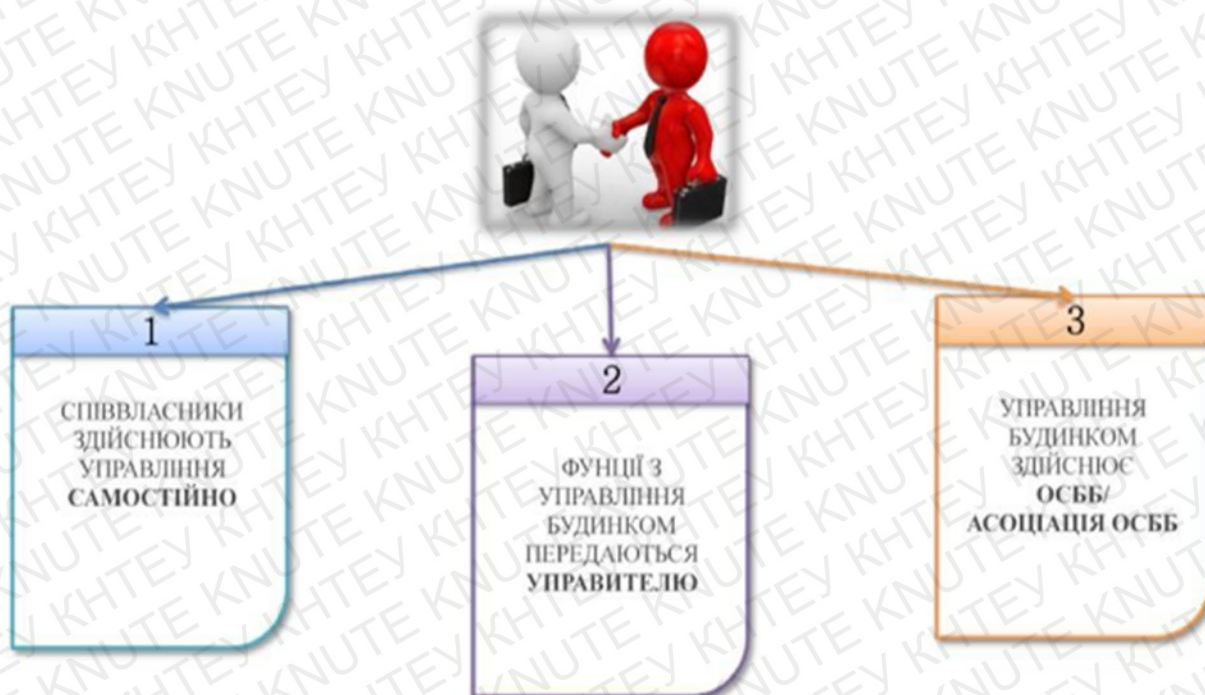


Рис. 1.2 Форми управління будинком [15]

1.3. Управління багатоквартирним будинком управителем

Згідно п. 7 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «управитель багатоквартирного будинку- фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку й прибудинкової території та належні умови проживання й задоволення господарсько-побутових потреб» [2].

Відповідно до п.1 ч.4 ст.8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», «управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та

прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, від власного імені укласти з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг» [6].

Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору, який укладається строком на 1 рік (Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено дострокове розірвання договору попередивши управителя, не пізніше ніж за 2 місяці до дати розірвання).

Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України Постановою від 20.05.2009 р. № 484. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

1.4. Управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирних будинків)

І нарешті, третій варіант управління будинком - через ОСББ, або через асоціацію ОСББ. В даному разі ОСББ може існувати як самостійно, так і залучивши управителя. Відповідно до ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-14 (далі Закон № 2866-14) визначено, що за рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації. При виборі форми управління будинком мешканцям необхідно мати на увазі, що згідно з Законом України «Про фонд енергоефективності», скористатися програмою «теплих кредитів» (економія до

40% від вартості кредиту) у багатоквартирних будинках зможуть тільки об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Тож, якщо будинок старої конструкції, для заощадження витрат в опалювальний сезон не обійтися без термо модернізації будинку, що в свою чергу неможливо без створення ОСББ.

Переваги управління через ОСББ над управлінням через управителя наступні: По-перше, тому що голова ОСББ і члени правління самі проживають в цьому ж будинку, вони діють в інтересах членів ОСББ, тобто піклуються про створення найкращих комфортних умов для проживання всіх мешканців багатоквартирного будинку. Крім того, органом управління багатоквартирного будинку навіть при наявності ОСББ є загальні збори власників житлових і нежитлових приміщень, які самі вправі вирішувати всі поточні питання. З цим пов'язано і те, що фінансова діяльність ОСББ абсолютно прозора, тому що в будь-який час власник приміщення має право ознайомитися з фінансовими документами, кошторисами доходів і витрат ОСББ, платіжними дорученнями, виставленими рахунками-фактурами, тобто дізнатися, за що з нього, наприклад, беруть гроші. Крім того, ревізійна комісія зобов'язана регулярно перевіряти фінансові документи ОСББ і звітувати про проведення перевірок перед власниками на загальних зборах про свою роботу.

По-друге, в ОСББ розрахунок з енергопостачаючими компаніями за поставлені комунальні ресурси (світло, вода, тепло) йде безпосередньо з розрахункового рахунку ОСББ, отже, у ОСББ на відміну від управителя завжди менша заборгованість перед комунальними підприємствами, або вона взагалі відсутня.

По-третє, ОСББ згідно законодавства є неприбутковою організацією, але в той же час має право займатися комерційною діяльністю, якщо це не суперечить цілям і статуту ОСББ. Це може бути здавання в оренду нежитлових приміщень, що не використовуються співвласниками: підвали, горища, і т.п.

Шляхом створення ОСББ можна запобігти таким проблемам як неконтрольована витрата грошей управляючою компанією, тому що через неї

проходять всі платежі, підвищення рівня безпеки, заробітку додаткових коштів на утримання будинку, благоустрій двору і під'їзду, тому що ОСББ має право здавати нежитлові приміщення будинку в оренду, в тому числі розмістити на даху або на стінах рекламні щити. ОСББ має право самостійно вибирати керуючу компанію. ОСББ повністю контролює компанію, що управляє і може її змінити в разі поганої роботи, скласти акт про недостатню якість комунальних послуг, який буде основою перерахунку коштів, виплачених мешканцями раніше. Це в свою чергу позитивно впливає на розвиток конкуренції на ринку обслуговування житла, зменшуючи кінцеві тарифи для населення.

Керівники керуючих компаній в будинках, де ОСББ не створено, зазвичай приймають всі рішення по експлуатації будинку повністю самостійно, не радячись із загальними зборами мешканців будинку, що дає їм великі можливості для зловживань. При цьому механізм контролю в даному випадку докладно жодним законом не розроблений.

Правління ОСББ повністю підзвітне загальним зборам членів. Звичайно, в разі, якщо члени ОСББ займуть пасивну позицію і не братимуть участі в його роботі, то зловживання правлінням ОСББ теж можливі, як і проблеми з некомпетентністю членів правління, але в даному випадку існує прозорий і зрозумілий механізм контролю. Членами ОСББ на відміну від керуючої компанії є жителі того ж будинку, тому вони не зацікавлені в нанесенні шкоди іншим мешканцям.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ НАПРЯМКІВ СТВОРЕННЯ КОЛЕКТИВНОГО ВЛАСНИКА

2.1. Створення ОСББ як основний критерій створення колективного власника

Серед різноманіття форм управління будинком жителям необхідно вибрати один єдиний варіант, від вибору якого буде залежати успішне функціонування всього будинку. При цьому основне питання не в тому, хто буде надавачем комунальних послуг. Це може бути як ЖЕК так і управитель будинку. Мешканцям потрібно мати чіткі відповіді на три основні питання:

- 1) перелік усіх послуг, за які вони сплачують кошти;
- 2) яким чином визначається розмір цих коштів;
- 3) яка відповідальність виконавця послуг за неналежну якість обслуговування будинку, включаючи відповідальність за відхилення від нормативних показників гарячої води та опалення приміщень.

