

П.Т.Бубенко, д.е.н., професор,

І.Л.Швецова, асистент,

Н.В.Дріль, ст.викладач.

Харківський національний університет міського господарства імені  
О.М.Бекетова

## ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ, ЯК СУЧАСНА ФОРМА ЇХ ВІДТВОРЕННЯ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) - це юридична особа, яку створюють власники квартир для того, щоб покращити умови використання їхнього власного майна, а також забезпечувати ефективне утримання і використання спільного неподільного майна загального користування окремого будинку чи будинків.

Варто зазначити, що в одному будинку можна створити тільки одне об'єднання. Проте до одного об'єднання можуть входити співвласники кількох будинків. Важливо, що учасники такої організації мають чимало суттєвих переваг. Через органи управління такого об'єднання співвласники будинку самі контролюють якість наданих комунальних послуг і можуть домагатися її поліпшення. Об'єднання розпоряджається своїм майном, вибирає, яка саме організація (чи підприємство) надаватиме комунальні послуги, вирішує, коли варто робити поточний чи капітальний ремонт у будинку, визначає виконавця такого ремонту. Об'єднання має право здавати в оренду житлові та нежитлові приміщення, які є його власністю. А кожний член об'єднання може одержувати частку прибутку від орендної плати, оскільки він є співвласником спільного майна об'єднання. Таку частку прибутку дозволено зараховувати як частину сплати за комунальні послуги, за ремонт та утримання будинку тощо.

Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (№417-VIII) передбачено три форми

управління таким будинком: управління співвласниками; управління управителем; управління ОСББ .

Управління спаввласниками передбачає такий механізм прийняття управлінських рішень. Згідно статті 9 Закону № 417, управління багатоквартирним будинком здійснюється виключно його співвласниками, і лише у випадку прийняття ними відповідного рішення – управителем чи об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Усі рішення щодо управління багатоквартирним будинком приймаються на зборах співвласників та оформлюються протоколом.

Співвласники можуть доручити управління багатоквартирним будинком так званому управителю. Управитель, це фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, який згідно із договором зі співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку й прибудинкової території та належні умови проживання й задоволення господарсько-побутових потреб мешканців цього будинку.

Управління будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, умови якого повинні відповідати умовам типового договору , затвердженого КМУ.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.

Договір з управителем укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на наступний однорічний строк.

Згідно з вимогами Закону України «Про житлово-комунальні послуги», управителі повинні пройти професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним критеріям за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)». Кабінетом Міністрів України від 28.11.2018 р. прийнято Постанову №1010, якою було затверджено «Порядок здійснення

професійної атестації за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».

Управління ОСББ 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 й інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

ОСББ може бути створено лише власниками квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Установчі збори об'єднання в новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир і нежитлових приміщень у такому будинку. Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Наразі кожен співвласник квартири у будинку вважається членом ОСББ. Загальні збори співвласників будинку, своєю чергою, є вищим органом управління ОСББ. Динаміка створення ОСББ наведена на рис.1.



Рис.1 – Кількість створених ОСББ за період 2016 - 2019 рр.



Як видно з даних рис.1, станом на 01.01.2020 р. в країні було зареєстровано 32700 ОСББ. Найбільш динамічно кількість ОСББ зростала протягом 2016 року – з 17109 до 26080 одиниць, у наступні роки темп зростання дещо зменшився. Але необхідно зазначити, що зі вступом наприкінці 2019 р. у дію змін до Закону України «Про державну реєстрацію осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», процес створення ОСББ значно уповільнився. Це було викликано тим, що цей Закон містить у собі пункти, які зобов'язують управителя підтверджувати його нотаріально скріпленими довіреностями усіх власників квартир щодо їх намірів увійти до ОСББ. А якщо взяти до уваги те, що вартість однієї довіреності орієнтовно коштує 300-500 грн., то отримати цей документ від усіх мешканців будинку, що мають прийняти участь у створенні ОСББ, стає вельми проблематичним. На рис.2 наведена діаграма кількості ОСББ у регіональному вимірі станом на 1 січня 2020 р.

