**ПРОБЛЕМИ ОБ’ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Н.В.ІВАСІШИНА, *ст. викладач кафедри економічної теорії*

*Харківського національного університету*

*міського господарства імені О. М. Бекетова*

Житлова проблема – одна із найважливіших соціальних проблем суспільства. Україна не є виключенням – вирішення житлових питань залишається актуальним для більшості населення держави. Будівництво житла у великих містах країни зумовило диспропорції у забезпеченні житлом та його благоустрої в різних населених пунктах.

Більшість багатоквартирних будинків, що є зараз в Україні, були споруджені ще до здобуття нею незалежності, і право власності на більшість із них належало державі (у т.ч. відомчий житловий фонд). Менша частина багатоквартирних будинків в тодішній УРСР належала житлово-будівельним кооперативам, а також колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям. Згідно праву індивідуальної власності громадянам могли належати лише індивідуальні житлові будинки. Таким чином багатоквартирний будинок фактично перестав існувати як самостійний цілісний об'єкт права власності. З моменту приватизації першої квартири в багатоквартирному будинку він, з юридичної точки зору, перетворювався на набір квартир, хоч і об'єднаних спільними огороджувальними конструкціями і комунікаціями, але цілком самостійних в розумінні права власності.

В таких умовах потребував визначення статус дахів, підвалів, ліфтів, різноманітного внутрішньобудинкового обладнання. [Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%98%D0%B2%D0%B0%D1%81%D0%B8%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%9D%D0%92%5CDownloads%5Ccrochet.ucoz.ru%5Cphoto%5C38-1-0-0-2)» проголосив, що «власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою»[1, стаття 10, п. 2 ]*.*

З цієї точки зору окрема квартира співвідноситься з допоміжними приміщеннями будинку, технічним обладнанням, елементами зовнішнього благоустрою як головна річ з приналежністю. За загальним правилом, приналежність слідує за головною річчю. Це положення означає, що право власності на квартиру є визначальним, а право спільної власності на зазначене спільне майно будинку – похідним від нього. Той, хто стає власником квартири в будинку, стає одночасно і співвласником даху, підвалу, ліфтів тощо. Специфіка багатоквартирного будинку та, що головних речей (квартир) багато, а приналежність (спільне майно будинку) – одна на всіх. Тому самостійні власники окремих квартир стають співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою.

У цій ситуації, коли єдиний власник (держава чи територіальна громада, кооператив, колгосп тощо) змінюється багатьма співвласниками, виявилося необхідним мати структуру, яка би формувала і виражала єдину волю співвласників щодо належного їм спільного майна. Саме тому [вищезгаданий Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%98%D0%B2%D0%B0%D1%81%D0%B8%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%9D%D0%92%5CDownloads%5Ccrochet.ucoz.ru%5Cphoto%5C38-1-0-0-2)» надав право власникам квартир створювати «товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир» [1, стаття 10, п. 3]. Відкоригований термін «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» був закріплений на законодавчому рівні із прийняттям у 2001 році [Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку](http://yujnoukrainsk.mk.ua/admin/?file=menu&action=edit&id=351)» [2]*,* який визначає повноваження щодо прийняття рішень з питань володіння, користування і розпорядження спільним майном будинку.

Отже, основними **причинами виникнення** на поч. 2001 р. ОСББ стали:

* приватизація житлового фонду громадян;
* спільна власність мешканців багатоквартирних будинків на допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання, елементи зовнішнього благоустрою;
* взаємовідносини між учасниками вищезгаданої спільної власності.

Відповідно до закону, об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ)– це є «юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна» [2, стаття 1]. При цьому вона керує лише спільним майном співвласників домівки – горищем, підвалами, ліфтами, сходами, комунікаціями, придомовою територією тощо. не зазіхаючи на приватну власність мешканців будинку. ОСББ, на відміну від житлово-експлуатаційної контори, є органом для прийняття колективних рішень, що мають юридичну силу. Усі рішення в ОСББ приймаються колегіально за допомогою демократичних процедур і спеціальних органів, обраних всіма співвласниками багатоквартирного будинку. Якщо обрані правління ОСББ та контрольно-ревізійна комісія працюють погано, їх завжди можна переобрати. Прийняті ОСББ рішення є обов’язковими для всіх мешканців будинку.

Таке ОСББ може бути створене не лише в одному житловому будинку. Якщо декілька багатоквартирних будинків (наприклад, група житлових будинків) мають спільну прибудинкову територію, елементи благоустрою, обладнання житлових дворів, інженерну інфраструктуру, то вони можуть створити одне об’єднання.

**Основними функціями** ОСББ відповідно до статті 4 Закону [2, стаття 4] є:

* реалізація прав співвласників на володіння та користування їхнім спільним майном;
* належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
* сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості;
* отримання цих послуг за обґрунтованими цінами;
* виконання співвласниками своїх зобов’язань, пов’язаних з діяльністю об’єднання.

Практичний досвід функціонування ОСББ довів, що вони є ефективними і в соціальному плані, а саме – вирішують і **супутні важливі питання** життєдіяльності:

* краща оплата мешканцями комунальних послуг (у тому числі – через Інтернет);
* виховання молоді (облаштування спортивних майданчиків у дворах, створення спортивних та інших гуртків у підвалах будинків; позитивний приклад батьків у толоках);
* догляд за нікчемними та хворими (роль добровільних волонтерів-опікунів).

Під час зборів співвласників у разі голосування з якихось невідкладних питань кожний співвласник має ту кількість голосів, яка є пропорційною до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Будь-яке рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників.

ОСББ має свій статут, джерела фінансування, порядок використання майна, кошторис, а також правління, яке керує поточною діяльністю об’єднання.

У свій час була висунута пропозиція про проходження керівниками ОСББ додаткового навчання з отриманням сертифіката управлінця, так як вони мають бути освічені у юридичних, економічних та практичних питаннях. Практичний досвід створення ОСББ показав **основні способи управління будинком (будинками)**:

1. самоуправління (мешканці самі прибирають територію, укладають договори з ЖЕКами щодо інших послуг);
2. укладання угод між ОСББ та персоналом, який обслуговує будинок, постачальниками комунальних послуг, підрядниками інших робіт;
3. наймання управителя для обслуговування будинку та прибудинкової території;
4. об’єднання в Асоціацію, яка і буде управляти будинками.

Як показав досвід, найбільш ефективним виявився останній спосіб, так як при такому управлінні накопичується більше коштів на ремонт, менше звітності. Є можливість утримання певного штату працівників, створення й підтримання інформаційної бази даних.

Імпонує відношення литовських управлінців, які прагнуть у своїй діяльності досягти основної мети – «будинкового товариства» як способу життя, заснованого на принципах «жити як одна сім’я», спільними проблемами, узгодженими рішеннями, дружною, цілеспрямованою спільнотою [3].

Прикладом позитивної роботи ОСББ є діяльність об'єднань, що створені і працюють у м. Івано-Франківську. Щомісячна плата на утримання житла та прибудинкової території, де створені і працюють ОСББ, є дещо нижчою порівняно із загальновстановленою по місту, водночас вона дозволяє створювати мешканцям належні умови проживання, забезпечувати ефективну експлуатацію житлового фонду та отримувати певні прибутки [4, с.7].