Основна мета створення ОСББ це забезпечення прав співмешканців, належне утримання спільного майна, здійснення збору коштів та своєчасна оплата всіх платежів, які необхідні для підтримання функціонування будинку.

Основним завданням діяльності ОСББ являється забезпечення реалізації прав співвласників будинку на володіння та користування спільним майном, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння усім співвласникам в отриманні житлово-комунальних послуг, та контроль за якістю цих послуг. ОСББ може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру чи нежитлове приміщення в даному будинку. Узагальнюючи, можна сказати що ОСББ складається з власників житлових та нежитлових приміщень будинку.

В будинках, де створено ОСББ, зазвичай квартплата менша в порівнянні з будинками без ОСББ. Адже є можливість отримання коштів від реклами в ліфтах та здавання в оренду прибудинкову територію та нежитлові приміщення, що знаходяться у спільній власності (наприклад, підвали).

Окрім того, якість наданих житлово-комунальних послуг теж дещо вища на відміну від будинків без ОСББ, бо є можливість прийняти будинок на баланс і самим, без посередників, обслуговувати свій будинок, витрачаючи кошти не в форматі «абонплати», а за конкретно отриману послугу.

Також слід зауважити, що ОСББ здійснює контроль за якістю наданих житлово-комунальних послуг, маючи можливість вибирати найкращого серед підприємств-надавачів таких послуг. ОСББ самостійно визначає розмір квартплати, виходячи із загальної суми, необхідної для утримання будинку,

прибудинкової території, вивозу сміття та відкладання коштів на майбутні ремонти.

Як наслідок, зменшується кількість боржників завдяки меншим тарифам в порівнянні з ЖЕКами. Всі бачать і контролюють витрачання коштів ОСББ, тобто своїх коштів. В той же час, якщо співвласник має фінансові проблеми, свій внесок замість грошей у вигляді квартплати він може зробити в іншій формі – прибираючи під'їзд та прибудинкову територію, роблячи щось власноруч.

2.2. Порядок створення ОСББ

Для створення ОСББ перш за все необхідно ознайомитися з діючим законодавством, адже детальна процедура чітко описана в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Якщо будинок, в якому співвласники збираються створювати ОСББ, являється новозбудованим, то прийдеться зачекати до того моменту, поки право власності не зареєструють більше половини від усіх співвласників. Ця норма з'явилася для того, щоб унеможливити ситуацію, коли ОСББ створюється декількома власниками, які першими зареєстрували право власності на свої приміщення, а потім ставлять умови іншим співвласникам про чималі вступні внески для вступу в ОСББ.

Наступним етапом є створення ініціативної групи, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлих приміщень. Завданням цієї групи є поквартирний обхід будинку для інформування населення, агітації до вступу в ОСББ, формування реєстру співвласників, створення проекту статуту майбутнього ОСББ та ознайомлення співвласників з положеннями статуту.

Важливим є інформування всіх співвласників, адже якщо хоча б один із них не буде поінформований про скликання установчих зборів, це буде вважатися порушенням чинного законодавства з подальшим можливим оскарженням в суді проведення установчих зборів та їх скасування.

«Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку» [3].

Установчі збори потрібні для створення ОСББ, затвердження його статуту, формування правління та ревізійної комісії. Наступним етапом є державна реєстрація ОСББ, адже об'єднання вважається створеним саме з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію.

2.3. Основні відмінності між ОСББ та іншими формами управління багатоквартирними будинками

Однією з форм управління будинками є ЖБК (житлово-будівельний кооператив). ЖБК це той самий ЖЕК, на баланс якого віднесений житловий будинок, але основна різниця в тому, що на ЖБК не виділяють кошти з бюджету. Відрізнити ОСББ від ЖБК тільки на перший погляд досить складно, в той час як це абсолютно різні утворення. Так, в ЖБК не існує жодних ринкових стосунків, на відміну від ОСББ, в якому організація управління будинком закладена на створенні конкуренції. ЖБК одноосібно надає послуги мешканцям будинку, а ОСББ являється представником співмешканців, і

приводить найкращих постачальників житлово-комунальних послуг, враховуючи при цьому фінансові можливості жителів.

На проведення капітальних ремонтів будинків з ОСББ органами місцевого самоврядування на кожен рік закладається певна сума, в той час як житлово-будівельні кооперативи позбавлені такого «бонусу».

Серед інших відмінностей слід зазначити, що відносини між членами ЖБК регулюються Житловим кодексом, прийнятим ще у 1983 році, та статутом ЖБК, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР 1985 року.

Таким чином, ЖБК у фінансовій та законодавчій сферах виглядає певним атавізмом на фоні ОСББ. Жителі в будинках з ЖБК позбавляють себе можливості ефективного користування власним житлом та спільним будинком. Отже, цілком логічним кроком буде для співвласників зміна формату управління будинку з ЖБК на ОСББ. При цьому, відповідно до ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ЖБК можуть бути реорганізовані в ОСББ, залишивши за собою всі майнові права без жодного ризику для себе і свого майна.

Що стосується тих форм управління, що прописані в Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», то між ними також існують досить суттєві відмінності, які потрібно враховувати мешканцям перед остаточним вибором форми управління свого будинку.

З одного боку, простіше залучити управителя, підписати з ним договір і контролювати його виконання. Але, як відомо з господарського кодексу України, мета діяльності фізичної особи - підприємця або юридичної особи - суб'єкта підприємницької діяльності - це одержання прибутку. Без досягнення цієї мети діяльність просто не має сенсу. І забезпечення потреб жителів – це якраз і є спосіб досягнення даної мети. Тобто, управитель, виконуючи фактично функції посередника, збирає кошти не тільки на виконання своїх функцій по договору, а й задля власного прибутку. На відміну від управителя, ОСББ являє собою неприбуткову організацію - некомерційна мета, а саме: здійснення

самими співвласниками в особливій формі функцій з управління будинком оптимальними для співвласників способами, із найменшими можливими витратами. Звісно, це не означає, що послуги управителя завжди будуть менш якісними й більш дорогими, в основному так і є, так як залучення будь-якого посередника завжди збільшує вартість послуги та ще й потребує додаткового контролю за його діяльністю.

Ще одна відмінність заключається в тому, що при створенні ОСББ основним документом, що регулюватиме всі питання його функціонування, є статут, а якщо співвласники укладають договір з управителем, то основний документ це договір управління. Договір управління не подається державному реєстратору для перевірки на відповідність законодавству, на відміну від статуту ОСББ. Таким чином, є велика вірогідність того, що в даний договір управитель вставить ті положення, які захищають і убезпечують його діяльність, але при цьому не відповідають інтересам співвласників будинку.

Таким чином, для співвласників буде дешевше і безпечніше здійснювати управління безпосередньо ОСББ. Діяльність ОСББ регламентується Законом № 2866-14. «Співвласники ОСББ здійснюють управління через свої органи управління: загальні збори, правління ОСББ і ревізійну комісію. Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам. Порядок його обрання та відкликання, склад та строки обрання встановлюється загальними зборами» [3]. На сьогодні існує декілька інтернет-сайтів, які полегшують роботу правління ОСББ, допомагають вести облік квитанцій по сплаті внесків співвласниками, готувати податкову звітність та інші питання, які виникають в процесі організаційної роботи ОСББ для ефективної взаємодії між членами ОСББ. Це такі сайти, як miydimonline.com.ua, osbb-online.com, idom.ua та інші.

