

Київський національний торговельно-економічний університет  
Кафедра публічного управління і адміністрування

## **ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

на тему:

### **ДЕРЖАВНЕ СПРИЯННЯ СТВОРЕННЮ І ФУНКЦІОНУВАННЮ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Студента 4 курсу, 11 групи,  
спеціальності 074 «Публічне  
управління та адміністрування»  
спеціалізації «Публічне  
управління та адміністрування»

Сакевич  
Микита  
Євгенович

Науковий керівник  
канд. екон. наук,  
доцент

Лазебна  
Ірина  
Василівна

Гарант освітньої програми  
канд. екон. наук,  
доцент

Головня  
Юлія  
Ігорівна

Київ 2020

# Київський національний торговельно-економічний університет

Факультет економіки, менеджменту та психології  
Кафедра публічного управління та адміністрування  
Освітній ступінь: бакалавр  
Спеціальність: публічне управління та адміністрування  
Спеціалізація: публічне управління та адміністрування

Затверджую

Зав. кафедри \_\_\_\_\_

« 17 » червня 2020р.

## Завдання

на випускню кваліфікаційну роботу (проект) студентові

Сакевичу Микиті Євгеновичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема випускної кваліфікаційної роботи (проекту): **«ДЕРЖАВНЕ СПРИЯННЯ СТВОРЕННЮ І ФУНКЦІОНУВАННЮ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ»**

Затверджена наказом ректора від «27» лютого 2020 р. № 757

2. Строк здачі студентом закінченого роботи (проекту): 15.05.2020

3. Цільова установка та вихідні дані до роботи (проекту)

*Мета роботи (проекту):* вивчення відносин в сфері створення і функціонування ОСББ, а також аналіз процесів державного сприяння функціонуванню ОСББ.

*Об'єктом дослідження є* процес взаємодії суспільних відносин в сфері управління багатоквартирними будинками.

*Предметом дослідження є* теоретико-методичні та прикладні основи державного сприяння створенню і функціонуванню ОСББ.

4. Зміст випускної кваліфікаційної роботи (проекту) (перелік питань за кожним розділом):

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ СТВОРЕННЯ І ДЕРЖАВНОГО СПРИЯННЯ ФУНКЦІОНУВАННЮ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ .....	5
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРАКТИКИ СТВОРЕННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ І ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ.....	13
2.1. Реєстрація Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні і динаміка подальшого збільшення їх кількості.....	13
2.2. Проблематика створення і підтримка держави на прикладі Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ХШ 152».....	18
2.3. Пропозиція щодо вдосконалення процесу участі державних органів в сприянні створенню і функціонуванню Об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.....	26
ВИСНОВКИ.....	32
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	34
ДОДАТКИ.....	38

5. Календарний план виконання роботи (проекту)

№ пор.	Назва етапів випускної кваліфікаційної роботи (проекту)	Строк виконання етапів роботи	
		за планом	фактично
1	2	3	4
1	Визначення напряму дослідження та затвердження теми випускної кваліфікаційної роботи	До 27.02.2020	27.02.2020
2	Складання плану та підготовка індивідуального завдання для виконання випускної кваліфікаційної роботи	До 10.03.2020	10.03.2020
3	Представлення на рецензування науковому керівнику рукопису першого розділу	До 01.04.2020	01-05.04. 2020



	випускної кваліфікаційної роботи		
4	Представлення на рецензування науковому керівнику рукопису другого розділу випускної кваліфікаційної роботи	До 15.04.2020	20.04.2020
5	Представлення закінченої випускної кваліфікаційної роботи на кафедрі	До 15.05.2020	15-20.05.2020
6	Підготовка письмового відгуку на випускну кваліфікаційну роботу	До 25.05.2020	25.05.2020
7	Зовнішнє рецензування ВКР	До 01.06.2020	01-05.06.2020
8	Проведення попереднього захисту випускних кваліфікаційних робіт	05-10.06.2020	05-10.06.2020
10	Вирішення питання про допуск випускної кваліфікаційної роботи до захисту	До 15.06.2020	До 15.06.2020
11	Направлення випускної кваліфікаційної роботи із зовнішньою рецензією у ЕК для захисту	За графіком	За графіком

6. Дата видачі завдання « 02 » березня 2020 р.

7. Науковий керівник випускної кваліфікаційної роботи (проекту)

Лазебна І.В.

*(прізвище, ініціали, підпис)*

8. Керівник проектної групи

(гарант освітньої програми) Головня Ю.І.

*(прізвище, ініціали, підпис)*

9. Завдання прийняв до виконання студент Сакевич М.Є.

*(прізвище, ініціали, підпис)*

10. Відгук наукового керівника випускної кваліфікаційної роботи (проекту):

Випускна кваліфікаційна робота виконана на тему, яка є актуальною для сфери експлуатації та утримання багатоквартирного житлового фонду.

Робота розкриває сучасний стан системи управління багатоквартирними будинками в Україні. В роботі зроблено аналіз динаміки створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків протягом останніх 7 років та визначено ступінь участі органів місцевого самоврядування у цьому процесі.

Сакевич М.Є. продемонстрував достатній рівень володіння теоретичним матеріалом у роботі, обґрунтував теоретичні та аналітичні дані створення і функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, визначив

основні проблеми в даній сфері та запропонував шляхи їх вирішення.

Робота виконана послідовно, згідно правильної логіки викладення матеріалу та з дотриманням усіх методичних рекомендацій. Якість оформлення роботи є задовільною.

Випускна кваліфікаційна робота рекомендується до захисту.

Науковий керівник випускної кваліфікаційної роботи (проекту)

*(підпис, дата)*

Відмітка про попередній захист Головня Юлія Ігорівна

*(ПІБ, підпис, дата)*

11. Висновок про випускну кваліфікаційну роботу (проект):

Випускна кваліфікаційна робота (проект) студента Сакевича М.Є.

*(прізвище, ініціали)*

може бути допущена до захисту екзаменаційній комісії.

Керівник проектної групи (гарант освітньої програми): Головня Юлія Ігорівна

*(прізвище, ініціали, підпис)*

Завідувач кафедри: Новікова Наталія Леонідівна

*(підпис, прізвище, ініціали)*

« 17 » червня 2020 р.

**ЗМІСТ**

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ СТВОРЕННЯ І ДЕРЖАВНОГО СПРИЯННЯ ФУНКЦІОНУВАННЮ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ .....	5
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРАКТИКИ СТВОРЕННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ І ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ.....	13
2.1. Реєстрація Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні і динаміка подальшого збільшення їх кількості.....	13
2.2. Проблематика створення і підтримка держави на прикладі Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ХШ 152».....	18
2.3. Пропозиція щодо вдосконалення процесу участі державних органів в сприянні створенню і функціонуванню Об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.....	26
ВИСНОВКИ.....	32
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	34
ДОДАТКИ.....	38



## ВСТУП

Актуальність теми. Україна почала реформу відносин в багатоквартирному житловому фонді міст ще в 1992 році. Передбачалося, що цей процес дозволить вирішити щонайменше три важливі задачі: змінити на приватну форму власності житло в багатоквартирних будинках, запровадити інститут ефективного власника житла шляхом створення Об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) та створити ринкові механізми належного утримання і експлуатації багатоквартирного житлового фонду. Однак, на сьогодні успішно вирішена тільки одна задача - більше 98% квартир в багатоквартирних будинках вже приватизовані, а їх власники стали співвласниками цих будинків, які, на жаль, не повною мірою усвідомлюють обов'язок утримання житла, що є необхідною умовою будь-якої власності; натомість, знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або міської влади, у тому числі на проведення капітального ремонту свого будинку. Саме тому реалізувати ж інші дві задачі вдалося тільки незначною мірою.

Кількість створених ОСББ станом на 01.01.2020 р. в Україні складає всього 17% від загальної кількості багатоповерхових будинків у країні. Основною причиною, через яку мешканці багатоквартирних будинків не проявляють у достатній мірі належної активності щодо створення ОСББ, є незадовільний стан будинків як цілісних майнових комплексів (внутрішні мережі, покрівля, прибудинкова територія, фасад та ін.). Власники квартир занепокоєні тим, що можуть залишитись без допомоги й наодинці з проблемами будинку.

Отже, одним із пріоритетних напрямків проведення реформи у сфері ЖКХ і сьогодні є удосконалення системи управління сферою утримання житлового фонду шляхом утворення ОСББ - представника власників будинку, який може управляти і приймати рішення щодо ремонту будинку, його енергоефективної модернізації, розпоряджатися прибудинковою територією, замовляти необхідні для утримання комунальні послуги.

Дуже важливим для розвитку демократії в суспільстві є те, що ОСББ та асоціації ОСББ практично виконують функції будинкових і вуличних комітетів

— органів самоорганізації населення та забезпечення реальної участі громади в ухваленні важливих рішень щодо дальшого соціально-економічного розвитку.

Такий вид господарювання працює в більшості держав світу і для стимулювання створення ОСББ на сьогодні гостро стає питання необхідності залучення до проведення реформи житлового сектору України не лише співвласників багатоквартирних будинків, а й органів місцевого самоврядування, до повноважень яких належать питання управління об'єктами житлово-комунального господарства та сприяння державою цим процесам. Саме тому тема державного сприяння створення і функціонування ОСББ є досить актуальною на даний момент.

Метою є вивчення відносин в сфері створення і функціонування ОСББ, а також аналіз процесів державного сприяння функціонуванню ОСББ.

Наявність поставленої мети дослідження дозволяє визначити завдання дослідження:

- Вивчити теоретичні питання передумов створення ОСББ в Україні та дослідити принципи законодавчого регулювання і етапів створення ОСББ.
- Дослідити статистичні кількості зареєстрованих ОСББ і розподілення даних по регіонам України.
- Всебічно вивчити практику вирішення проблем під час реєстрації ОСББ, виявлення стану, недоліків і труднощів на прикладі ОСББ «ШХ 152».
- Запропонувати пропозиції щодо вдосконалення процесу участі державних органів в сприянні створенню і функціонуванню ОСББ.

Об'єктом дослідження є процес взаємодії суспільних відносин в сфері управління багатоквартирними будинками.

Предметом дослідження є теоретико-методичні та прикладні основи державного сприяння створенню і функціонуванню ОСББ.

У ході дослідження використовувалась сукупність методів, зокрема: аналітичний, розрахунковий, гіпотетичний та метод моделювання.

Дослідженням даної проблеми займалися наступні науковці: Шевська О. І., Лещенко Р. М., Трегубова О. І., Соколюк Г. І.



## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ СТВОРЕННЯ І ДЕРЖАВНОГО СПРИЯННЯ ФУНКЦІОНУВАННЮ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Приватизація житлового фонду, яка розпочалася в 90-х роках минулого століття, призвела до появи власників житла без відповідної правової концепції управління ним, вироблення стратегії фінансування капітального ремонту цього житла тощо [19]. Як наслідок, приватизоване житло – це квадратні метри загальної площі квартири, а місця загального користування лишилися проблемою міської влади. Адже на сьогодні власники житла – це здебільшого особи, що не готові нести тягар утримання будинку як цілісного майнового комплексу, а саме це являється обов'язковим атрибутом будь-якої власності. Безоплатно отримавши житло, такі власники знаходяться в очікуванні фінансової допомоги з боку держави або міської влади на його утримання, у тому числі проведення капітального ремонту свого будинку.

Разом з тим, матеріально-технічна база житлового господарства міста з кожним роком погіршується, обладнання, яке використовується, вже давно застаріле та досить енергоємне. Внаслідок цього спостерігається недостатня якість надання житлово-комунальних послуг.

На тлі задекларованих цілей реформ у сфері житлово-комунального господарства сьогодні роль органів місцевого самоврядування є однією із найважливіших, зокрема у вирішенні питань управління багатоквартирним житловим фондом. Варто зазначити, що одним із власних (самоврядних) повноважень у галузі житлово-комунального господарства, віднесених до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, є управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, надання в цій сфері необхідного рівня та якості послуг (централізоване водо-, теплопостачання і водовідведення, вивезення та

утилізація відходів, утримання будинків і споруд, прибудинкових територій комунальної власності) населенню.

Одним із напрямків реформування відносин у житловій сфері (утримання майна багатоквартирних житлових будинків, яке перебуває у власності декількох фізичних та юридичних осіб, захист прав їх співвласників та підвищення відповідальності за експлуатацію, збереження, утримання та ремонт житла) є створення ОСББ як неприбуткових організацій.

Крім того, до повноважень виконавчих органів належать сприяння розширенню житлового будівництва, надання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті; сприяння створенню ОСББ [18].

Створення ОСББ - ефективного власника будинку - це шлях, яким пішли у свій час більшість європейських країн [24].

Згідно з п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» багатоквартирний будинок — житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири[22]. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі — Закон 2866) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (абз. 3 ст. 1) [21]. Засновниками ОСББ є власники квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку [27].

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання [33, с. 162].

Згідно з ст. 4 Закону 2866 об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами [22].

В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. 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.

Один багатоквартирний будинок — одне ОСББ. Можливе одне ОСББ для декількох багатоквартирних будинків, якщо вони об'єднані спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, однак голосування щодо питань діяльності (створення) ОСББ — окремо по кожному багатоквартирному будинку.

Об'єднання є юридичною особою, що створюється відповідно до закону. Жодних особливостей для державної реєстрації ОСББ в Законі України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань» не передбачено [12]. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.

Державна реєстрація ОСББ проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб [12]. ОСББ вважається утвореним з дня його державної реєстрації (ст. 6 Закону 2866). У зв'язку з цим Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521, яким визначалися особливості державної реєстрації ОСББ, не діє, що підтвердив і Мін'юст України в листах від 21.04.2015 № 961/22-15/19.3, від 07.09.2015 р. № Ю-16958/19.3 [10,20,10].

Процедура створення ОСББ. Оскільки ОСББ за своєю суттю є «колективним» органом протягом усього терміну функціонування, його створення починається зі скликання установчих зборів [7]. Збори скликає ініціативна група з не менш як



трьох власників квартир чи нежитлових приміщень у будинку [29]. Письмове повідомлення про установчі збори не менше ніж за 14 днів перед датою їх проведення вручають кожному власникові під розписку або надсилають рекомендованим листом. У повідомленні зазначають, з чиєї ініціативи скликано збори, місце і час їх проведення, проект порядку денного. На момент скликання установчих зборів може виникнути низка питань. Перше. Куди і до кого звертатися, щоб отримати достовірну інформацію про всіх власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку [5]? Зазвичай такі дані отримують у Центрі надання адміністративних послуг, це данні з реєстру нерухомого майна [11,16]. Але інформація в реєстрі є тільки по нерухомості, яку було оформлено (переоформлено) після 01.01.2013 року. А що ж робити з нерухомістю, право власності на яку реєстрували до цього періоду. Такі данні можна отримати тільки в МБТІ, яке, однак, не має обов'язку надавати доступ до своїх баз даних. Крім того, отримання інформації є платним. Також можна отримати необхідну інформацію від співвласників квартири/ нежитлового приміщення. Тому ініціативній групі зі створення ОСББ буде непросто зібрати відомості про власників квартир та нежитлових приміщень, якщо нерухомість зареєстровано до 01.01.2013 року. Друге. За які кошти ініціативна група мешканців будинку має забезпечити власників приміщень повідомленнями про проведення установчих зборів? Якщо для вручення повідомлень під розписку кошти можуть і не знадобитися (скажімо, знайдуться охочі зробити це безкоштовно), то надсилання поштою, та ще й рекомендованим листом, — послуга недешева. Третє. Де знайти відповідне приміщення для проведення зборів? Це питання закономірно постає в холодний період року і завжди є актуальним для будинків з великою кількістю квартир. Зазвичай такі приміщення орендуються в школах чи інших навчальних закладах, але для цього теж потрібні кошти.

Збори веде голова зборів, якого обирають більшістю голосів. Також обирається секретар зборів, який веде протокол. Установчі збори ухвалюють рішення про створення об'єднання співвласників, затверджують його статут, кошторис, обирають членів правління і ревізійну комісію. Також на зборах можуть

бути винесені інші питання. Рішення про створення ОСББ вважають ухваленим, якщо за нього проголосували більше 50% голосів. У протоколі зазначають результат голосування («за» чи «проти») по кожному питанню окремо. Якщо при проведенні зборів не набрано необхідну кількість голосів, тоді протягом 15-ти днів проводиться письмове опитування співвласників, результати якого додаються до кількості голосів на зборах і рахуються разом.

Оскільки на сьогодні приватизовано 98% житла, то згадувати про будинки комунальної форми власності просто некоректно. Адже відповідно до ст. 382 Цивільного кодексу України всі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку[21]. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (в тому числі допоміжні), огорожувальні, несучі та несуче-огорожувальні конструкції будинку, електричне, механічне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше від одного житлового або нежитлового приміщення, а також споруди і будівлі, призначення яких є задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та які розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав[21].

Як одна з провідних форм управління багатоквартирними будинками, ОСББ має ряд переваг у порівнянні з іншими формами. Так, метою запровадження цієї форми управління є створення такої організаційної структури, яка здатна вирішувати загальні проблеми мешканців будинку, відстоювати їх інтереси та права в органах державної влади [28].

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на місцеві органи влади покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та законами України[18].

Визначаючи роль та участь органів місцевого самоврядування у процесі створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста, селища чи села, варто виділити їхні дві функції. З одного боку, на ради та виконавчі комітети покладено обов'язок забезпечувати нормальне функціонування території і нормальні умови проживання для членів територіальних громад; з іншого — органи місцевого самоврядування є власниками комунального (неприватизованого) житлового фонду чи нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках. Тому вони мають виконувати функцію власника і брати участь в утриманні багатоквартирних будинків, у яких є комунальні житлові чи нежитлові приміщення. Виконуючи першу функцію, органи місцевого самоврядування мають так сприяти розвиткові житлово-комунальної сфери:

- здійснювати управління об'єктами житлово-комунального господарства, що є в комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечувати їх належне утримання та ефективну експлуатацію. Зокрема, вони мають вести облік наявного комунального житлового фонду, укладати відповідні договори з суб'єктами господарювання інших форм власності щодо надання таких послуг, а також укладати договори житлового найму з мешканцями комунальних квартир;
- надавати допомогу власникам квартир (будинків) в обслуговуванні та ремонті житла організовувати постачання населенню якісних житлово-комунальних послуг у повному обсязі.

Органи місцевого самоврядування можуть матеріально підтримувати мешканців квартир, надаючи їм соціальну допомогу, сприяти створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, допомагати реєструвати об'єднання. Таку діяльність можуть провадити спеціально створені в управліннях чи відділах житлово-комунального господарства підрозділи відповідно до планів своєї роботи. Вони можуть передбачити заходи для організації зустрічей мешканців багатоквартирних будинків, навчання потенційних голів об'єднань, зустрічей з працівниками податкових інспекцій, підготовки й поширення проекту пакету документів для реєстрації таких організацій тощо.



Органи місцевого самоврядування мають низку додаткових і дуже важливих, з погляду підтримки ОСББ, повноважень. Виконавчі комітети готують програми соціально економічного та культурного розвитку територій, інші цільові програми і подають їх на затвердження ради. Вони ж організують виконання затверджених програм, подають звіти раді про перебіг та результати їх виконання. В рамках програм (наприклад, програми розвитку житлово-комунального господарства та благоустрою населеного пункту, програми управління комунальним майном, програми регулювання земельних відносин) виділяють кошти з міського бюджету на здійснення конкретних заходів, спрямованих на створення та стале функціонування житлової сфери населеного пункту.

На органи місцевого самоврядування покладено обов'язок дбати про благоустрій населених пунктів, тобто про озеленення, охорону зелених насаджень і водойм, створення місць відпочинку громадян та інші заходи. Здійснюючи реєстрацію суб'єктів права власності на землю, прав користування землею й договорів оренди землі, видачу документів, що засвідчують право власності та право користування землею, виконавчі комітети можуть затвердити особливі (спрощені, прискорені) процедури.

Другою функцією органів місцевого самоврядування, дотичною до діяльності об'єднань, є виконання зобов'язань власника комунального житла. Оскільки частина квартир у багатоквартирних будинках можуть залишатися не приватизованими, з їх мешканцями мають бути укладені договори житлового найму. І хоч такі договори передбачають відповідальність наймачів перед наймодавцями за належне збереження та використання житла, все ж у разі створення ОСББ відповідальність перед іншими співвласниками за належне утримання своєї (неприватизованої) частини будинку нестиме орган місцевого самоврядування. Якщо органи місцевого самоврядування є власниками нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, вони мають обов'язок або особисто відповідати за утримання належних їм об'єктів, або за встановленим законодавством порядком доручати орендарям чи користувачам нежитлових приміщень виконання певних зобов'язань перед об'єднанням.

