



УДК 347.254:340.111.5

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Запара С.І., д. ю. н.,
професор кафедри правового забезпечення АПК
Сумський національний аграрний університет

Стаття присвячена аналізу особливостей правового регулювання об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), проблемам, пов'язаним із організацією управління ОСББ. На основі узагальнення наданої інформації автор пропонує зміни до чинного законодавства, покликані удосконалити механізм управління ОСББ.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, реформа житлово-комунального господарства, лічильники.

Статья посвящена анализу особенностей правового регулирования объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), проблемам, связанным с организацией управления ОСМД. На основе обобщенной информации автор предлагает изменения в действующее законодательство.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, реформа жилищно-коммунального хозяйства, счетчики.

Zapara S.I. FEATURES OF LEGAL ADJUSTING OF JOINT OWNERS OF APARTMENT HOUSE

The presented article is sanctified to analysis of features of legal adjusting of associations of joint owners of apartment houses (JOAH), to problems related to organization of management of JOAH. On the basis of generalized information, an author offers changes in a current legislation.

Key words: joint owners of apartment house, reform of housing and communal services, meters.

Постановка проблеми. Переважна більшість багатоквартирних житлових будинків в Україні споруджувалися ще за радянських часів, коли право власності на них належало державі та деяким підприємствам, установам і організаціям, а фізичні особи (громадяни) – мешканці таких будинків – могли бути лише наймачами житла. Із здобуттям Україною незалежності розпочалася житлова реформа, під час якої громадяни України здобули право приватизувати квартири в багатоквартирних будинках відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [1].

Із прийняттям закону багатоквартирний будинок фактично припинив існувати як самостійний цілісний об'єкт права, оскільки після набуття права власності на окремі квартири, останні ставали окремим майном, як і нежитлові приміщення в багатоквартирному житловому будинку. Надання нового статусу приміщенням у багатоквартирному будинку, відсутність належного правового регулювання відносин між власниками приміщень у багатоквартирних будинках із місцевими органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також необхідного управління цими будинками не дозволяє забезпечити належну реалізацію прав власників і користувачів таких приміщень.

Мета. Проведення наукового аналізу питання правового регулювання ОСББ та вироблення на його основі пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства з цього питання.

Ступінь розробленості проблеми. Теоретичнооснову публікації склали праці відомих українських та зарубіжних учених, таких як: С.С. Алексєєв, С.І. Аскназій, І.А. Бірюков, С.М. Братусь, І.Л. Брауде, В.І. Борисова, І.С. Будзилович, Т.П. Базова, М.К. Галянтич, В.С. Го-

панчук, В.П. Грибанов, О.В. Дзера, М.А. Голодний, П.Н. Дятлов, І.В. Жилінкова, Ю.О. Заїка, В.А. Золотарь, П.В. Крашенінников, Н.С. Кузнєцова, І.М. Кучеренко, В.В. Луць, В.Н. Литовкін, С.Н. Ландкоф, Т.Н. Лисниченко, В.П. Маслов, Л.Г. Лічман, Є.О. Мічурін, Н.О. Саніахметова, Г.С. Сиволобова, П.І. Седугін, М.І. Сібільов, С.О. Сліпченко, О.В. Соболев, І.В. Спасибо-Фатєєва, А.А. Тітов, Ю.К. Толстой, А.М. Фельдман, Є.О. Харитонов, Ю.С. Червоний, В.Ф. Чигір, Я.М. Шевченко, С.І. Шимон та ін.

Окремі аспекти правового регулювання ОСББ досліджували такі автори, як О.М. Гончаренко, В.І. Бригілевич, Н.О. Гура, О.Ю. Щодра, Н.М. Швець та інші вчені.

При цьому, в умовах проведення реформи житлово-комунального господарства та концептуального не вирішення вказаного питання тема дослідження не втрачає своєї актуальності.