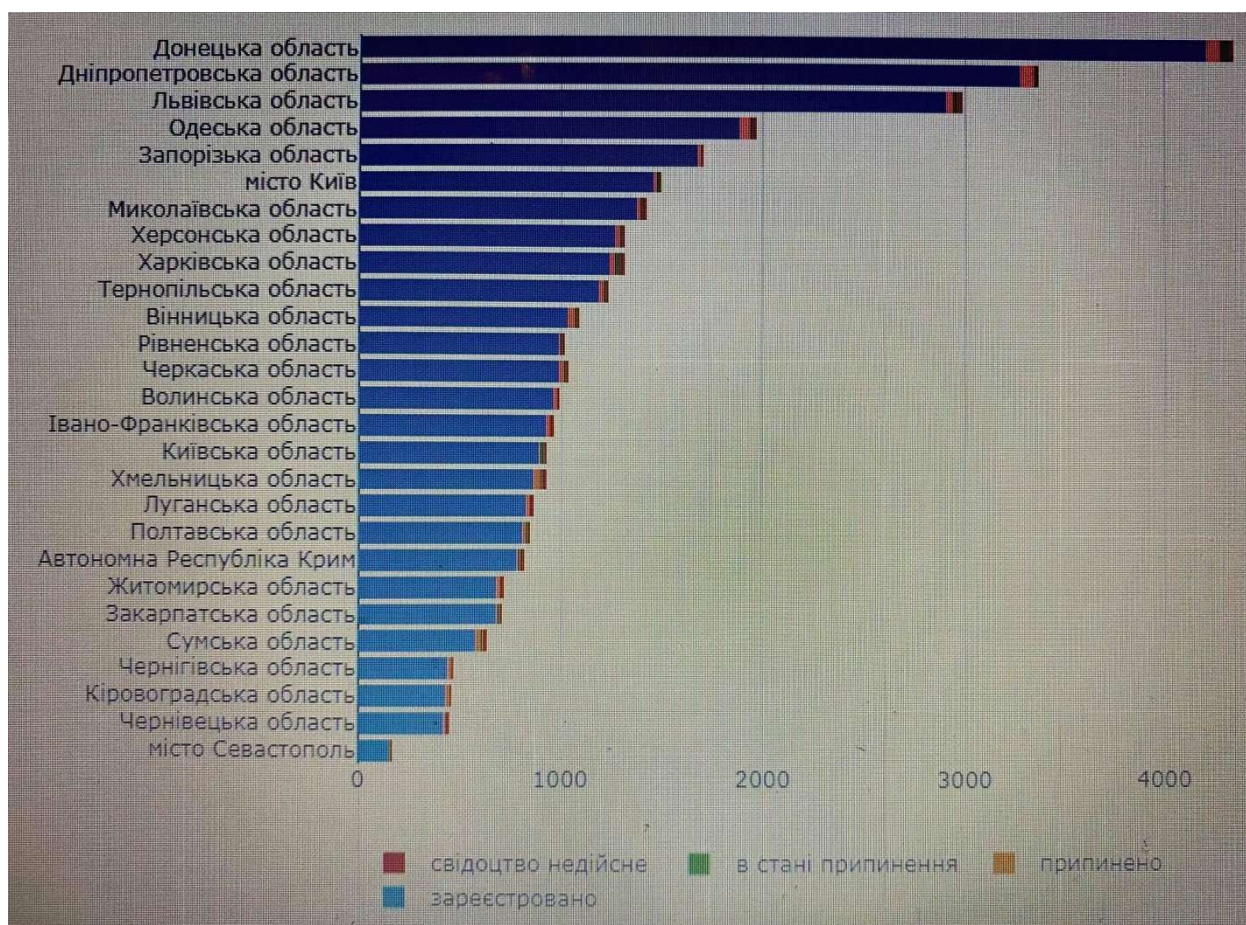


Рис.2 – Кількість зареєстрованих ОСББ за областями України

Як видно з даних рис.2, найбільшу кількість ОСББ було зареєстровано у Донецькій та Дніпропетровській (4 214 та 3 279 відповідно) областях, дещо менше у Львівській (2912) та Одеській (1885) областях, найменше – у Чернівецькій (428), Кіровоградській (442) та Чернігівській (445) областях. Лише незначна частина (574) із загальної кількості ОСББ або припинили свою діяльність, знаходяться в стадії припинення, або не пройшли державну реєстрацію.

Як вже зазначалося, найбільший приріст у створенні ОСББ відбувся протягом 2016 року, оскільки прийнятий трохи раніше [Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”](#) надавав лише один рік для самостійного вибору форми управління у багатоквартирному будинку. Якщо ж власники будинку не змогли визначитися протягом цього часу, то управителів їм призначав виконавчий орган місцевої влади. Природньо, що відразу після закінчення цього часового терміну темпи створення ОСББ почали знижуватись. Зараз створюється близько 140 об’єднань на місяць, і якщо кількість реєстрацій ОСББ не збільшиться, то, за існуючих умов, в усіх багатоквартирних будинках будуть створені об’єднання співвласників приблизно через 87,5 років.

Тим не менше, ОСББ є прогресивною формою реалізації сучасної житлової політики, яка створює нові організаційно-економічні можливості утримання житлового фонду у належному стані, дозволяє використовувати прогресивні форми його ефективного відтворення.