Програма сприяння створенню ОСББ та підтримки будинків ОСББ та ЖБК розробляються на підставі норм чинного законодавства України, зокрема, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Житлового Кодексу Української РСР, Закону України «Про житлово-комунальні послуги», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та інших нормативно-правових актів [34,1,4,13,22,19]. Головною метою такої Програми повинно бути формування у свідомості мешканців багатоквартирних будинків господарчого ставлення до спільного майна, стимулювання їх активності у напрямку колективного управління будинком шляхом створення ОСББ, а також вдосконалення відносин, що виникають у сфері обслуговування житлового фонду ОСББ і житлово-будівельних кооперативів, та покращення житлового фонду міста.

На сьогодні більшість органів самоврядування прийняла програми співфінансування проведення заходів з модернізації житлового фонду. Діють програми з відшкодування тіла кредиту чи відсоткових ставок для ОСББ, які скористалися програмою “теплих кредитів” [33, с.86].

Створення прозорого та справедливого механізму фінансової підтримки суб'єктів, які беруть на себе відповідальність за утримання будинків, є важливим й дієвим чинником прискорення самоорганізації мешканців до самостійного та свідомого утримання своєї спільної власності.

## РОЗДІЛ 2

### ПРАКТИКА СТВОРЕННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ І ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ ОСББ

#### 2.1 Реєстрація ОСББ в Україні і динаміка подальшого збільшення їх кількості.

За даними Мінюсту на 03 січня 2019 р в Україні зареєстровано 29 916 активних ОСББ. За даними Державної служби статистики України на 01 січня 2013 року їх було 15018, на 01 січня 2014 року 16213, на 01 січня 2015 року 16992, на 01 січня 2016 року 17109, на 01 січня 2017 року в Україні зареєстровано вже 26080 ОСББ, на 01 січня 2018 року 27999, на 03 січня 2019 року 29916[25]. Як бачимо значне збільшення кількості ОСББ відбулося протягом 2016 року, в якому було зареєстровано 8971 ОСББ. Данні наведені в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Динаміка збільшення кількості ОСББ в Україні

Дата	Приріст за рік	Кількість ОСББ
01/05/2020	+477(за 4 місяці)	32982
01/01/2020	+2589	32505
01/01/2019	+1917	29916
01/01/2018	+1919	27999
01/01/2017	+8971	26080
01/01/2016	+1446	17109
01/01/2015	+809	15663
01/01/2014	+1193	14854
01/01/2013		13661

Джерело: розроблено автором за даними [25].

Порівняно з динамікою росту кількості ОСББ за минулі роки і особливо враховуючи, що ОСББ створюються в Україні з 1995 року, на перший погляд таке збільшення не зрозуміло. Але все має логічне пояснення і пов'язано це, в першу чергу, зі значними змінами в законодавстві про ОСББ[3]. Новий закон Про



особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку № 417-VIII, прийнятий 14 травня року докорінно змінив принципи взаємовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку і вніс зміни в закон 2866[21]. Було докорінно змінено деякі принципи і підходи до проведення зборів співвласників, змінено механізм підрахунку голосів і принцип визначення голосів за створення ОСББ. На нашу думку всі ці зміни мали значний вплив та усунули багато перепонів при створенні ОСББ. Саме з цих причин збільшилась кількість Об'єднань.

З ухваленням нового Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” мешканців позбавили диктату ЖЕКів та дали можливість самостійно вирішувати долю власного будинку, мати спільну власність, ефективно нею управляти. І це спрацювало.

Враховуючі місячну динаміку реєстрації ОСББ в країні протягом 2019 року, яку наведено в табл. 2.2, ще в наприкінці жовтня 2019 р. прогнозувалось, що рубіж 32600 буде пройдено на 01 січня 2020 року, що складатиме 17 % від кількості всіх житлових багатоквартирних будинків( в яких можливе створення ОСББ) [3]. Але прогнози не виправдались і станом на 20/01/2020 р. в Україні всього 32408 діючих ОСББ.

Таблиця 2.2

## Динаміка зростання кількості ОСББ за 2019 рік

Дата	Приріст	Кількість зареєстрованих ОСББ
01/01/2020	+278	32505
01/12/2019	+62	32227
01/11/2019	+222	32165
01/10/2019	+289	31943
01/09/2019	+200	31654
01/08/2019	+283	31454
01/07/2019	+213	31171
01/06/2019	+284	30958
01/05/2019	+251	30674
01/04/2019	+211	30423
01/03/2019	+152	30212
01/02/2019	+144	30060
03/01/2019		29916

Джерело: розроблено автором за даними [3]

Враховуючи кількість діючих в Україні ОСББ на 01 січня 2020 року розроблено діаграму зміни кількості за 2013-2019 роки і зображено на рис. 2.1.

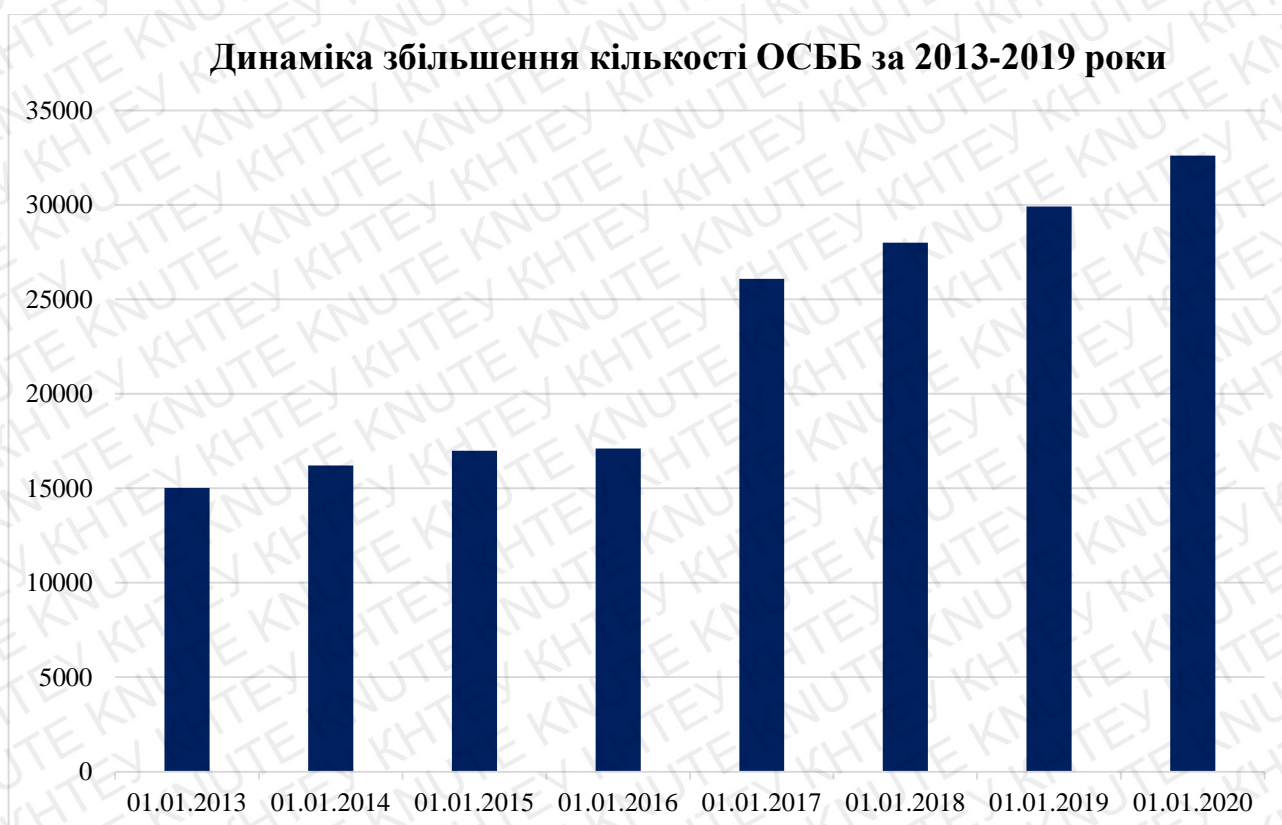


Рис. 2.1. Динаміка збільшення кількості ОСББ

Джерело: розроблено автором за даними [25]

З іншого боку, з такою динамікою та за існуючих умов, в усіх багатоквартирних будинках будуть створені об'єднання співвласників і всі багатоквартирні будинки в країні будуть керувались співвласниками через багато років. Прискорення цих процесів залежить не тільки від нашої з вами активності й бажання, але і від змін в законодавстві з врахуванням недоліків і колізійних норм, які заважають процесу створення і функціонування ОСББ.

На сьогодні загальна кількість багатоквартирних будинків в Україні 188 035. Станом на 01 січня 2020 року в 32505 з них створено і функціонують ОСББ. Кількість ОСББ в різних регіонах України і загальну кількість багатоквартирних будинків в різних регіонах, в яких потенційно є можливість створити ОСББ зведено в таблицю 2.3. Також в таблиці наведено данні по відсоткам ОСББ по різних регіонах.

## Відносна кількість ОСББ в Україні

Регіон	% ОСББ	Кількість ОСББ	Кількість багатоквартирних будинків
Вінницька	20,33	1008	4959
Волинська	24,16	935	3870
Дніпропетровська	14,21	3232	22743
Донецька*	23,46	4183	17827
Житомирська	13,62	678	4979
Закарпатська	23,76	684	2879
Запорізька	21,63	1611	7447
Івано-Франківська	22,98	948	4125
Київська	13,10	908	6930
Кіровоградська	10,27	420	4091
Луганська*	22,70	880	3877
Львівська	15,17	2853	18813
Миколаївська	23,88	1379	5775
Одеська	15,52	1897	12222
Полтавська	10,58	817	7724
Рівненська	23,27	988	4245
Сумська	13,77	594	4315
Тернопільська	34,24	1216	3551
Харківська	8,14	1267	15556
Херсонська	37,56	1262	3360
Хмельницька	18,02	884	4906
Черкаська	23,79	972	4086
Чернівецька	9,77	440	4503
Чернігівська	9,68	440	4546
Київ	13,52	1447	10706
Всього по Україні	16,99	31943	188035

Джерело: розроблено автором за даними [25]

Якщо аналізувати не Україну в цілому, а окремі області, то ми бачимо, що картина різниться докорінно (рис. 2.2). Проведений аналіз відсотку кількості ОСББ дає можливість зробити певні висновки. Так, по Києву і області маємо не великий відсоток (13,52) створених ОСББ порівняно з, наприклад, Тернопільською областю,



де відсоток сягає 34%, Херсонською – більше 37%, Рівненською і Миколаївською – майже 23% в кожній. Разом з тим з проведеного дослідження бачимо, що в Дніпропетровській, Одеській і Львівській областях цей відсоток теж не великий і складає не більше 15%.