Виклад основного матеріалу. Реалізація державної політики щодо реформування житлово-комунального господарства відповідно до Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства України на 2009–2014 рр., затвердженої законом України від 24 червня 2004 року № 1869-IV [2], передбачає поглиблення його демонополізації, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, зокрема у сфері управління житловими будинками. Одним із напрямів реформування відносин у житловій сфері, поряд із продовженням розмежування форм власності в житловому фонді, стимулюванням його приватизації, формуванням інституту власника житла, реорганізацією та роздержавленням житлово-експлуатаційних організацій з метою перетворення їх як рівноправних партнерів на ринку послуг, є

створення об'єднань співвласників будинків та квартир у багатоквартирних будинках, як неприбуткових організацій для управління та утримання будинку, його ремонту та експлуатації.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано, насамперед, із питаннями реалізації права власності на житло, управління та обслуговування житла. ОСББ створюється в межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки, і є при цьому одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень. З метою законодавчого забезпечення такої нової форми господарювання як ОСББ прийнятий Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон) та постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 152 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [3].

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» ОСББ може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників житлових приміщень, а також власників нежитлових приміщень. ОСББ може також бути створене шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу або новобудови.

За офіційною інформацією Державної служби статистики України на початок грудня 2013 року в Україні нараховувалося 16847 ОСББ, що становить 21,1% загальної кількості багатопверхових будинків країни [4]. Так, у 2005 році в Україні нараховувалося 2925 об'єднань, а в 2013 р. – 15018, на початок 2015 року очікувана кількість створених ОСББ сягає 45530. Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки передбачено збільшення частки загальної площі багатоквартирного житлового фонду, що обслуговується ОСББ або іншими формами самоорганізації населення, до 70% [2]. Таким чином, ОСББ є однією із перспективних форм організації управління багатоквартирним житловим фондом.

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

У першому випадку управління здійснюється переважно шляхом делегування повноважень із управління голові ОСББ та правлінню ОСББ на підставі статуту ОСББ. При цьому, голова ОСББ укладає ряд договорів із постачальниками комунальних послуг та з обслуго-

вувачими організаціями, необхідних для організації експлуатації ОСББ.

У другому випадку співвласники багатоквартирного будинку (або їхня уповноважена особа) укладають із професійним управителем (фізичною особою або організацією) договір про надання послуг із управління будинком. Такий договір має підписати кожен співвласник.

Управитель забезпечує утримання житла, самостійно наймаючи обслуговуючу організацію або відповідний персонал і укладаючи договори з постачальниками комунальних послуг. ОСББ може залишити за собою право погоджувати зміст договорів, що укладає професійний управляючий. На практиці виникає ціла низка проблем, пов'язаних із недосконалим національним законодавством, особливостями його правореалізації. В Україні, як і, наприклад, у Литві, відповідні товариства були не в змозі кваліфіковано забезпечити відповідний нагляд за спільним майном багатоквартирного будинку, а тому, користуючись нормою про необов'язковість їх створення, не брали на себе функції з реального управління будинком. Серед причин повільного заснування ОСББ слід назвати недосконалий механізм дієвого фінансового контролю діяльності ОСББ, низьку або повністю відсутню ініціативу мешканців будинку щодо формування самостійних органів управління, дефіцит інформації, необхідної для діяльності товариства. Якщо за статистичними даними понад 20% житлового фонду багатоквартирних будинків України передано ОСББ, то реально управління здійснює не більше 2–3% від цієї цифри. Зазначену тезу підтверджує інформація, надана Департаментом інфраструктури міста Сумської міської ради, відповідно до якої, у м. Суми зараз нараховується 134 ОСББ. Але з них лише 12 перебувають на власному балансі, а інші 122 перебувають на балансі комунальних підприємств, що свідчить лише про позитивну тенденцію створення ОСББ, але не про їх самостійне управління. Очевидно, небажання створених ОСББ самостійно себе утримувати пов'язано із поганим матеріально-технічним станом їх будинків, проблемах із фінансуванням ОСББ та складнощами, пов'язаними із організацією управління будинком.