Та не потрібно забувати, що голова ОСББ, ревізійна комісія, за необхідності - юрист, - всі ці люди не будуть працювати безкоштовно, їхню працю потрібно оплачувати, і розмір оплати праці повинен заохочувати людину працювати і вирішувати всі питання та проблеми будинку та його співвласників. Потрібно також не забувати про оплату праці двірника,

сантехніка, і т.п. Так як кошти на оплату праці беруться із внесків співвласників на утримання будинку, то, відповідно, чим більше квартир в будинку, тим дешевше для кожного співвласника обходяться витрати на оплату праці.

В зв'язку з цим доречним виглядає об'єднання декількох багатоквартирних житлових будинків в одне ОСББ. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання (ст.4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків»).

Але якщо, наприклад, в ОСББ є будинки, які різняться по ступеню своєї зношеності, то виникає декілька негативних моментів такого об'єднання:

- мешканці більш нового будинку будуть постійно фінансувати ремонт у більш старому будинку;
- якщо мешканці одного будинку виявлять бажання взяти кредит на терм модернізацію за держпрограмою, але оскільки юридична особа одна, і інші будинки не бажають (проти кредиту), то на цей будинок ОСББ так і не візьме кредит взагалі;
- якщо ОСББ бере кредит на один будинок, то на інші будинки можна буде взяти кредит тільки тоді, коли буде повністю виплачений перший.

Виходом з цієї ситуації може бути наступний крок: кожний будинок створює для себе своє ОСББ, в якому є голова правління і ревізійна комісія. Потім всі ОСББ разом утворюють Асоціацію. Ця асоціація бере на себе функції з управління будинками. Отже, які позитивні сторони такого варіанту:

- Всі багатоквартирні будинки залишаються незалежними, і відповідно, взяти кредит або прийняти любе рішення стає значно легше.
- Зменшуються затрати на заробітну плату завдяки тому, що на всі будинки лише один голова асоціації, один бухгалтер, і один двірник.

- У кожного будинку є свій власний рахунок, будинки відраховують до Асоціації ОСББ кошти на спільні витрати, серед яких заробітня плата найманим працівникам і оплата за утримання прибудинкової території.

Створення ОСББ є пріоритетним напрямком розвитку житлової галузі та підвищення ефективності управління житловим фондом шляхом формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг.

2.4. Взаємодія ОСББ з органами місцевого самоврядування

Для нормального функціонування та розвитку ОСББ необхідна тісна взаємодія з органами місцевого самоврядування. Це взаємовигідна співпраця, адже в такому разі ОСББ заручається підтримкою з боку місцевої влади, а орган місцевого самоврядування отримує можливість привести до ладу свої комунальні підприємства, бо зменшується кількість виділених з місцевого бюджету коштів за рахунок того, що ОСББ бере на себе більшу частину фінансових проблем.

Але, на превеликий жаль, так гарно виходить тільки на папері. Насправді ж все впирається в корумпованість місцевих чиновників, які намагаються з будь-якої ситуації отримати власну вигоду. Використовуючи

різні причини, місцева влада намагається перешкоджати створенню ОСББ. Починається з безпідставних відмов у створенні ОСББ від державних реєстраторів. По декілька разів переписуються деякі положення статуту, при цьому для внесення змін до статуту потрібні збори співвласників, все це вимагає багато часу. Люди не витримують, подають документи на реєстрацію до приватних нотаріусів, але в такому разі реєстрація вже перестає бути безкоштовною, що тягне за собою додаткові витрати співвласників. Не всі мешканці розуміють причини, по яким відбувається удорожчання, багато хто з них, особливо малозабезпечені, висловлюють свої претензії до новоствореного правління, вбачаючи в ньому причину всіх проблем. В свою чергу, члени правління, вже на початку своєї роботи стикнувшись з перепонами з боку державних органів, починають розуміти всю складність процесу, втрачають початковий ентузіазм і опускають руки. В той же час, якщо до певної дати не встигнути створити ОСББ, то згідно з Законом України «Про житлово-комунальні послуги», управляюча компанія для управління будинком буде нав'язана органом місцевого самоврядування. Велика ймовірність, що це буде той же самий ЖЕК зі зміненою вивіскою, на обслуговуванні якого знаходився даний будинок.

Але при цьому дещо зміниться, адже згідно чинного законодавства вся відповідальність за стан будинку лягає на плечі співвласників, а з місцевої влади знімається тягар у вигляді обслуговування будинку. Також автоматично втрачається контроль над роботою обслуговуючої компанії, оскільки її відповідальність перед співвласниками в законі не зазначена, відсутній перелік документів, які можуть надаватися на вимогу жителів. Саме тому від органів місцевого самоврядування, від компетентності чиновників, від їхнього бажання працювати на благо держави і рідного міста, залежить на скільки швидко буде втілюватися в життя загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства, наскільки успішно в місті будуть створюватися та функціонувати ОСББ.

Роль органів місцевого самоврядування у створенні та діяльності ОСББ можна визначити за двома пріоритетними функціями. «Перша полягає у забезпеченні радами та виконавчими комітетами нормального функціонування територій і створення сприятливих умов для проживання всіх членів територіальної громади. Другою функцією є виконання зобов'язань власника комунального майна, яке може залишатися неприватизованим» [11].

Як визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки, «органи місцевого

самоврядування повинні забезпечити надання населенню житлово-комунальних послуг належної якості, відповідно до вимог національних стандартів, гармонізованих з міжнародними або регіональними; забезпечити прозорість у формуванні тарифної та цінової політики на житлово-комунальні послуги; забезпечити захист прав споживачів, їх своєчасне інформування з питань своїх прав та обов'язків» [4,11].

Щодо другої функції, то «саме органи місцевого самоврядування є власниками комунального (неприватизованого) житлового фонду чи нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках» [11]. Тому вони повинні виконувати функцію власника і брати участь в утриманні багатоквартирних будинків, в яких є комунальні чи нежитлові приміщення. «Саме комунальна власність є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування разом з доходами місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах» [11].

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ОСББ

Усі проблеми при створенні та функціонуванні ОСББ можна умовно розділити на три групи: законодавчі проблеми, економічні проблеми та проблеми, пов'язані з людським фактором.

3.1. Законодавчі проблеми

«У фахівців існує багато питань закону "Про житлово-комунальні послуги", в якому встановлюються нові правила гри для городян - жителів

нашої країни. По-перше, вводиться поняття "житлової послуги": це послуга з управління багатоквартирним будинком. Остання присутня і в чинній редакції закону про ЖКГ, однак широкого запровадження не набула, натомість перелік послуг власне з утримання будинків — зник! Хто встановлює тарифи та хто відповідає за прибирання внутрішньо будинкових приміщень та прибудинкової території, обслуговування внутрішньо будинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт тощо — не визначено» [13].

Натомість вводиться новий актор — управитель — фізична чи юридична особа, яка надаватиме "послугу управління", себто служити посередником, між тими, хто буде в реальності підметати, прибирати, ремонтувати будинок та його мешканцями.

«У такий "хитрий" спосіб влада, яка хоч якось контролювала ЖЕКи та несла відповідальність за стан житлового фонду, сходить зі сцени й віддає народ у рабство до управителя, бо поміняти його можна лише в теорії, тоді як практика свідчить, що змінити керівництво навіть в ОСББ, де мешканці так-сяк об'єднані — неможливо» [13].

Окрім того, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не визначає процедуру створення ОСББ у тих будинках, де є власники, чиє право власності не зареєстровано в Державному реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Питання потребує термінового вирішення, адже в нашій країні дуже багато старих будинків, у яких проживають мешканці, які оформили право власності на свої квартири, але їх право власності існує лише на паперових документах, без внесення до Державного реєстру прав власності на нерухоме майно.