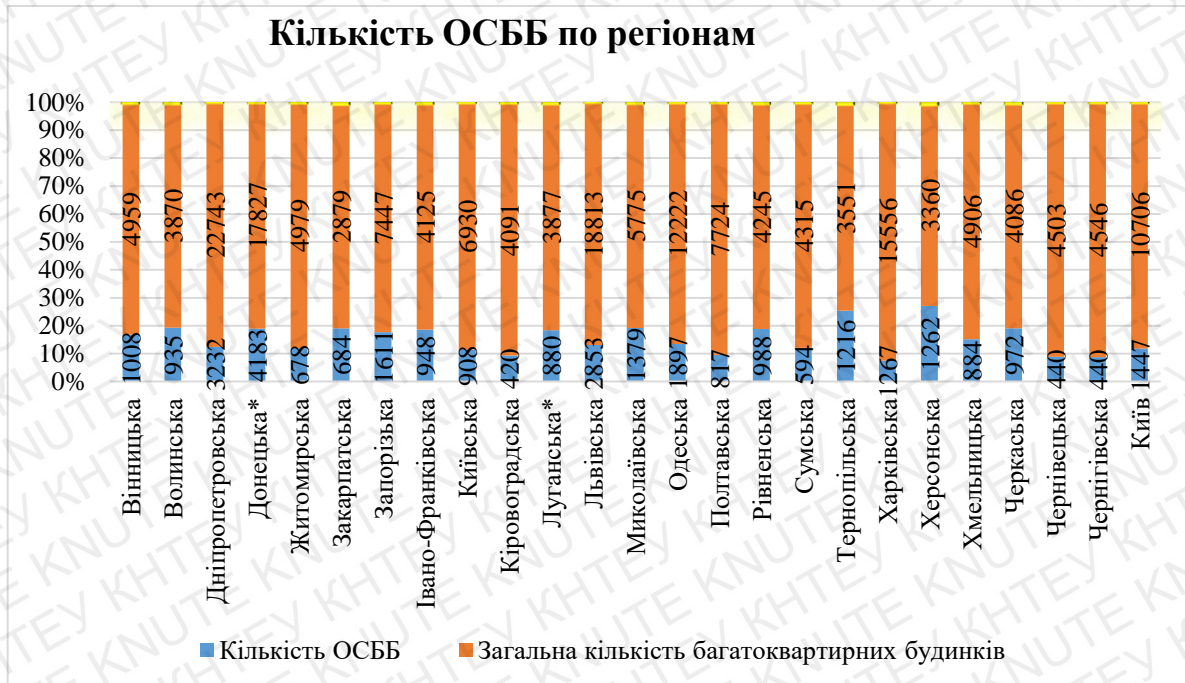


Рис. 2.2. Кількість ОСББ по регіонам України

Джерело: розроблено автором за даними [25]

Отже, можемо зробити висновок, що великих містах і областях темп створення ОСББ дещо повільніший ніж в не великих містах і областях. Причин такої тенденції може бути багато. По-перше, багато чого залежить від місцевої влади і її бажання допомагати мешканцям в створенні ОСББ. Є багато випадків, коли ЖЕКи не поспішають відпускати будинки в ОСББ. Звісно, їм не хочеться зменшувати свої доходи. Є випадки, коли представники міста та ЖЕКів розповсюджують неправдиву інформацію щодо ОСББ. По-друге, в великих містах багато будинків обслуговуються приватними компаніями, які в більшості намагаються обслуговувати будинок нормально для того, щоб мешканців все влаштувало і вони не намагалися створити ОСББ.

Отже, не залежно від причини повільного темпу зростання кількості ОСББ в великих містах, ми маємо визнати, що поряд з великою кількістю програм допомоги

ОСББ (в тому числі пільгові теплі кредити), ми маємо недостатню поінформованість громадян або небажання усвідомити факт власної відповідальності за стан майна багатоквартирного будинку та господарські процеси, які відбуваються на його базі, про можливості Об'єднань в вирішенні багатьох питань, які стосуються створення умов для нормального функціонування будинку [8]. Органи місцевого самоврядування повинні підтримувати власників квартир в їх бажанні створити ОСББ, проводити семінари і лекції, на які запрошувати мешканців і роз'яснювати їм їх права і переваги створення ОСББ.

Також дуже важливим є прийняття змін в чинне законодавство про ОСББ. Поряд зі значними змінами, які відбулись в 2016 року і різким зростанням кількості ОСББ в цьому періоді, деякі норми все ж такі не досконалі, мають подвійне тлумачення і заважають нормальному процесу реєстрації Об'єднань. Саме про такий проблемний для реєстрації будинків і піде мова далі і на його прикладі визначмо колізійні норми ЗУ Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

## **2.2. Проблематика створення і підтримка держави на прикладі ОСББ**

### **«ШХ 152»**

Розглянемо процес реєстрації і перших місяців функціонування (зареєстровано 19.06.2019.року, будинок в управлінні ОСББ з 01.07.2019 року) ОСББ «ШХ 152», що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Харківське шосе, б. 122. Будинок побудований у 2006 році, має 2 під'їзди, 21 поверх та 192 квартири. В 2006 році 80 % житлової площі - це було відомче житло СБУ, Міністерства оборони України, Міністерства внутрішніх справ та інших відомств. Станом на 01.04.2019 року більшість квартир вже було приватизовано, в багатьох змінено власників і на момент створення ОСББ в будинку лишилось 81 квартира (42% від загальної кількості), в якій проживають мешканці, що мають пільги на оплату житлово-комунальних послуг, 12 з них не приватизовані і належать державі. До створення ОСББ будинок обслуговувався приватною обслуговуючою організацією ТОВ «Житлокомфорт». Саме така велика кількість пільговиків і заважала мешканцям



створити ОСББ, адже завжди законодавство не чітко і зрозуміло тлумачило норми законів і підзаконних актів щодо компенсації об'єднанням за пільговиків. В будинку неодноразово піднімалися питання створення ОСББ, але більшість пільговиків була проти і нажалі не могли домовитись співвласники між собою. І тільки коли обслуговуюча організація ТОВ «Житло-комфорт» практично збанкрутувала, отримувала кошти мешканців і практично не обслуговувала будинок (за виключенням вивозу сміття), коли в будинку було відключено енергопостачання ліфтів і вони зупинились, тоді мешканці погодилися, що настав такий той «час Х».

В даному випадку варто зауважити, що не малу роль в прийнятті такого рішення зіграв заступник міського голови м. Києва, який разом з телебаченням приїжджав в будинок, спілкувався з мешканцями і пообіцяв підтримку на етапі створення і реєстрації ОСББ.

Ініціаторів створити ОСББ було багато, але ніхто не хотів за це братись. Після довгих перемовин все ж таки знайшлося п'ять представників співвласників, які погодилися вирішити це питання і взяти на себе тягар вирішення цих не нелегких проблем. Ситуація ускладнювалась тим, що всі ініціатори працюючі люди, які мали поєднувати основну роботу і досить великі витрати часу для підготовки документів, проведення зборів, розрахунків діяльності майбутнього ОСББ. Тут варто наголосити на тому, що не кожна людина, яка мешкає в будинку може виконати таку роботу, зробити вірні розрахунки. І розуміння відповідальності за правильність виконання цих процесів дуже важливий фактор. Особливо важливо це розуміти, коли берешся створювати ОСББ в дуже складному будинку, де з перших кроків на нас чекають багато не стандартних і не зрозумілих ситуацій. Тут варто наголосити на тому, що навіть представники Дарницької РДА м. Києва, КМДА коли були запрошенні разом з телеканалом СТБ до будинку, мали сумнів чи можлива взагалі реєстрація ОСББ в тій ситуації, яка склалася в будинку. Думки представників райдержадміністрації поділилися і ми отримали від них обіцянку, що ми разом з ними і при повній підтримці Дарницької районної адміністрації, КМДА, депутатів райради будемо вирішувати проблемну реєстрацію ОСББ в нашому будинку. Отже, залучившись



підтримкою представників державних органів, почалась підготовка до створення ОСББ.

Розуміючи, що помилку зробити не можливо і наразі іншого більш вдалого моменту для створення ОСББ не буде, було призначено дату проведення зборів з запасом часу в один місяць, за який потрібно було зібрати всю необхідну інформацію по співвласникам. Тут починаються перші труднощі. Будинок 2006 року і більшість приватизацій або покупок квартир відбулась до грудня 2012 року, а це означає, що інформація по майже 60% квартир і комерційної нерухомості відсутня в єдиному Державному реєстрі нерухомого майна, витяг з якого ініціативна група по створенню ОСББ може отримати безкоштовно в ЦНАП. Необхідну інформацію, але не по будинку в цілому, а по окремим квартирам «інформаційну довідку» можна отримати в БТІ, але вартість такої довідки занадто велика і по кожній квартирі в залежності від кількості власників коштує від 250 до 300 грн. Якщо врахувати, що довідки в нашому випадку доводилось би отримувати приблизно по 80-ти квартирам, витрати на це приблизно 24000 грн і чекати на них місяць[15].

Вважаємо, що ситуація з будинками, де право власності мешканці отримали до 31.12.2012 року повинна вирішуватись на рівні державних органів, а не покладатись на мешканців. З практики багатьох будинків, в яких не вдалося створити ОСББ, можна стверджувати, що багато невдалих спроб закінчувалися саме на етапі збору такої інформації. Наприклад, якщо ми створюємо ОСББ в будинку, де тільки 20 % нерухомості відкрито розділи в реєстрі нерухомого майна, а що робити з рештою 80%. Особливу увагу треба звернути і на наявність в будинках квартир, які не приватизовано і знаходяться в державній власності. Саме тут державні органи повинні брати на себе обов'язок передавати таку інформацію ініціативним групам. І це тільки перша проблема, яка може з'явитись на етапі підготовки створення ОСББ. Ініціативній групі вдалося вирішити цю проблему в інший спосіб. Вони зверталися до кожного мешканця квартир, інформації по яким не було, з проханням надати для ознайомлення документів про право власності і внесення попередній даних для проведення зборів. Але проблема присутності на зборах представників державних органів які є власниками не приватизованих квартир нажалі не вирішена і схоже на

те, що вирішувати її ні хто не збирається. ОСББ в Україні реєструються з 1995 року, тобто за майже 25 років це питання не вирішено.

Якщо з багатьма мешканцями вдалось домовитись, то залишалась певна частка квартир і комерційної нерухомості, яка з самого початку була проти створення ОСББ і всіма засобами намагалась заважати. За законом про ОСББ ініціативна група повинна оповістити кожного співвласника про проведення зборів в термін не менше ніж 15 днів до дати проведення зборів. Саме тому окрім збору підписів співвласників про те, що їх оповістили про збори, надсилання письмового запрошення рекомендованим листом, нами було прийнято рішення дати об'яву в газеті «Хрещатик», чим унеможливити в подальшому оскарження легітимності проведення зборів[23]. Тут варто наголосити, що друк такої об'яви теж коштує біля 700 грн і вважаємо, що по-перше, її треба зробити обов'язковою, а по-друге безкоштовною для оповіщення про установчі збори.