У цьому контексті викликає інтерес досвід Литви, де функції і повноваження з управління спільним майном і прибудинковими територіями ОСББ передавалися місцевими органами влади спеціальним управляючим компаніям у разі, якщо товариство самостійно не уклало такий договір та потребувало допомоги. Застосування такої моделі в Україні дозволить здійснити перехід до управління будинком у професійний спосіб. Для прикладу, головним суб'єктом на ринку послуг з професійного управління житловою нерухомістю в Естонії є ЕКННЛ – Асоціація естонських спеціалістів з управління нерухомістю та утримання нерухомості, яка об'єднала фахівців цієї галузі [4, с. 33]. Приклади створення професійних організацій є і в Україні. Зокрема, у м. Суми функціонує відповідна професійна асоціація ОСББ «Халтуринська»



(дотична за назвою ОСББ, розташованих на вул. Халтуринська), але за інформацією, наданою Департаментом інфраструктури міста Сумської міської ради, асоціація обслуговує лише інтереси двох будинків та повністю не поширює свою діяльність на всі ОСББ міста. Натомість існує потреба в активізації діяльності професійних організацій ОСББ.

Про труднощі, що виникають під час здійснення управлінських функцій, красномовно свідчить досвід діючого у м. Суми ОСББ «Кіровське», утвореного у грудні 2010 року в будинку, що здавався в експлуатацію. Зауважимо, що створення та функціонування ОСББ у нових будинках має свої переваги (нову інфраструктуру, відсутність експлуатаційного терміну користування ресурсами будинку тощо). Проте при створенні належного управління будинком виявились і суттєві проблеми. Зокрема, засновниками ОСББ «Кіровське» стали, в основному, забудовники, які на той момент були власниками квартир у багатоквартирному будинку. Як виявилось, у подальшому наміру організувати фактичне управління вони не мали, а поспіхом створювали ОСББ передусім для введення будинку в експлуатацію. Надалі голова новоствореного ОСББ продав свою власність – квартиру, і повідомив на загальних зборах власників багатоквартирного будинку про самоусунення від процесу управління. Серед головних управлінсько-організаційних проблем, які постали перед новообраним головою ОСББ стали такі:

1. Необхідність формування штатного розпису, організації найму працівників будинку.

2. Не введені в експлуатацію ліфти багатоповерхового будинку. Виявилось, що попередній голова ОСББ підписав документи про введення ліфтів в експлуатацію, чого насправді не було зроблено.

3. Суттєва заборгованість мешканців будинку за спожиті комунальні послуги, що стало головною причиною, через яку навколишні ЖЕКі відмовлялися прийняти до управління багатоповерховий будинок.

4. Виявлена заборгованість ОСББ за спожитий газ, використаний до введення будинку в експлуатацію.

5. Необхідність налагодження організації експлуатації дахової котельні.

6. Відносно невисока «заселеність» багатоповерхового будинку (55%), що унеможливило формування низьких та середніх комунальних тарифів.

7. Виявилось, що межа земельної ділянки прибудинкової території не відповідає реальному розташуванню будинку.

Цих та інших проблем можна було б уникнути, якщо б питання введення в експлуатацію багатоповерхового будинку було детально регламентованим. На даний момент це питання передбачене у ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та постанові КМУ від 13 квітня 2011 року № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» [5], яка була прийнята у зв'язку із проголошеною боротьбою із «корупційним схемами» у будівельній сфері і передбачала «спрощену про-

цедуру» прийняття будівельних об'єктів різної складності в експлуатацію. Зокрема, спрощена процедура введення об'єкта в експлуатацію не передбачає будь-якого узгодження з органами державної влади або місцевого самоврядування. Навіть інспекція архітектурно-будівельного контролю (далі Інспекція) фактично не видає жодного дозвільного документа – вона лише проводить реєстрацію декларації про готовність об'єкта до експлуатації, оформленої самим замовником будівництва. Безпосередньої перевірки об'єкта на предмет відповідності зведеного об'єкта проектній документації, вимогам будівельних норм і стандартів інспекція не проводить.