Три роки назад після багаторічної наполегливої боротьби громадськості за свої права нарешті були подолані деякі законодавчі проблеми, як наприклад, виведення ОСББ зі складу неприбуткових організацій у кінці 2014-го. Все ж таки вдалося повернути для ОСББ статус неприбутковості.

Але подальші зміни до ПКУ знову поставили під сумнів їхню неприбутковість вимогою у разі припинення неприбуткової організації передавати її активи державі або іншій неприбутковій організації.

Оскільки основа діяльності ОСББ — наявність спільного майна (житлового комплексу), таку норму вони виконати не можуть, на відміну від інших неприбуткових організацій. Це було враховано у змінах до ПКУ наприкінці 2015 року, тому нині неприбутковий статус ОСББ остаточно поновлено.

ОСББ повинні враховувати вимоги податкового кодексу, і всі доходи потрібно використовувати на цілі, прописані в статуті, аби не втратити свій неприбутковий статус. Також, в результаті внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», скасовано термін «балансоутримувач» і визначено, що ОСББ беруть будинок в управління.

Статтею 22 Закону «Про ОСББ» визначено, що «субсидії й пільги мешканцям ОСББ держава надає у межах платежів, затверджених загальними зборами об'єднання, але не більше встановленого їх граничного розміру» [3]. Тут важливо, що скасували розподіл мешканців на «членів» та «не членів». Тепер всі власники як квартир так і нежитлових приміщень беруть участь у діяльності ОСББ та всіх видатках.

Але на черзі ще багато проблем ОСББ, які потребують розв'язання. Першочергова з них - власність на землю - прибудинкову територію. Законодавством встановлено, що землю передають у власність або постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку, але механізму цієї передачі не визначено. Тож нині прибудинкову територію ОСББ нерідко використовують різні сторонні організації, отримавши дозвіл на будівництво магазину, автостоянки тощо.

Багато ОСББ свого часу витратили значні кошти на приватизацію прибудинкової території, якої так і не відбулося. Нині переоформлення

документів потребує великих грошей навіть за наявності таких документів, які не втратили чинності. У багатьох будинках, які раніше мали державну форму власності, меж прибудинкової території не визначено. Тому на часі розроблення механізму передачі земельної ділянки співвласникам без додаткових витрат. Ці питання визначено в законопроекті №3576, який перебуває на розгляді у ВРУ.[9]

Тож ОСББ, які не мають права власності на прибудинкову територію, не мають і правових підстав для сплати земельного податку, зокрема й тому, що вони не можуть розпоряджатися прибудинковою територією й отримувати доходи від неї (наприклад надавати в оренду під автостоянки). Хоч здебільшого місцеві органи влади встановлюють пільгові ставки земельного податку, відмова більшості ОСББ від його сплати може стимулювати вирішення питань власності на землю.

Нагальна проблема невизначеності інституту управителя житлом. Щоб призначати управителів житловими будинками, необхідно мати нормативне забезпечення їхньої діяльності, чинні освітні програми, підготованих управителів. Поки що такі питання вирішують не системно, і, крім звичних ЖЕКів, управителів (керуючих компаній) в Україні небагато.

Для ОСББ це також важливо: багатьом з них було б доцільно скористатися послугами професійного управителя, бо головам ОСББ, особливо новостворених, необхідно опановувати економічні, юридичні, технічні й навіть психологічні питання.

«Ще одна законодавча проблема - необхідність надання ОСББ та їхнім асоціаціям окремого коду виду економічної діяльності (КВЕД), який відповідав би сутності діяльності: скасування вимог подання не властивої ОСББ статистичної звітності, усунення перешкод в отриманні необхідної інформації про співвласників, зокрема в міграційній службі, підвищення вимог до виконавчої служби щодо виконання судових рішень». [9]

Також одна з до сих пір не вирішених законодавчо проблем – постачальник комунальної послуги відповідає за якість послуги не до крана чи

до батареї в квартирі, а лише до точки обліку, тобто, за температуру води в трубах та повітря в квартирі комунальні підприємства не відповідають, межа їхньої відповідальності – підвал будинку, де комунікації розводяться поквартирно.

«Велика причина непопулярності ідеї створення ОСББ у широких мас – недосконалість українського законодавства. Адже Закон України Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків був прийнятий ще 29 листопада 2001 року і не враховував безлічі важливих моментів.

Наприклад, в ньому відсутня норма про обов'язковість надання інформації з реєстру прав на нерухоме майно, яка повинна забезпечувати легітимність установчих і загальних зборів ОСББ, а також правильність підрахунку голосів. На сьогодні отримати такі відомості можна тільки від самого власника, оскільки інформація в реєстрі прав на нерухоме майно закрита.

Крім того, не вирішено питання із земельними ділянками, на яких розташовані багатоквартирні будинки. Згідно з чинним законом, власністю власників квартир вони не є» [28].

Тим часом, узурпація ринку житлово-комунальних послуг в Україні вже відбувається. Причому з боку приватних компаній з управління, наприклад, афілійованих із забудовниками. Як виявилось, управляти новобудовами – досить прибуткова справа. Особливо якщо ти жодної копійки не вкладаєш у підтримання нормального стану житлового фонду, та ще й отримуєш плату за всі некомерційні приміщення, що здаються в оренду [29].

3.2. Економічні проблеми

Мешканцям, які ще залишаються на обслуговуванні у ЖЕО, варто звертати увагу на нюанси, які більшість людей просто не помічають. Якщо у тарифі передбачено, що обслуговуюча контора має, скажімо, раз на рік ремонтувати дах будинку чи оголовки вентканалів і цього не зробила, то сплачена за ці послуги сума має бути повернута платникам або зарахована у майбутні платежі. «Правилами утримання житлових будинків і прибудинкових

територій передбачено, що представники експлуатаційної контори повинні двічі на рік проводити планові огляди будинків і складати відповідні акти, фіксуючи неполадки, що потребують виправлення, і саме ці дані — відправна точка для формування тарифів. Більшість ЖЕКів, вивіски яких змінені на ЖЕО, не роблять цього або підходять до оглядів формально. Виходить, там працюють некомпетентні люди? Тож чи будуть компетентними управляючі, призначені владою? Чи не настав час потурбуватися про лад у своїх будинках, аби встигнути самим підібрати собі управлінця, якому довірятимете?» [14].

Закон "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" встановлює, що «вартість послуги управління встановлюється за згодою сторін, тобто за участю мешканців» [2], однак закон «Про житлово-комунальні послуги» вносить одне суттєве доповнення, яке нівелює цю норму. Тепер тариф на обслуговування "визначається на рівні ціни, запропонованої у конкурсній пропозиції переможцем конкурсу" [6]. І навряд чи ці пропозиції будуть обмежені якимись розумними межами. Якщо зараз вартість квартплати встановлює місцевий виконавчий комітет чи райдержадміністрація, яка завжди думає про наступні вибори, то приватна компанія думає тільки про прибуток. Тепер головне для місцевої влади - правильно організувати конкуренцію, тобто умови доступу до конкурсу, щоб конкурс виграла потрібна компанія. Така схема вже активно просувається на місцевому рівні, коли на конкурс виходять підприємства, ціна тарифів у яких відрізняється буквально на копійки одна від одної, але при цьому найдешевший із запропонованих варіантів все одно виявляється набагато дорожчим за попередню ціну в старого ЖЕКу. «Конкурсна комісія визначить переможцем того, хто запропонував найменшу ціну, й усе буде у повній відповідності до умов конкурсу! Управитель має застрахувати свою відповідальність за завдання шкоди спільному майну, себто конструкціям, мережам, технічному оснащенню тощо багатоквартирного будинку. Прогресивна, здавалося б, норма. Однак, виникає питання - чи здатен приватний підприємець-управитель сплатити страховий внесок, що дорівнює навіть кільком відсоткам оціночної вартості великого багатоквартирного

будинку? Це - сотні тисяч чи мільйони гривень! Питання - риторичне, отже ця норма просто відсікає малий та середній бізнес - основу економіки всіх високо розвинутих країн, - від цього ринку» [13].