Коли організаційний етап проведення зборів пройдено, то починається підготовка документації по роботі ОСББ на перший рік, тобто розробка основного документу-кошторису, від правильності розрахунку якого залежить вся подальша робота, розробка Статуту[32]. Адже, як правило будинки, в яких створюється ОСББ знаходяться в не дуже гарному технічному стані і розрахунок першого періоду роботи з врахуванням витрат на ремонти і технічне обслуговування є дуже важливим кроком. Наш будинок не був виключенням і не дивлячись на свій порівняно невеликий вік (13 років) мав певні складнощі. Адже за 13 років «приватний ЖЕК» жодного разу не виконував ремонти під'їздів, сходових клітин, підвалів. Устаткування ІТП обслуговувалось за необхідністю і по мінімуму, один ліфт був в повністю не робочому стані, 2 ліфта в напіваварійному і багато інших проблем.

Отже з врахуванням того, що загальна площа будинку 17700 кв м, площа квартир 14500 кв м, комерційної нерухомості 1260 кв м, в будинку функціонує власний ІТП, який виробляє гарячу воду для системи ГВП і опалення за допомогою власних теплообмінників, прибудинкова територія, яку обслуговує ОСББ 2300 кв м, було складено кошторис витрат.

При розрахунку першого кошторису на 2019 рік враховано всі витрати на заробітну плату, обслуговування внутрішньо будинкових мереж, витрати на електропостачання ліфтів і насосів, на зв'язок, на бухгалтерський облік, на вивіз сміття та інші витрати, які внесено в таблицю 4. Для більш зрозумілої структури витрат ОСББ подано діаграму витрат, яку зображено в Додатку А.

Розмір внеску співвласників розраховано на рівні 6,45 грн для власників житлової нерухомості і 5,94 грн для комерційної нерухомості (за виключенням витрат на вивіз сміття). Отже витрати, які було розраховано на перших установчих зборах не маючи всіх необхідних документів на будинок, даних за реальними витратами і не маючи досвіду складання кошторису зведено в табл. 2.4.

Таблиця 2.4

## Розрахунок витрат ОСББ

Назва статті витрат	Сума витрат в місяць	Вартість витрат на 1 м кв житлової площі
Прибирання прибудинкової території в т ч затрати на техзасоби і воду	11 539	0,69
Прибирання та місць загального користування (МЗК)	4 242	0,25
Електроенергія (ліфти, насоси, освітл.МЗК)	13 000	0,78
Вивезення твердих побутових відходів	7 880	0,51
Обслуговування пожежної сигналізації	2 000	0,12
Технічне обслуговування ліфтів	7 900	0,47
Обслугов.системи диспетчеризації	1 600	0,10
Обслуговування внутріш.інжен. мереж	10 000	0,60
Бухгалтерський і податковий облік(окрім зп бух)	3 000	0,18
Дезінсекція і дератизація	250	0,01
Адміністративно-управлінські витрати(зарплата	31 964	1,91
Поточний ремонт спільного майна	2 500	0,15
Канцтовари та Послуги зв'язку	800	0,05
Господарські витрати та придбання інвентаря	2 300	0,14
Непередбачені витрати	1 500	0,09
Ремонтний фонд	3 345	0,20
Резервний фонд	3 345	0,20

Джерело: розроблено автором за даними [6]

Як вже зазначалось вище, будинок має свої особливості, які в тому числі полягають і в кількості пільговиків. На 192 квартири в будинку 81 квартира



користується пільгами, що значно ускладнює роботу бухгалтерії і створює додаткове навантаження. Але, варто зауважити, що змінений з жовтня 2019 року механізм нарахування і перерахунку пільг з боку держави значно покращив ситуацію з затримками оплати пільг Об'єднанню [1]. До введення нового механізму перерахування коштів ОСББ за пільгові категорії це був дуже тривалий процес. Наприклад, вартість витрат на управління будинком за липень, серпень, вересень, жовтень 2019 року (15000 грн в місяць ) було перераховано від УПСЗН на рахунок ОСББ тільки в кінці грудня 2019 р. Враховуючи те, що обслуговувати будинок потрібно 24/7 і все обладнання повинно працювати, при розрахунку кошторису потрібно було врахувати всі ці моменти і закласти витрати з врахуванням певного відсотку на непередбачувані затримки в перерахунку коштів. Станом на сьогодні виплати за пільговиків перераховуються вчасно кожного місяця до 18 числа, але сам процес оформлення відповідних документів з боку бухгалтерії Об'єднання дещо громіздкий і не дозволяє проводити виплати автоматично, що збільшує час на оформлення і вірогідність помилок.

Отже, всі розрахунки і підготовку до зборів було зроблено і 14.05.2019 року пройшли збори співвласників, на яких винесено на голосування 6 питань, головні з них це створення ОСББ, затвердження кошторису і розміру внесків, вибір правління і ревізійної комісії, вибір способу обслуговування будинку.

Збори було успішно проведено, голоси за створення ОСББ, яких не вистачило під час проведення зборів було зібрано протягом 15 днів через листки для голосування, оформлено протокол зборів і віддано документи державному реєстратору [26]. І тут почалось саме цікаве, в реєстрації було відмовлено і як причину вказано порушення частини 3 ст. 4 ЗУ Про ОСББ в якій йдеться про те, що «В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. 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». Так дійсно, будинок має свої особливості, за однією адресою розташовано три абсолютно різних будинки, які будувалися різними будівельними

компаніями, мають кожен свою інженерну інфраструктуру, один з них має окрему прибудинкову територію. Під час присвоєння адреси будинку було допущено прикру помилку і всім трьом будинкам присвоєно один номер і номери квартир мають наскрізну нумерацію. Виходячи з цієї норми закону за цією адресою не можна взагалі створити ОСББ, але в одному з трьох будинків ще в 2011 році вже створили Об'єднання, яке функціонує і по сьогодні. Ініціативна група, отримавши відмову, звернулася до Дарницької РДА, КМДА, депутатів місцевих рад. І лише після того, як ІГ надали всі документи і витяги з технічної документації про будинок, довели, що це різні споруди, коли до вирішення питання було підключено державні органи різних рівнів, то ОСББ «ШХ 152» було зареєстровано в державному реєстрі підприємств.

Отже, вважаємо, що в ст. 4 ЗУ По ОСББ необхідно внести зміни для того, щоб в подальшому уникнути повторення таких ситуацій в інших будинках, а також змінити цю статтю для надання можливості декільком будинкам, які знаходяться поряд створити одне ОСББ навіть якщо мають різні інженерні інфраструктури, але вартість обслуговування приблизно однакова[21]. В першу чергу мова йде про так звані «хрущівки», створення окремого ОСББ в одному будинку збиткове, а якщо таких будинків три, знаходяться поряд, тоді створення ОСББ буде досить вигідним для власників.

Отже, ОСББ створено і чого ж вдалось досягти за десять місяців роботи?

- Один з наших важливих успіхів – модернізація освітлення. Повністю освітили підвал та під'їзди енергозберігаючими лампочками, за місяць заощаджуємо 434 кВт зі всього будинку на освітлені вищезазначених місць. Мешканці вже давно забули про темні під'їзди.
- Поступово ремонтуємо обладнання ІТП і систему водопостачання будинку, встановлено лічильники для розрахунку витрат води на власні потреби ОСББ.
- Однією з головних і важливих справ, яку вдалося зробити нажалі тільки через три місяця роботи ОСББ, вважаємо ремонт вантажного ліфта, який не працював ще за часів обслуговування приватного ЖЕКу.



- ОСББ виступає на захисті інтересів мешканців перед постачальниками послуг, з якими мешканці уклали прямі договори на обслуговування. Ми подаємо колективні скарги наприклад по температурі гарячої води і маємо реакцію в вигляді перерахунку всьому будинку вартості гарячої води з врахуванням не відповідності температури.

- Зроблено перевірку готовності ІТП з проведенням необхідних випробувань, і обслуговування обладнання для уникнення різних «сюрпризів» в опалювальний період, що тільки іноді виконувалось приватним ЖЕКом.

Одним з важливих змін є те, що будь який мешканець будинку тепер може звернутись до будь якого члена правління чи бухгалтера і поставити запитання, на які отримає швидко і обґрунтовану відповідь, розрахунки за послуги стали прозорими і зрозумілими. Згідно зі статутом Об'єднання будь якій співвласник, якщо не має заборгованості по внескам, може звернутись до правління і отримати інформацію по витратам.

Після семи місяців роботи, які як і для багатьох інших новостворених Об'єднань були вкрай важкими, було проведено чергові збори, надано співвласникам звіт правління, звіт ревізійної комісії і виконано необхідні розрахунки на наступний 2020 рік і розроблено новий кошторис, в якому деякі витрати значно знижені, поряд з тим як інші збільшилися. Було прийнято рішення про розподілення коштів фондів і створення фонду енергоефективності, гроші з якого можливо спрямувати на заходи щодо покращення роботи ІТП задля економії теплоносія, утеплення стін будинку, ремонт вікон і дверей, тощо.

Але, поряд з невеликими, але позитивними змінами є те, що заважає роботі ОСББ і ця проблема дуже важлива як на наш погляд. Ми маємо дуже довгий процес підписання договорів на електропостачання ліфтів і ІТП, насосів. Документи постачальнику надано 22.06.2019 року і тільки 29.01.2020 року договір укладено, і як наслідок звіти по затратах електроенергії не приймалися по лютий 2020 р. і рахунки на сплату не надавалися. Але, поряд з цим керівництво ОСББ постійно чуло погрози про відключення від електроспоживання за борги. Тобто де-юре боргу не існує, а де-факто він є. Оскільки з такою проблемою і надалі стикаються інші ОСББ,



вважаємо за потрібне змінити механізм підписання таких договорів і вже на етапі реєстрації ініціативної групи по створенню ОСББ, повідомляти компанію, що постачає енергію, про початок процесу реєстрації ОСББ для можливості укладання тимчасового договору, який буде діяти до моменту укладання основного.

Підсумовуючи, зазначимо, що більшість мешканців на сьогодні переконані, що створення ОСББ – хоч і не проста, зате вигідна справа. Та й практика показує, що об'єднання співвласників – чи не єдиний варіант наведення справжнього порядку в багатоквартирному будинку. На нашу думку основним гаслом роботи ОСББ повинно бути «Ми повинні працювати так, щоб мешканці про нас згадували один раз в місяць, коли потрібно сплатити внески, або частіше, якщо є пропозиції і подяки».

