**ПЕРСПЕКТИВИ УТВОРЕННЯ ОБ’ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ**

Н.В.ІВАСІШИНА, ст.. викладач

*Кафедри правового забезпечення господарської діяльності*

*E – mail :* [*nataliya.ivasishina@mail.ru*](mailto:nataliya.ivasishina@mail.ru)

Більшість людей живуть у багатоквартирних будинках, що означає, що вони являються співвласниками багатьох територій спільного користування: прибудинкова ділянка, технічні устаткування, службові приміщення загального користування і т.д. Однак, зазвичай мешканці квартир не піклуються про спільні території, а відповідальним призначається ЖЕК або міський голова, що досить часто призводить до занедбання спільних територій.

Вирішенням цієї проблеми може бути створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі - ОСББ). Нормативною базою для створення та функціонування ОСББ являється Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»,що був прийнятий ще в 2001 р. і зазнавав декілька поправок та доповнень з того часу. Він надає співвласникам, що об'єднались в ОСББ, дієву систему впровадження спільних рішень за допомогою більшості голосів. Однак, динаміка створення ОСББ в Україні достатньо повільна. В 2003 р налічувалося близько 3 тисяч ОСББ, а на сьогоднішній день їх чисельність ледве досягла 17 тисяч будинків.

В серпні 2014 прийнятий новий проект закону №4463а "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку". Перш за все, це проект, що спрямований на врегулювання питань щодо ефективності керування співвласниками багатоквартирного будинку. Проектом пропонується впровадження юридичного механізму прийняття співвласниками рішень з управління спільним майном. Чітко визначені всі права, обов'язки та зобов'язання власників квартир щодо спільного майна. Окрім цього, вносяться зміни до закону про ОСББ, що мають спростити порядок створення і діяльності об'єднань.

Необхідність впровадження такого закону зумовлена тим, що мешканцям необхідно розуміння того, що ніхто, крім них самих, не відповідає за їх власність (помешкання). Тільки вони мають право і повинні обирати способи управління своїми оселями (самостійно, через ОСББ або керуючого). Співвласник має бути впевненим, що він може відмовитися від обслуговуючої організації (ЖЕКу) або керуючого в будь-який момент, якщо його не буде влаштовувати якість або швидкіcть наданих послуг. Кожен власник буде знати, куди будуть надходити його кошти і матиме змогу вимагати звітності за них.

Отже, декілька перспективних аспектів відкриваються у впровадженні законопроекту. По-перше, встановлюється демократизація відносин у комунальній сфері: мешканцям надається можливість максимально проявляти свою волю щодо питань керування багатоквартирним будинком. Це також сприятиме прискоренню вирішення багатьох критичних питань, оскільки зацікавлені мешканці будуть активніше впливати на термінові та важливі питання, ніж офіційні інстанції, які особисто не зацікавленні у прискоренні винесення рішень та прийнятті дій.

По-друге, відповідальність за неналежне утримання будівлі буде лежати на самих співвласниках, а не перекладатися на адміністративні органи чи особи. Оскільки, перш за все, саме співвласники будинку відповідають за своє спільне майно (або та організація чи особи, яким співвласники передали право на утримання будинку).

По-третє, впровадження законопроекту повинно зменшити, а у перспективі - і зовсім побороти монополію ЖЕКів на утримання будинків. Замість цього з'явиться конкурентоспроможний ринок для компаній, які будуть надавати послуги на утримання багатоквартирних будинків на контрактній основі. Це, у свою чергу, сприятиме збільшенню кількості робочих місць та розвитку економіки.

Окрім того, вкрай важливим аспектом буде можливість збільшення енергоефективності. Припускаючи, що буде можливість самостійно приймати спільні рішення з комунальних питань, власники за бажанням зможуть легко впроваджувати заходи енергозбереження в своїх домівках (враховуючи зростаючі тарифи на комунальні послуги, таке бажання безумовно повинно з’явитися). Попит українців на модернізації буде стимулювати інтерес інвесторів і кредиторів, які допоможуть реалізовувати ефективні проекти в багатоквартирних будинках. У перспективі це може допомагати економити енергоресурси приблизно на 40-60% і здобути незалежність від постачання газових ресурсів.

Отже, створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків буде призводити до позитивних змін у якості та швидкості обслуговування спільних територій багатоквартирних будинків і покращенні стану будівлі в цілому, при цьому зменшуючи витрати на обслуговування та подовжуючи строк служби будівлі.