Новим законом «Про житлово-комунальні послуги» встановлено право споживачів «на зменшення в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження їх якості» [6]. В той же час, таке право існувало і у попередньому законі, але знайшлося зовсім небагато споживачів, що змогли скористатися даною нормою.

Також вводяться два нових тарифи - плата за «послугу управління» та «плата за клієнтське обслуговування», останнє - додатковий платіж до всіх комунальних послуг. «Очевидно, що плата за послугу управління також йде окремо від плати за власне утримання будинку та навколишньої території. Крім того, якщо управитель від лиця мешканців укладатиме договори з водоканалом чи теплоенерго, він отримуватиме комісійну винагороду, але не одноразово, а постійно: вона включається до ціни за послугу управління» [13].

3.3. Проблеми, пов'язані з людським фактором

Після проведення масової приватизації квартир, які раніше належали до комунальної форми власності, наступним завданням держави стало позбавитися від застарілого житлового фонду, і перекласти всі проблеми, пов'язані із обслуговуванням, ремонтом та підтриманням майна в належному стані, на плечі власників приміщень, що розташовані в багатоквартирних будинках. Не вигадуючи велосипед, за основу було взято модель кондомініуму, яка успішно прижилася в більшості розвинутих країн. Окрім цього, було

скопійовано російський закон 1996 року «Про товариства співвласників нерухомості» з тією різницею, що в Україні було змінено назву об'єднання на «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Але при цьому, так як і в РФ, мешканці не квапляться змінювати свої старі ЖЕКи та створювати ОСББ.

Яскравим свідоцтвом цьому є результати виконання (або, точніше кажучи, невиконання) Державної програми реформування житлово-комунального господарства, яку в 2009 році ухвалила Верховна Рада. Згідно цієї програми, ще до 01.01.2015 року, ОСББ та управляючі компанії повинні бути створені у 70% житлового фонду. В той же час, на кінець 2018 року (що на чотири роки пізніше ухваленого терміну!) ОСББ створено лише у 25% житлового фонду. Наприклад, у найбагатшому місті України – Києві, ОСББ створили лише на 10 відсотках із всього житлового фонду столиці, які з перших днів свого існування стикаються з величезною кількістю проблем. Це проблеми з державною реєстрацією, проблеми із землевідведенням під діяльність своїх ОСББ, та проблеми у взаємовідносинах із компаніями – постачальниками послуг.

В новозбудованих будинках з'явилася ще одна суттєва перепона на шляху до створення ефективного власника. Річ у тому, що забудовники намагаються заробити не тільки на продажі нерухомості, а й на обслуговуванні проданих квадратних метрів. Вони самостійно створюють ОСББ і передають будинки на обслуговування власним обслуговуючим компаніям. Переваги такого кроку для забудовника очевидні: в нових будинках немає, і ще років з десять не буде витрат на ремонт та заміну комунікацій, тому більша частина квартплати йде як чистий прибуток. В таких випадках співвласникам необхідно здійснити велику кількість кроків для відновлення своїх порушених прав. І дійсно, не позаздриш тим мешканцям, які вступають у боротьбу з недобросовісними забудовниками. Потрібно створити ініціативну групу, яка обійде всі без виключення квартиру в будинку. Ця ініціативна група повинна бути досить добре обізнана з суттю проблеми та законодавчою базою, та мати в своїх рядах авторитетних та переконливих сусідів, які зможуть

донести суть проблеми до кожного співвласника та переконати в необхідності згуртовуватися для відстоювання власних інтересів.

Далі, після створення ОСББ та державної реєстрації, потрібно мати в своїх рядах (або наймати зі сторони за додаткову плату) досвідченого юриста, який зможе подати до суду позов про скасування реєстрації фейкового ОСББ, що створювався забудовником, повигравати всі суди, що можуть тривати не один рік, після цього вирішити питання щодо форми управління будинку, та заключити договори із усіма необхідними підприємствами.

Як бачимо, одне лише перерахування необхідних кроків зайняло майже сторінку тексту. А позитивний результат у вигляді зменшення квартирної плати та впевненості в світлому майбутньому свого будинку можливий лише після втілення всіх до одного цих кроків в життя! Як цього досягти, якщо більшість мешканців абсолютно безініціативні, і їх не турбує нічого з того, що відбувається поза стінами власної квартири? Для цього, мабуть, потрібно змінювати мислення людей, що за короткий термін просто не можливо.

Але навіть у будинках, де немає перепон з боку забудовників, в будинках, де є нагальна потреба в терміновому ремонті та заміні комунікацій, населення не поспішає об'єднуватися.

«Чому ж сусіди не хочуть об'єднуватися з сусідами? Корінна відмінність закордонного кондомініуму від вітчизняного ОСББ полягає в тому, що там — за житло сплачували чималі гроші, а тут — воно діставалося задарма. Зрозуміло, ті хто заплатив гроші за житло буде про нього піклуватися, а кому дісталось безкоштовно — зберігає відповідну совкову ментальність: навіщо йти в якесь "оесбебе", якщо пересічний громадянин без нього народився, без нього жив та й далі сподівається жити?! І це треба сприймати як факт» [13].

Є й більш глибока причина — управління інженерно-майновим комплексом, яким є сучасна багатоповерхівка, є складним завданням саме по собі. «А робити це через загальні збори власників взагалі виглядає, як мінімум, комічно. Якщо провести аналогію з акціонерним товариством, то там має бути і

рада директорів, і наглядова рада, і загальні збори акціонерів, а крім того — пильний нагляд громадськості, судової та четвертої влади — ЗМІ» [13].

Якщо порівнювати з європейськими кондомініумами, то там все це існує, а у нас ситуація набагато гірша. В основному, на посаду голови правління висувуються люди, які вважають дану роботу просто джерелом додаткового заробітку. Пенсіонер бажає стати головою правління, мріючи про суттєву добавку до пенсії, більш енергійна людина бачить в цій роботі можливість заробити не тільки завдяки заробітній платі, а й завдяки створенню «кишенькової» ревізійної комісії для подальших махінацій. Об'єднує першого з другим лише відсутність достатньої освіти, і як наслідок, повне незнання предмету справи.

В результаті, навіть без фінансових махінацій для власного збагачення, співмешканці врешті решт починають розуміти, що замість обіцяних переваг, їхнє ОСББ приносить лише проблеми, квартплата не зменшується, кошти на ремонт не відкладаються взагалі, або їх недостатньо, і починаються внутрішні конфлікти.

Голова ОСББ стверджує, що за таку зарплату він робить все можливе і навіть більше, співвласники переконані, що голова нічого не робить, а тільки отримує зі спільного гаманця кошти у вигляді зарплати, та ще й краде. Місцеві органи влади не втручаються в конфлікти всередині ОСББ, бо це внутрішні питання окремо взятого суб'єкту господарювання, а мешканці залишаються сам на сам з своїми проблемами.

Якщо взяти для порівняння США, там розповсюджена так звана «вільна власність», де житлові будинки разом з прибудинковою територією належать асоціаціям власників, до яких входять усі власники житлових приміщень. Вони діють на підставі угоди, в якій зазначені права та обов'язки кожного власника. Для того, щоб змінити форму володіння з «вільної власності» на «спільну власність», тобто кондомініум, потрібна згода усіх без виключення власників. Це можливо лише за умови усвідомлення кожним співвласником свого рівня відповідальності при ухваленні рішень.