Однією із проблем, пов'язаних із організацією належних платежів мешканцями багатоповерхового будинку, є неможливість ведення належного контролю за споживанням комунальних ресурсів. Зокрема, майже всі або частина лічильників розташовані у приміщенні власників квартир, що унеможливило здійснення повноцінного контролю з його обліком та обслуговуванням. Натомість, відповідно до зарубіжного досвіду, усі лічильники мають бути виведені за межі приватної власності та бути доступними для контролюючих органів. У разі несвоєчасної сплати за комунальні послуги розташування розподільчих точок доступу за межами приватного житла дозволяє відокремити споживача від загальної мережі і комунальні послуги не надаються. Такий підхід дисциплінує власників, які, отримуючи дохід, намагаються першочергово сплатити саме комунальні послуги. З огляду на наведене, доцільним видається внесення обов'язкової вимоги до ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення від 01.01.2006 р. про необхідність передбачити лічильники та розподільчі пункти у місцях, доступних для зовнішнього контролю. Зокрема, п. 5.19. ДБН В.2.2-15-2005. «Квартирні водолічильники повинні встановлюватися в доступних для обслуговування місцях» слід доповнити фразою – «що знаходяться поза межами квартири в загальному користуванні співвласників багатоповерхового будинку та є доступними для здійснення контролю відповідними органами. Квартирний водомірний вузол має проектуватися із запірною арматурою, що допускає перекриття водопостачання квартири в разі несвоєчасного розрахунку за надані комунальні послуги». Зазначене доповнення дозволило б організувати належний контроль за споживачами комунальних послуг та обмежувати їх використання лише тих осіб, які не виконують взяті на себе зобов'язання.

Зауважимо, з огляду на кількість збудованого за часи незалежності України житла, що якби подібні вимоги були передбачені з моменту визнання незалежності України, більша частина проблем, пов'язаних із своєчасністю комунальних платежів, була б вирішеною.

В українських реаліях з огляду на те, що стан житлово-комунального господарства не викликає оптимізму та потребує реформ, важливим є пошук сучасних управлінських інструментів для визначення обсягу можливостей комунальних господарств та пошуку

розширення у кількісному та якісному вимірах діяльності самоврядних організацій. Оскільки ОСББ вже має певну позитивну репутацію та визначення у національному правовому полі, їх діяльність вважаємо витребуваною часом. При цьому органи місцевого самоврядування мають прийняти свій новий статус та коло завдань, пов'язаних наданням управлінських послуг. Відповідні владні утворення місцевого рівня повинні всіляко сприяти створенню та організації діяльності ОСББ шляхом надання реальних послуг у цій сфері.

Висновки. З огляду на проведене дослідження у цьому контексті доцільними видаються такі рекомендації:

1. Слід запровадити повне консультування зацікавлених осіб, так би мовити від «А» до «Я», в питанні створення та діяльності ОСББ. Це можуть бути консультації в режимі онлайн в електронному вигляді, у друкованому вигляді або із виїздом експерта «на місце».

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

3. Видається доцільним створити муніципальні електронні ресурси на кшталт «Електронний інформатор ОСББ», при використанні якого будь-який член ОСББ за наявності коду доступу може отримати інформацію про надходження та витрати ОСББ, отримати актуальну інформацію, оголошення, стати учасником анкетування з приводу питань управління ОСББ.

4. З огляду на наведене, доцільним видається внесення обов'язкової вимоги до ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення від 01.01.2006 р. про необхідність передбачити лічильники та розподільчі пункти в місцях, доступних для зовнішнього контролю. Наприклад, п. 5.19. ДБН В.2.2-

15-2005. «Квартирні водолічильники повинні встановлюватися в доступних для обслуговування місцях» слід доповнити фразою – «що знаходяться поза межами квартири в загальному користуванні співвласників багатопверхового будинку та є доступними для здійснення контролю відповідними органами. Квартирний водомірний вузол має проектуватися із запірною арматурою, що допускає перекриття водопостачання квартири в разі несвоєчасного розрахунку за надані комунальні послуги».

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

ЛІТЕРАТУРА:

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-14 від 18.11.2012. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>. – Назва з екрану.
2. Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки» № 1869-IV від 24.06.2004р. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>. – Назва з екрану.
3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-14 від 18.11.2012. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>. – Назва з екрану.
4. Звіт про науково-дослідну роботу «Проведення дослідження та підготовка пропозицій щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків. – 2013. – 26 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minregion.gov.ua/attachments/contentattachments/2101/Zvit_upraviteli.pdf. – Назва з екрану.
5. Постанова КМУ «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» №461 від 13.04.2011р. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-p>. – Назва з екрану.