### **2.3. Пропозиція щодо вдосконалення процесу участі державних органів в сприянні створенню і функціонуванню ОСББ**

Досвід функціонування будинків, у яких створено ОСББ, переконливо свідчить про перевагу такої форми управління своїм будинком. Дослідивши динаміку створення і функціонування ОСББ в Україні неможливо не помітити, що поряд з досить повільними темпами росту кількості Об'єднань особливо останнім часом, є ще досить неприємний момент це скасування реєстрації ОСББ, що не можна залишати поза увагою.

Так за даними з сайту Міністерства розвитку громад та територій України, кожного року в Україні припиняють своє існування в середньому 1,5-2,2 відсотка від загальної кількості зареєстрованих ОСББ[28]. Дані по кількості припинених ОСББ і тих, що знаходяться в процесі припинення наведено в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

## Статистика припинення реєстрацій ОСББ за 2012-2019 роки

Рік	Загальна кількість зареєстрованих ОСББ	Кількість скасованих реєстрацій ОСББ	Відсоток скасованих від загальної кількості	Кількість ОСББ, які знаходяться в процесі скасування
2019	32505	729	2,2	255
2018	29739	659	2,2	211
2017	27832	534	1,9	186
2016	25976	419	1,6	156
2015	17059	361	2,1	143
2014	15663	327	2,1	120
2013	14854	267	1,8	89
2012	13661	205	1,5	63

Джерело: розроблено автором за даними [25]

Отже, як бачимо кількість ОСББ, реєстрацію яких скасовано є дуже неприємною статистикою, яку обов'язково потрібно враховувати на рівні Держави, аналізувати і вносити зміни задля сприяння Державних органів ще на моменті створення ОСББ задля запобігання в подальшому скасуванню реєстрації. Адже ОСББ реєструється в першу чергу для сприяння Співвласникам використанню їхнього власного майна та управління і утримання в належному стані. Якщо реєстрація ОСББ скасовується, то цей факт повинен бути досліджений щодо причин, які призвели до скасування реєстрації. Це може бути доведений судом факт незаконної реєстрації (скасування до 2 х років роботи), неможливість ефективного управління майном з боку правління (від одного року від моменту взяття будинку в управління і більший строк), банкрутство Об'єднання, тощо. За статистикою найбільш важливими для становлення ОСББ є перші роки їх діяльності.

Більше половини об'єднань, що припинили свою діяльність, проіснували близько чотирьох років. Дані наведено на рис. 2.3.

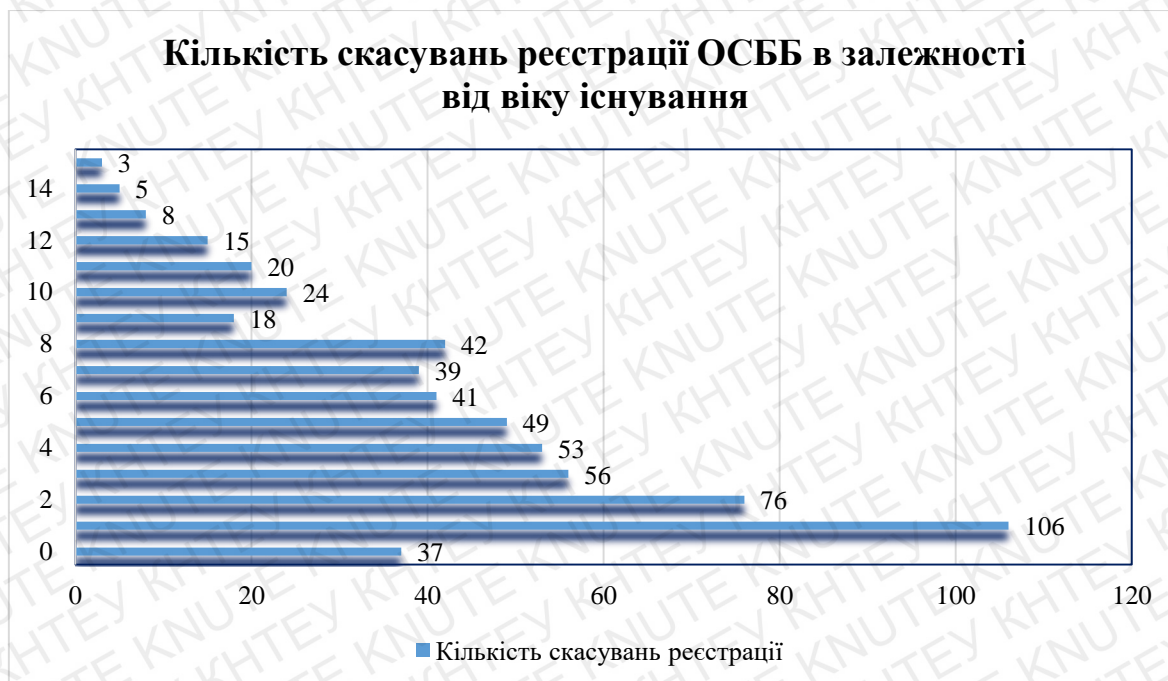


Рис. 2.3. Кількість скасування реєстрації ОСББ в залежності від віку

Джерело: розроблено автором за даними [25]

Зараз створюється близько 150 об'єднань на місяць. Якщо кількість реєстрацій ОСББ в місяць не збільшиться, то, за існуючих умов, в усіх багатоквартирних будинках будуть створені ОСББ приблизно через 87,5 років.

Якщо врахувати статистику скасованих реєстрацій ОСББ, то цей строк може ще збільшитись. Саме тому важливо на сьогодні зробити все можливе не тільки для сприяння державних органів створенню і функціонуванню ОСББ, а і проводити заходи для унеможливлення в подальшому скасування їх реєстрації.

Отже, для зменшення кількості скасування реєстрацій в зв'язку з порушенням при реєстрації варто внести зміни в процес реєстрації починаючи з етапу проведення установчих зборів співвласників задля забезпечення прозорості голосувань і чесного волевиявлення кожного співвласника, правильного оформлення протоколів зборів, розрахунок кошторису і суми внеску на управління будинком. Для цього пропонуємо Відділам з питань житлово-комунальної політики Управлінь житлово-комунальної політики при органах місцевого самоврядування сприяти процесу створення і функціонування ОСББ. В відділах обов'язково повинні бути юристи, які контролюють і допомагають оформлювати документи для зборів,



контролюють списки співвласників станом на дату реєстрації ініціативної групи по створенню ОСББ, економісти-бухгалтера, які допоможуть зробити необхідні розрахунки кошторису Об'єднання і суми внеску на управління будинком. Щодо контролю списків співвласників варто нагадати, що станом на сьогодні для створення ОСББ потрібна інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У реєстрах міститься інформація про право власності по нерухомості тільки з 1 січня 2013 року, а за попередні роки така інформація міститься в бюро технічної інвентаризації(БТІ), вартість послуг з надання інформації в яких занадто велика. Це здебільшого комунальні підприємства і такі питання можна вирішити на рівні міста. Саме тому, на нашу думку, обов'язок забезпечення такими списками повинні взяти на себе органи місцевого самоврядування в порядку виконання пп. 3 п. "а" ст. 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" [18].

Також покласти на відділ обов'язок забезпечення належного оповіщення співвласників про установчі збори, в тому числі через друк оповіщень про збори в газеті «Хрещатик», на сайті органу місцевого самоврядування, а також важливим є забезпечення оповіщення власників неприватизованих квартир і нежитлові приміщень в багатоквартирних будинках та участі представників від територіальної громади у зборах при створенні ОСББ і подальшої участі в утриманні будинку, що набуває великого значення особливо в будинках, в яких таких квартир більше 5ти відсотків. Також важливо забезпечити відповідно оформлене представництво на установчих зборах створюваного ОСББ у тому разі, якщо в багатоквартирному будинку є належні до комунальної власності житлові чи нежитлові приміщення, передані в житловий найм чи оренду фізичним або юридичним особам[31]. Необхідно визначити строк, який необхідний відділу для належного процесу підготовки до зборів, і якій обліковується з дня офіційного звернення ініціативної групи по створенню ОСББ з відповідною заявою. Також покласти на відділ обов'язок підготовки і контролю документів необхідних для реєстрації ОСББ як юридичної особи в державному реєстрі підприємств та надати місце для проведення установчих зборів або допомогти ініціативній групі знайти таке місце. На нашу

думку це сприятиме прозорому проведенню реєстрації ОСББ і унеможливленню в подальшому скасування реєстрації ОСББ.

Що стосується допомоги при реєстрації ОСББ, то варто наголосити ще й на необхідності процесу контролю наявності технічної документації. А саме у разі відсутності технічної документації на багатоквартирний будинок органи місцевого самоврядування повинні передбачити в місцевому бюджеті кошти на фінансування робіт з виготовлення такої документації та забезпечити її безперешкодну передачу уповноваженій особі співвласників, ОСББ або управителю відповідно до вимог ст. 5 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” та ст. 6 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” незалежно від того, чи списано будинок з балансу попереднього балансоутримувача. Вищезазначену технічну документацію потрібно передавати згідно з переліком, визначеним п. 1.2 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій [17]. Фінансувати проведення всіх цих заходів і оформлення відповідних документів для реєстрації об’єднання чи інші заходи, такі як виготовлення технічних паспортів будинків, встановлення меж прибудинкових територій для діючих ОСББ — можна за кошти місцевих бюджетів через відповідні цільові програми[32]. Адже ОСББ в подальшому стає роботодавцем для найманих працівників, оплата прибуткового податку хоча і в дуже не великій кількості, але є джерелом поповнення місцевого бюджету.