А в наших реаліях загальної згоди на зборах практично ніколи не існує. Немає усвідомлення своєї відповідальності за прийняття найкращого, а не будь-якого рішення, немає навіть усвідомлення свого обов'язку просто прийти на збори! В таких умовах переобрати нечесного, або безвідповідального, або просто некомпетентного голову законним шляхом майже неможливо.

Отже, для зменшення негативного впливу людського фактору потрібно змінювати законодавчу базу шляхом встановлення більш ефективного контролю над діяльністю правління ОСББ, спрощення механізму колективного управління будинком та внесення поправок з урахуванням менталітету жителів нашої країни.

При виборі ОСББ як форми управління багатоквартирним будинком необхідно пам'ятати про деякі проблеми, які супроводжують створення та функціонування даного об'єднання:

- головною проблемою самостійного управління є те, що управлінські функції інколи виконує особа, що має недостатню для цього кваліфікацію;
- обсяг надходжень в одному окремо взятому будинку не дає змоги створити ефективну структуру управління і потребує ентузіазму та ініціативи правління;
- «через невеликий обсяг роботи для персоналу, що обслуговує один будинок, до роботи не можливо залучити кваліфіковані кадри на постійну роботу, тож доводиться вдаватися до сумісництва» [12];
- часто буває складно знайти підрядника для виконання ремонтних чи будівельних робіт невеликого обсягу, в зв'язку з невисокою оплатою;
- немає резерву персоналу на випадок хвороби чи відпустки;
- не можливо придбати й застосовувати сучасні машини та механізми, а наявні інвентар, інструменти та прилади припадає невелике навантаження;
- «ОСББ є неприбутковою організацією і не може матеріально відповідати за своїми зобов'язаннями. Виходячи з цього, перспектива залучення у житловий фонд необхідних інвестицій для скорочення енерговитрат всередині будинку, як і перспектива зниження витрат на

утримання будинку та платежів населення за житлово-комунальні послуги, залишається під великим питанням і вимагає додаткового дозволу на законодавчому рівні» [12].

3.4. Запровадження міських програм по створенню та функціонуванню ОСББ

Згідно з висновками Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України, більше 80 відсотків з існуючих багатоквартирних будинків потребують термомодернізації. Приблизно такий же відсоток і серед будинків з ОСББ. Державні та комерційні банки не кредитують ті будинки, де немає ОСББ, бо там немає юридичної особи. Але навіть в будинках з ОСББ кредитування для термомодернізації не користується популярністю.

Перш за все, проблема в низькій обізнаності серед мешканців та правлінь ОСББ щодо існування самої державної урядової програми з енергоефективності житла. Окрім того, це і неготовність співвласників скористатися кредитною програмою із-за власної невмотивованості та нерозумінні майбутньої вигоди.

Для зміни існуючого стану речей необхідна тісна співпраця ОСББ з органами місцевого самоврядування. Окремим напрямом роботи має стати інформування про Держпрограму з енерго-ефективності не лише голів правлінь ОСББ, а й співвласників. Мало переконати голів скористатися держпрограмою - тут необхідно налагодити інформування самих мешканців багатоквартирних будинків. «Іншого забезпеченого державою механізму енергомодернізації багатоквартирного житлового фонду, окрім як Держпрограма з енергоефективності, нині не існує. І скористатися цим механізмом повною мірою можуть поки що лише ОСББ» [10].

Завданням органів місцевого самоврядування є створення таких взаємовідносин з населенням, при яких стає можливим формування ефективного власника будинку. Ефективний власник важливий як для держави

для стабілізації кризової ситуації в житлово-комунальному господарстві та впровадженні енергозберігаючих технологій, так і для підвищення активності мешканців у житті територіальної громади при вирішенні актуальних питань, та підвищенню довіри до влади.

Місцева влада повинна не дискредитувати ОСББ, а запроваджувати дієві механізми з інформування населення щодо перспектив та необхідності термомодернізації будинків. Це і розповсюдження об'яв інформаційного характеру на дошках оголошень будинків, на власних місцевих сайтах та в соціальних мережах. Потрібно роз'яснити всі форми теплих кредитів. А це і заміна дверей та вікон парадного на теплозберігаючі, теплоізоляція стін будинку, його підвалу та горища. Потрібно роз'яснити, що без встановлення індивідуального теплового пункту в подальшому неможливо сподіватися на зменшення вартості обігріву приміщень в зимню пору року.

Потрібно наводити приклади успішного застосування для обігріву приміщень теплових насосів, які дають суттєву економію енергоресурсів. Для внутрішнього будинкового освітлення успішно застосовуються сонячні панелі, на яких можна не тільки заощаджувати, а ще й заробляти, продаючи «зелену електрику» державі.

І взагалі, агітація повинна стосуватися не тільки питань термомодернізації, а й питань щодо створення і функціонування ОСББ. Потрібно розповідати про вже створені успішні об'єднання, про успіхи в користуванні програмою термомодернізації будинків. Адже реальні приклади – це найкраща агітація і мотивація власників повторити успіх своїх сусідів - земляків. Співмешканцям набагато легше було б приймати рішення, якби всю необхідну інформацію можна було переглянути на сайті органу місцевого самоврядування, в місцевій пресі, та «вживу» в кабінеті спеціального відділу при міській раді, а не шукати інформацію з інтернету та по знайомих. А так на даний час співвласники нагадують сліпих кошенят, які розуміють, що потрібно кудись рухатися, але не представляють куди саме і яким чином.

Окрім інформаційної складової, необхідно запроваджувати місцеві програми по фінансовій допомозі ОСББ. Нажаль, в основному місцева влада при створенні в будинку ОСББ діє за принципом «баба з возу – кобилі легше». Тобто, створили співвласники ОСББ, і молодці. А далі робіть все що забажаєте. Ми вам не заважаємо, але і не допомагаємо. Але це хибний принцип. Якщо місцева влада буде підтримувати діяльність ОСББ як інформаційно, так і фінансово, то одразу зросте частка бажаючих створити ОСББ. Витративши певні кошти на допомогу у фінансуванні термомодернізації для ОСББ, місцева влада з часом поповнить свій бюджет за рахунок зменшення витрат на фінансування ЖЕКів. Перекласти проблеми житлово-комунального господарства на самих співвласників потрібно, без цього на весь комплекс ЖКГ чекає колапс, але для початку конче необхідно простимулювати співвласників, «підштовхнути» їх у правильному напрямку. Нажаль, через постійну нестачу коштів в бюджетах, більшість органів місцевого самоврядування не мають можливості закладати кошти «сьогодні» на «завтра», більшість з них живуть сьогодишнім днем.

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи викладене, слід зауважити, що формування колективного власника в багатоквартирних житлових будинках неможливе без об'єднання співвласників цього будинку. В порівнянні з усіма існуючими формами управління будинку саме об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) максимально забезпечує ефективне господарювання мешканців та

управління ними свого будинку. Створення будинків з ОСББ необхідне для того, щоб на законних підставах збирати гроші з власників квартир і максимально ефективно їх використовувати для утримання будинку та його ремонту. Тобто, для формування колективного власника необхідно, по-перше, створити ОСББ, а по-друге, щоб саме ОСББ управляло своїм будинком.

Управління будинком можливе і через управителя, але необхідно пам'ятати, що управитель - це в будь-якому разі суб'єкт підприємницької діяльності, тобто кінцева мета управителя – одержання прибутку за рахунок жителів будинку, а ОСББ - неприбуткова організація, яка не має на меті одержання прибутку. Якщо ж власники квартир не зможуть створити об'єднання та не приймуть рішення про укладення договору з управителем, то управляючу компанію буде призначено органами місцевого самоврядування – міською радою. Для цього проведуть конкурс і примусово назначать управляючу компанію строком на один рік. Одним з головних питань на конкурсі буде питання тарифів. Але якими б не були тарифи, на протязі цього року на їх розмір вплинути буде не можливо. Також непросто контролювати якість наданих послуг та рух коштів, отриманих управителем на обслуговування будинку. В той же час якщо управитель призначається в результаті проведення загальних зборів, то це дає змогу не тільки контролювати якість послуг, а й впливати на ціноутворення управляючої компанії.

На жаль, Київ та Київська область в Україні займають останні місця з темпів впровадження ОСББ. Тому потрібно працювати з населенням, заохочувати співвласників багатоквартирних будинків до об'єднання. Особливо важливу роль повинна відігравати взаємодія з органами місцевого самоврядування. Орган місцевого самоврядування в даному випадку виступає як колишній власник будинку. Допомога з боку місцевої влади може бути досить різноманітна. Це інформаційна підтримка в скликанні установчих зборів, надання місця в приміщенні міської ради для проведення установчих зборів з залученням кваліфікованих консультантів-юристів; надавання

консультацій при державній реєстрації документів про створення ОСББ; консультації мешканців для визначення оптимальної форми утримання та управління, яка найкраще підходить для конкретного будинку; допомога в отриманні технічного паспорту будинку, надання ініціативній групі списків власників житлових та нежитлових приміщень; врегулювання порядку відшкодування витрат на утримання будинку.

Але жодна агітація не матиме успіху, якщо співвласники не переконуються, що кінцева мета створення ОСББ це не тільки бажання держави скинути з плеч тягар відповідальності за стан житлово-комунального господарства. Кінцева мета для мешканців – це скорочення власних витрат на обслуговування будинку та квартплату, впевненість у завтрашньому дні не тільки своєї квартири, а й усього будинку, проживання в чистому та охайному будинку, з прозорою системою витрачання коштів, можливістю особисто впливати на всі процеси, пов'язані з функціонуванням будинку. Якщо до цього додати мету уряду довести рівень тарифів на ринках природних монополій до економічно обґрунтованих, тобто їх збільшення в недалекій перспективі, то слід лише пояснити мешканцям, що в будинках з ЖЕКаами у вигляді обслуговуючих та керуючих компаній такі тарифи будуть однозначно вище, а ніж в будинках з ОСББ. Одним словом, жителі нашої країни лише тоді почнуть проявляти ініціативу щодо формування ОСББ, коли зрозуміють, що згуртування мешканців в об'єднання співвласників безпосередньо відобразиться на їх гаманцях у вигляді заощадження коштів на квартплату і комунальні послуги.

Цьому буде сприяти застосування пільг для нових ОСББ, зобов'язання провести ремонт впродовж року за рахунок місцевого бюджету або за кошти попереднього «управителя» - ЖЕКу (якщо такого ремонту не було жодного разу), чи інших джерел фінансування. Важливий крок з боку органів місцевого самоврядування це запровадження спільних програм з надання «тепліх кредитів» для ОСББ. За оцінками експертів з європейсько-українського

енергетичного агентства, за допомогою термомодернізації щорічне споживання теплової енергії в житлових будинках може скоротитися на 25%. Якщо до цього додасться ще й фінансова допомога місцевої влади об'єднанням співвласників, то це буде вагомим кроком для втілення в життя держаної програми з реформування ЖКГ. Адже на сьогоднішній день переважна більшість населення ледве зводить кінці з кінцями, а відтак просто не має змоги оплачувати досить кошовну програму термомодернізації.

Окрім допомоги витратній частині існування ОСББ, потрібно заохочувати співвласників вкладати кошти в ті проекти, які в майбутньому будуть приносити прибуток для ОСББ. Можливостей для одержання прибутку багато, все залежить від фантазії та цілеспрямованості жителів будинку, їх спільної координації. Перш за все, це закупівля і установка на даху будинку сонячних електричних панелей для видобутку власної електроенергії. Така можливість забезпечує отримання безкошовної електроенергії для освітлення лампочок в під'їздах та ліхтарів на прилеглий території. Не у всіх будинках, але існує можливість здавання в оренду нежитлових приміщень, що розташовані в підвалі та інколи на перших поверхах. Для жителів-власників автотранспорту можна облаштувати автостоянку на прилеглий території, установити відеокамери, найняти охоронця та збирати плату за стоянку.

Ще одна можливість заробляти гроші для ОСББ - надання в оренду стін будинку під рекламу. Так як ОСББ – це неприбуткова організація, то весь прибуток буде використано або на зменшення квартплати, або в рахунок резервного фонду ОСББ для майбутніх ремонтів та подолання наслідків аварій комунікацій. Але окрім фінансової складової, не потрібно забувати про зміну ментальності громадян. Людям, які більшу частину свого життя прожили в часи радянської влади, важко перебудувати свою свідомість. Вони звикли жити з думкою про те, що держава їм у всьому винна, і саме держава повинна все робити. Такі люди не сприймають будинок, в якому живуть, за частину своєї власності. Їхня власність закінчується на порозі дверей до власної квартири, а

будинок, під'їзд, в який вони кожного дня входять, ліфт, яким кожного дня їздять, навіть сходові клітки вже не усвідомлюються як співвласність. Навіщо вкладати кошти в ремонт та благоустрій під'їзду, якщо я сплачую квартплату? Нехай ЖЕК робить, нехай місцева влада робить, мені все рівно, я заплачив кошти, і сам нічого робити не буду. Для таких людей сама ідея, що потрібно брати ініціативу і відповідальність в свої руки, виглядає неприйнятною ще на стадії поквартирного обходу будинку ініціативною групою. Це призводить до парадоксальної ситуації, яку просто неможливо уявити серед європейських країн, коли мешканці згодні платити більше за незрозуміло які послуги, аби лише нічого не робити і не брати на себе відповідальність.

Нажаль, саме такі мешканці в значній мірі відповідальні за формування загальної думки в будинку щодо об'єднання співвласників. Щоб подолати наслідки такого споживацького підходу до власного будинку, потрібна кропітка роз'яснювальна робота в засобах масової інформації, донесення до громадськості меседжу про невідворотність формування об'єднань співвласників для запобігання колапсу житлово-комунального сектору. Потрібно постійно надавати приклади успішного створення ОСББ, показуючи стан речей в таких будинках «до» і «після» об'єднання, показувати як змінилася якість життя співвласників за цей час, порівнювати суми коштів, які витрачають мешканці на утримання будинку, пропагувати бережливе ставлення до місць загального користування та вводити відповідальність за пошкодження та засмічення ліфтів, сходів та стін будинку.

В законодавчій сфері потрібні зміни для спрощення контролю діяльності правління ОСББ, та методів впливу на нього. Тут не обійтися без спрощення механізму управління будинку. Одним із варіантів є зміни в порядку прийняття рішень об'єднанням. Пропонується приймати рішення не більшістю від загальної кількості співвласників, а більшістю від тих, хто присутній на зборах. При цьому обов'язковою умовою є інформування про проведення зборів всіх без винятку співвласників за 14 днів до зборів. Таким чином унеможлиблюється

зірвання зборів безвідповідальними співвласниками, підвищується дисципліна серед них. Якщо кожний із співвласників зрозуміє, що збори з ним або без нього все рівно відбудуться, то відповідно, всі будуть більш зацікавлені прийняти участь у зборах щоб безпосередньо впливати на прийняття рішень.