Друга і мабуть найпоширеніша причина унеможливлення існування і подальшого скасування реєстрації ОСББ це не ефективна робота Правління Об’єднання, що призводить до банкрутства з причин не ефективного розподілення і використання коштів, які співвласники сплачують як внески на управління будинком. Саме тому для вирішення цієї проблеми знову ж таки на допомогу повинен прийти вищезазначений відділ, який надаватиме консультації правлінню в процесі роботи задля запобіганню банкрутства, а також що набуває великого значення, забезпечення процесу навчання(для тих, хто не має спеціальної освіти) та тестування майбутніх членів правління і головне голови правління на предмет відповідності психологічних якостей(розуміння своєї ролі в Об’єднанні), наявності

знань основ діловодства, бухгалтерського обліку, законодавства в сфері управління багатоквартирним будинком. Необхідність саме такої підготовки керівного органу управління Об'єднанням обґрунтовується тим, що внески співвласників на управління будинком це досить невеликі суми коштів. Наприклад в ОСББ «ШХ 152» на прикладі якого ми розглядали структуру внеску, витрати на утримання адміністративних співробітників складають 30% від загальної місячної суми внесків, в абсолютному значенні це біля 32000 грн. Після сплати податків це майже 21000 на заробітну плату керівникам, бухгалтерам, юристам. Якщо в будинку менша кількість квартир і відповідно їх загальної площі, тоді ця сума ще менша. Зрозуміло, що цих коштів дуже мало і не вистачить на оплату спеціалістів високого рівня, саме тому як правило голова і заступник голови правління беруть на себе відповідальність за свої будинки і виконують роботу і за голову і за юриста і за бухгалтера і необхідно підтримувати цих людей і надавати їм консультаційну допомогу. Тут варто врахувати, що поряд з тим, що ОСББ це неприбуткове і не підприємницьке підприємство, яке не має на меті отримання прибутку, воно не звільнено від ведення діловодства( накази, оформлення на роботу співробітників, листування, оформлення договорів з постачальниками послуг тощо), ведення бухгалтерського обліку(нарахування внесків, ведення розрахунків з постачальниками послуг в разі колективного їх споживання і зарахування оплати, розрахунки з сторонніми організаціями, які надають послуги ОСББ, виплата і нарахування заробітної плати співробітникам, тощо).

Отже, як бачимо, є багато невирішених питань, які при належній організації роботи, на нашу думку, сприятимуть більш ефективним процесам створення і функціонування ОСББ, що неодмінно покращить процес участі співвласників в процесі управління власним сумісним майном. При цьому важливо врахувати, що особливо це стосується тих об'єднань, що створюються у малих населених пунктах, і в першу чергу потребують юридичної підтримки.



## ВИСНОВКИ

Проведене дослідження проблем реєстрації, функціонування ОСББ і участі державних органів на кожному етапі діяльності дозволяє нам зробити певні висновки:

1. Вивчення теоретичних питань передумов створення ОСББ в Україні допомогло зрозуміти генезис розвитку процесу створення і функціонування ОСББ та участі державних органів. Дослідження принципів законодавчого регулювання і етапів створення ОСББ дозволило вивчити законодавчі механізми в сфері створення ОСББ і зробити висновок, що як одна з провідних форм управління багатоквартирними будинками, ОСББ має ряд переваг у порівнянні з іншими формами. Так, метою запровадження цієї форми управління є створення такої організаційної структури, яка здатна вирішувати загальні проблеми мешканців будинку, представляти їх інтереси перед постачальниками комунальних послуг і органами влади.

2. Дослідження статистичних даних кількості зареєстрованих ОСББ і розподілення по даних по регіонах України дає змогу зрозуміти темпи реєстрації ОСББ і проаналізувати перспективи розвитку цієї сфери житлово-комунальних послуг.

3. Розглянуто практику вирішення проблем під час реєстрації ОСББ «ШХ 152», виявлення стану, недоліків і труднощів на прикладі цього Об'єднання. Маючи скептичне ставлення більше ніж половини мешканців на початку підготовки до зборів, зазначимо, що більшість мешканців на сьогодні переконані, що створення ОСББ – хоч і не проста, зате вигідна справа. Та й практика показує, що об'єднання співвласників – чи не єдиний варіант наведення справжнього порядку в багатоквартирному будинку. Виявлено проблеми при складній реєстрації і необхідність зміни законодавства.

4. Дослідження досвіду функціонування будинків, у яких створено ОСББ, переконливо свідчить про перевагу такої форми управління своїм будинком. Проте процес створення ОСББ помітно уповільнився. Однією з причин уповільнення,

зокрема є відсутність як підтримки з боку органів місцевого самоврядування, так і їх сприяння в цьому процесі. Після проведення дослідження Надано пропозиції щодо покращення роботи органів місцевого самоврядування в сфері сприяння майбутнім ОСББ в їх створенні і функціонуванню вже існуючих об'єднань. Зокрема запропоновано Відділам з питань житлово-комунальної політики Управлінь житлово-комунальної політики при органах місцевого самоврядування взяти на себе обов'язок скласти список співвласників, надати допомогу в підготовці документів для установчих зборів, надати приміщення або сприяти його пошуку для проведення зборів, організувати курси для майбутніх голів та членів правління, проводити попередні тестування останніх, забезпечувати присутність на установчих і інших зборах представника неприватизованих квартир, тощо.

Важливим є також вирішення питання щодо забезпечення органами місцевого самоврядування та участі від територіальної громади у зборах від імені неприватизованих житлових і нежитлових приміщення в багатоквартирних будинках при створенні ОСББ і подальшої участі в утриманні будинку.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Бухгалтер 911 // Інтернет-видання. URL: <https://buhgalter911.com/news/news-1028188.html>
2. Господарський кодексу України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. –2003. – № 18. – Ст. 144.
3. Динаміка створення ОСББ в Україні. URL: <http://proosbb.info/2016/05-18/17:41/dinamika-stvorennya-osbb-v-ukraini.html>.
4. Житловий Кодекс Української РСР: Закон від 30 червня 1983 р. № 5464-X // Відомості Верховної Ради України. –1983. – № 28. – Ст. 573.
5. Економічна правда // Інтернет-видання. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2012/04/4/320640>
6. Кошторис ОСББ «ШХ 152». URL: [osbb152.idom.ua](http://osbb152.idom.ua)
7. ЛІГА:ЗАКОН // Інтернет-видання. URL: [https://bz.ligazakon.ua/ua/magazine\\_article/BZ008692](https://bz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/BZ008692)
8. Лещенко Р.М. Фінансово-правові аспекти діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні / Р.М. Лещенко, Я.В. Тарасенко. // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2016. – №4.
9. Лист Міністерства юстиції України “Щодо державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 21.04.2015 р. № 961/22-15/19.3. URL: <https://law.dt-kt.com/lyst-ministerstva-yustytsiyi-ukrayiny-shho-15/>
10. Лист Міністерства юстиції України “Щодо об'єднань власників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку” від 07.09.2015 р. № Ю-16958/19.3. URL: <https://law.dt-kt.com/lyst-ministerstva-yustytsiyi-ukrayiny-shho-20/>
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553
12. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: Закон України від 15 травня 2003 р. № 755-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 31-32. – Ст. 263



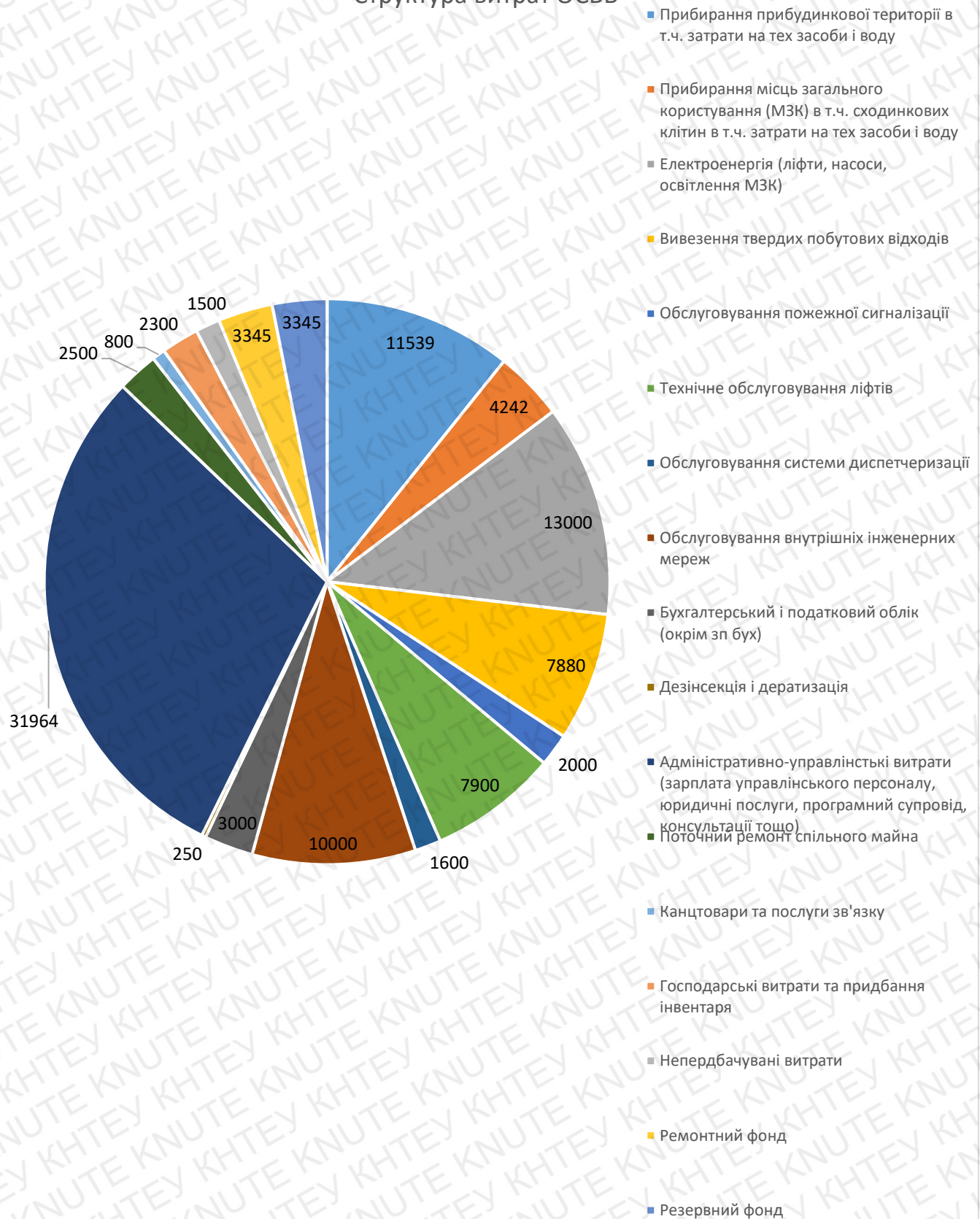
13. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 9 листопада 2017 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2018. – № 1. – Ст. 1
14. Про затвердження Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010–2015 роки : Постанова Каб. Міністрів України від 6 трав. 2015 р. № 243 // Офіц. вісн. України. – 2010. – № 16. – Ст. 762.
15. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127 (зі змінами) // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 28. – Ст. 1290.
16. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова КМУ від 26 жовтня 2011 р. № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF>
17. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : наказ Держбуду від 17 трав. 2005 р. № 76 // Офіц. вісн. України. – 2005. – № 35. – Ст. 2158.
18. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997, – № 24, – Ст.170
19. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992.– N 36, ст. 524
20. Про реалізацію закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 // Офіційний вісник України. — 2002 р., № 42, стор. 117. – Ст. 1938; 2004 р., № 38 ст. 2499; 2014 р., №4 ст. 101
21. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-ІІІ // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 46. – Ст. 1864.

22. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29.
23. Публікація в газеті Хрещатик об'яви про проведення зборів. URL: <http://kreschatic.kiev.ua/file/12770.pdf>
24. Сайт Бердянської обласної ради. URL: <https://bmr.gov.ua/index.php?id=800000208>
25. Сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
26. Сайт Київської міської державної адміністрації. URL: [https://kyivcity.gov.ua/budynok\\_ta\\_komunalni\\_posluhy/osbb/ItemText\\_893](https://kyivcity.gov.ua/budynok_ta_komunalni_posluhy/osbb/ItemText_893)
27. Сайт Контактного центру міста Києва. URL: <https://wiki.1551.gov.ua/pages/viewpage.action?pageId=4260139>
28. Сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/v-ukrayini-diye-32-982-osbb-doslidzhennya-minregionu/>
29. Сайт Рожищенської міської ради. URL: <https://rozhrada.gov.ua/osoblivosti-ob%E2%80%99ednannya-spivvlasnikiv-bagatokvartirnogo-budinku-22-26-54-10-01-2017/>
30. Сидоренко А. Трохи про переваги та недоліки створення ОСББ. URL: <http://proosbb.info/2011/01-28/14:25/trokh-pro-perevagi-tanedolikistvorennya-osbb.html>
31. Соколюк Г. І. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — ефективна форма управління житловим фондом // Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. Випуск 201: В 5 т. — Дніпропетровськ: ДНУ, 2010. -Т. 4. — С. 1005–1014.
32. Статут ОСББ «ШХ 152». URL: <https://usr.minjust.gov.ua/ua/freesearch>
33. Трегубова О. Управління багатоквартирним будинком: вибір найоптимальнішого методу. URL: <http://www.osbbinform.com.ua/2015/08/31/14/>
34. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

35. Шевська О.І. Механізми фінансового оздоровлення житлово-комунального господарства України / О. І. Шевська. // Економіка та держава. — 2011. — № 2. — С. 94 — 97.



## Структура витрат ОСББ



Структура витрат ОСББ

Київський національний торговельно-економічний університет  
Кафедра публічного управління та адміністрування

**РЕФЕРАТ**  
**ВИПУСКНОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ**

на тему:

**ДЕРЖАВНЕ СПРИЯННЯ СТВОРЕННЮ І ФУНКЦІОНУВАННЮ**  
**ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ**  
**БУДИНКІВ**

Студента 4 курсу, 11 групи,  
спеціальності 074 «Публічне  
управління та адміністрування»  
спеціалізації «Публічне  
управління та адміністрування»

Сакевич  
Микита  
Євгенович

Науковий керівник  
канд. екон. наук,  
доцент

Лазебна  
Ірина  
Василівна

Гарант освітньої програми  
канд. екон. наук,  
доцент

Головня  
Юлія  
Ігорівна

Київ 2020

Випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, 1 додатку, списку використаних джерел (35 найменувань). Основний зміст роботи викладено на 33 сторінках комп'ютерного тексту. Робота містить 3 рисунки, 5 таблиць.

Метою роботи є вивчення відносин в сфері створення і функціонування ОСББ, а також аналіз процесів державного сприяння функціонуванню ОСББ.

Поставлена мета зумовила необхідність вирішення таких дослідницьких завдань:

- Вивчити теоретичні питання передумов створення ОСББ в Україні та дослідити принципи законодавчого регулювання і етапів створення ОСББ.
- Дослідити статистичні кількості зареєстрованих ОСББ і розподілення даних по регіонам України.
- Всебічно вивчити практику вирішення проблем під час реєстрації ОСББ, виявлення стану, недоліків і труднощів на прикладі ОСББ «ШХ 152».
- Запропонувати пропозиції щодо вдосконалення процесу участі державних органів в сприянні створенню і функціонуванню ОСББ.

Об'єктом дослідження є процес взаємодії суспільних відносин в сфері управління багатоквартирними будинками.

Предметом дослідження є теоретико-методичні та прикладні основи державного сприяння створенню і функціонуванню ОСББ.

Для вирішення визначених завдань, у процесі дослідження використано загальнонаукові та спеціальні методи, зокрема: аналітичний, розрахунковий, гіпотетичний та метод моделювання.

У першому розділі розкриваються сутнісні характеристики, теоретичні основи створення і державного сприяння функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

У другому розділі здійснюється оцінювання реєстрацій ОСББ в Україні і динаміки подальшого збільшення їх кількості та викладено пропозиції щодо удосконалення процесу участі державних органів в сприянні створенню і функціонуванню ОСББ.



Одержані результати можуть бути використані при удосконаленні законодавства в сфері житлово-комунального господарства.

### **Анотація**

У випускній кваліфікаційній роботі висвітлені теоретичні основи створення і державного сприяння функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, проаналізовано кількість реєстрацій ОСББ в Україні і динаміку подальшого збільшення їх кількості, викладено пропозиції щодо удосконалення процесу участі державних органів в сприянні створенню і функціонуванню ОСББ.

Ключові слова: ОСББ, сприяння, створення, функціонування, державні органи.

### **Summary**

The final qualifying work highlights the theoretical foundations of the creation and state support for the associations of apartment house owners, analyzed the number of their registrations in Ukraine and the dynamic of further increase in their number, given suggestions for improving the process of participation of government agencies in promoting the creation and function of associations of apartment house owners.

Key words: association of apartment house owners, promotion, creation, function, government agencies.





02121, М.КИЇВ, ВУЛ. СВІТЛА ЗД  
ЄДРПОУ 41305755, МФО 380775  
р/р UA563052990000026000016700171,  
АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

тел. 097-396-44-93

E-mail: OBCSHIDNABRAMA@gmail.com

Сайт: <http://obcshidnabrama.kiev.ua>

### РЕЦЕНЗІЯ

на випускну кваліфікаційну роботу  
студента Сакевича Микити Євгеновича  
4 курсу 11 групи денної форми навчання  
спеціальності 074 «Публічне управління та адміністрування»  
на тему «Державне сприяння створенню та функціонуванню об'єднань  
співвласників багатоквартирних будинків»

Випускна кваліфікаційна робота виконана на тему, яка є актуальною для сфери утримання та експлуатації багатоквартирного житлового фонду в сучасних умовах розвитку реформи житлово-комунального господарства. Робота передбачає виявлення основних проблем, пов'язаних із управлінням багатоквартирними будинками через створення об'єднань співвласників та участю органів місцевого самоврядування у цих процесах. Автор в цілому успішно впорався із поставленим перед ним завданням. Студент продемонстрував достатній рівень володіння теоретичним матеріалом щодо обґрунтування теоретичних та аналітичних даних створення і функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та вміння застосовувати цей матеріал у процесі реального дослідження.

Робота розкриває сучасний стан системи управління багатоквартирними будинками в Україні. В роботі зроблено аналіз практики створення і функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та визначено ступінь участі органів місцевого самоврядування в цих процесах. Визначено основні проблеми та запропоновано шляхи їх вирішення.

Продумане планування представленої роботи зумовило наявність такої характерної риси, як чітка логічна послідовність викладення матеріалу та зроблених на його основі висновків. Наявність у роботі окремих невизначених питань пояснюється суворими вимогами, які пред'являються до обсягу випускних кваліфікаційних робіт. З огляду на беззаперечну широту і складність проблематики, її дуже важко охопити рамками роботи подібного рівня. Незважаючи на це, М. Сакевичу вдалося майже з вичерпною повнотою відобразити найбільш значущі аспекти предмету дослідження.

Якість оформлення випускної кваліфікаційної роботи можна вважати задовільною. Основні вимоги щодо оформлення матеріалу враховані.

Випускна кваліфікаційна робота рекомендується до захисту.

Рецензент  
Голова правління ОК «ОБК СХІДНА БРАМА»



С. Корецька



Завідувачу кафедри публічного  
управління та адміністрування  
Новіковій Н.Л.

Заява

Я, Сажкевич Іван Дмитро Євгенович

(ПІБ), повідомляю, що за результатами проведення самостійної перевірки з використанням програмно-технічних засобів у наданій випускній кваліфікаційній роботі на тему: «Державне сприяння створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» не міститься елементів академічного плагіату. У випадках використання прямих запозичень з друкованих та електронних джерел, вказані відповідні посилання.

Робота для перевірки надається у друкованому та електронному варіантах. Електронна версія моєї роботи ідентична з друкованою.

«3» травня 2020 року



(підпис)





**АНТИПЛАГИАТ**  
ТВОРИТЕ СОБСТВЕННЫМ УМОМ



ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ  
n.sakevych@gmail.com

БАЛЛ  
0

ГЛАВНАЯ / КАБИНЕТ /

Оригинальность

86,73%

Заемствования

13,27%

Цитирование

Полный отчет

Краткий отчет

История отчетов

РАСПЕЧАТАТЬ

Свойства документа

Имя исходного файла

Сакевич - диплом .pdf

Скріншот №1 – 86,73% оригінальності

**Проверка текста 2020.05.19 01:52:26**

Номер отчета: 3556760  
 Тип документа: TXT  
 Символов в тексте: 14748  
 Слов в тексте: 2103  
 Число предложений: 45

Система проверки



Уникальность **92.85%**  
 Заимствования **7.15%**

[Скачать отчет](#)
[Поделиться](#)
**Проверка текста 2020.05.19 01:53:33**

Номер отчета: 3556774  
 Тип документа: TXT  
 Символов в тексте: 14162  
 Слов в тексте: 2296  
 Число предложений: 83

Система проверки



Уникальность **86.18%**  
 Заимствования **13.82%**

[Скачать отчет](#)
[Поделиться](#)
**Проверка текста 2020.05.19 01:54:08**

Номер отчета: 3556782  
 Тип документа: TXT  
 Символов в тексте: 14528  
 Слов в тексте: 2388  
 Число предложений: 59

Система проверки



Уникальность **98.41%**  
 Заимствования **1.59%**

[Скачать отчет](#)
[Поделиться](#)
**Проверка текста 2020.05.19 01:54:23**

Номер отчета: 3556786  
 Тип документа: TXT  
 Символов в тексте: 6182  
 Слов в тексте: 921  
 Число предложений: 12

Система проверки



Уникальность **91.4%**  
 Заимствования **8.60%**

[Скачать отчет](#)
[Поделиться](#)

Скріншот №2 – 92,39% оригінальності