Потрібно ввести норму закону про «спонукання» місцевих влад до допомоги населенню в створенні ОСББ, щоб унеможливити саботаж цього питання з боку окремих міських рад. Для запобігання зловживань при здійсненні конкурсів про виборі управляючих компаній потрібен жорсткий контроль з боку держави над проведенням таких конкурсів. При обранні голови та членів правління потрібно на законодавчому рівні закріпити враховування освіти претендентів, їх місце роботи, наявність досвіду в управлінській, бухгалтерській та юридичній сферах. Адже, наприклад, будь-яка помилка при складанні фінансової звітності може призвести до втрати неприбуткового статусу, що призведе до зміни режиму оподаткування і суттєво збільшить видатки об'єднання. Для зменшення видатків ОСББ, окрім застосування програм термомодернізації, доцільно об'єднуватися з будинками – сусідами в асоціацію ОСББ, зменшуючи таким чином кількість персоналу, що обслуговує будинки, з одночасним підвищенням заробітної плати для даної категорії працівників. Таким чином, з одного боку зменшується кількість коштів, які перераховує кожна сім'я на утримання голови, членів, двірника, сантехніків, а з іншого – підвищення зарплати стимулює працівників дорожити своїм робочим місцем та зменшується плинність кадрів.

І наостанок, всі переваги, такі як заощадження коштів за рахунок термомодернізації, підвищення ринкової вартості свого житла за рахунок приведення до нормального стану комунікацій та зовнішнього стану будинку і прилеглої території, можливі лише в ОСББ, не дивлячись на всі існуючі перепони та недоліки. Таким чином, на сьогодні в Україні, враховуючи існуючий жахливий стан, в якому знаходиться все житлово-комунальне господарство, створення ОСББ - один з найкращих варіантів вирішення

проблеми якісних житлово-комунальних послуг, з можливістю впливати на вартість та якість отриманих послуг, та проводити корекцію напрямків витрат коштів на рахунку будинку з метою подальшого зниження собівартості утримання житла, та формування дійсно ефективного власника житла. Адже тільки власник, як дійсний хазяїн, може бути по-справжньому зацікавлений в утриманні своєї квартири, свого будинку та прилеглої території в дійсно якісному стані. І саме від цього залежить якість життя мешканців будинку.

І в разі успішного створення таких об'єднань це стане передумовою до створення справжнього громадського суспільства, здатного вирішувати проблеми не тільки в окремо взятому будинку, а й в країні, де кожний мешканець не відсиджується тихенько по принципу «моя хата скраю», а відчуває свою відповідальність за долю спочатку будинку, потім міста, а згодом і всієї країни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> від 28.06.1996 р.

2. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 10, ст.78)
4. Закон України « Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 46, ст.512)
{ Закон в редакції Закону N 1511-VI (1511-17) від 11.06.2009, ВВР, 2009, N 47-48, ст.720}.
5. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства Києво-Святошинського району Київської області на 2016 – 2018 роки.
[Електронний ресурс] - Режим доступу: https://ksrr.gov.ua/files/Rajonni_programi/programa_jkg.pdf
6. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» [Електронний ресурс]-
Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>
7. Інтернет-сайт «ОСББ inform», стаття «Порівняння варіантів управління багатоквартирним будинком» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.osbb-inform.com.ua/2016/06/01/045-4/>
8. Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.08.2015 р. № 7/9-10109
9. Газета «Урядовий кур'єр» від 02.06.2016 р., стаття «Що заважає сформувати ефективного власника житла» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/sho-zavazhaye-sformuvati-efektivnogo-vlasnika-zhit/>
10. Газета «Голос України» від 26.03.2016 р., стаття «Теплі кредити»: досягнення та перспективи» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.golos.com.ua/article/265949>

11. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, N 24, ст.170) { Із змінами, внесеними згідно із Законом N 163-XIV (163-14) від 06.10.98, ВВР, 1998, N 48, ст.292 } .
12. Гавриленко В. О., «Перспективи розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні» Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Сер. : Економічні науки. - 2012. - Вип. 32(2). - С. 21-27.
13. Сергієнко О.В. «Проект житлово-комунального кріпактва» [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://dt.ua/energy_market/proekt-zhitlovo-komunalnogo-kripactva-.html
14. Орел С.А «Не загубитися у комунальних нетрях» [Електронний ресурс] -Режим доступу: https://dt.ua/economics_of_regions/ne-zagubitisya-u-komunalnih-netryah-.html
15. Офіційний сайт Смілянської міської ради, стаття «Форми управління багатоквартирним будинком. Яку обрати?» [Електронний ресурс] - Режим доступу: http://www.smila-rada.gov.ua/sites/default/files/osbb_dok_1.pdf
16. Інтернет-сайт «Країна відповідальних власників», стаття «Ефективний власник житла» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://osbbua.org/2010/07/efektyvnyj-vlasnyk-zhytla>
17. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> від 21.05.1997 р. в редакції від 11.01.2019 р.
18. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» № 157-VIII від 05.02.2015 (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 13, ст.91)
19. «ОСББ та ОСМД: правові нюанси 2019» Інтернет-сайт: Юридичний портал України [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://www.lawportal.com.ua/osbb-osmd-pravovi-njuansy.html>
20. Як створити ОСББ? Інтернет-сайт: Самопоміч [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://kyiv.samopomich.ua/create-osbb/>
21. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) Інтернет-сайт: База знань контактного центру міста Києва 1551

[Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://wiki.1551.gov.ua/pages/viewpage.action?pageId=4260139>

22. ОСББ: від створення до розвитку Вінницька міська рада стаття [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://vinosbb.vmr.gov.ua/Shared%20Documents/%D0%B1%D1%80%D0%BE%D1%88%D1%83%D1%80%D0%B0/OSBB.pdf>

23. Н.О. Байстрюченко Організаційно-економічні передумови удосконалення управління багатоквартирним будинком. Вісник СумДУ. Серія "Економіка", № 4' 2015

24. Яковлева Н. Створення ОСББ покращує умови проживання і економить кошти мешканців: досвід із Полтави : стаття [Електронний ресурс]– Режим доступу : <http://ecotown.com.ua/news/Stvorenniya-OSBB-pokrashchuye-umovy-prozhyvannya-ieconomyt-koshty-meshkantsiv-dosvid-iz-Poltavy/>

25. Трегубова О. Створення ОСББ: крок за кроком до реєстрації юридичної особи : стаття [Електронний ресурс] / О. Трегубова. – Київ, 2015. – Режим доступу : <http://www.osbbinform.com.ua/2015/10/06/52/>

26. Вешневська А. В. Зарубіжний досвід розвитку ОСББ як новітньої форми діяльності ЖКГ / А. В. Вешневська // Економіка будівництва і міського господарства. – 2012. – Т. 8, № 3. – С. 191–198.

27. Досвід створення та підтримки діяльності ОСББ у Харківській області [Електронний ресурс] : стаття.– Режим доступу : <http://proosbb.info/2015/03-27/18:08/dosvidstvorenniya-ta-pidtrimki-diyal1100nosti-osbb-u-kharkivs1100kiy-oblasti.html>

28. Комунальна безвихідь. Новий закон про ОСББ вішає на мешканців всі проблеми [Електронний ресурс] // Кореспондент. – № 20 від 22 травня 2015 року: стаття. Режим доступу : <http://ua.korrespondent.net/ukraine/events/3519517-komunalna-bezvykhid-novyizakon-pro-osbb-vishaie-na-meshkantsiv-vsi-problemy>

29. Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: практичні поради : практичний посібник [Електронний ресурс] / І. П. Фогел, М. М. Зуб, А. С. Пундор та ін. – Львів,– Режим доступу : http://www.urban-project.lviv.ua//ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf

30. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста. Практичний посібник / В. Бригілевич, Г. Когут, В. Швець, В. Шишко, О. Щодра // Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в

Україні – DESPRO: [заг. ред. В. Бригілевич]. – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с