

УДК 332.834.6(045)

**В.В. СЕРГІЄНКО**, Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ ПРИ НАДАННІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

*Ключові слова:* житлово-комунальні послуги, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, правовий статус сторін договору, захист прав споживачів, правове регулювання

Відповідно до Конституції України держава має забезпечити людині гідне життя. Тому сьогодні в Україні досить гостро постає питання відповідності якості житлово-комунальних послуг, які мають задовольнити потребам споживачів. Невідповідність якості житлово-комунальних послуг встановленім вимогам обумовлюється, в першу чергу, незадовільним станом магістральних та внутрішньобудинкових систем постачання, що призводить до численних аварій у процесі виконання або надання житлово-комунальних послуг. У зв'язку з цим, особливої актуальності при наданні таких послуг набуло реформування за рахунок введення інституту об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Питанню регулювання відносин надання житлово-комунальних послуг за допомогою створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (надалі – ОСББ) були присвячені праці О.В. Гончаренко, О.В. Демченко, І.В. Чеховської, та ін. Втім, ними прискіплива увага приділялась саме правовому регулюванню питань створення ОСББ, скликанню та проведенню установчих зборів у багатоквартирних будинках, які введені в експлуатацію 15–20 років тому, питанню утворення ОСББ у нових будинках, в яких ще не оформлено право власності на квартири. Але, на жаль, питанню взаємовідносин між співвласниками (як споживачами житлово-

комунальних послуг) та виконавцем або надавачом послуг та ОСББ, належної уваги не приділялось.

Прийнятий 29.11.2001 р. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» не тільки не вирішив питання взаємовідносин між споживачем та надавачом (виконавцем) житлово-комунальних послуг, але створив безліч проблем для споживачів житлово-комунальних послуг [1]. У першу чергу, це стосується процесу захисту прав окремого споживача в суді. Так, враховуючи те, що більшість надавачів (виконавців) послуг укладають договори з ОСББ, то при зверненні до суду окремого споживача багатопверхового будинку, в якому створено ОСББ, йому відмовляє суд у прийнятті позову на підставі того, що він не є стороною договору [2]. По-друге, виникають питання щодо управління ОСББ та вибору керівника. Так, у більшості випадків ще в момент вводу в експлуатацію нового будинку, так званий інвестор створює ОСББ, призначає свого керівника, а потім нав'язує безліч послуг, за які має сплачувати кожен мешканець, що придбав у такому будинку помешкання. Крім того, він розробляє власний типовий договір, до якого мають приєднатися автоматично не тільки особи, які вже мешкають у такому будинку, але й всі майбутні мешканці.

На нашу думку, законодавець, приймаючи Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», мав на меті, що такі утворення за рахунок раціонального використання платежів мешканців багатопверхового будинку, управління спільною власністю, мають покращити утримання житлових будинків і прибудинкової території та сприяти отриманню якісних комунальних послуг. Але на сьогодні, за рахунок наявності у прийнятому Законі прогалин та відсутності конкретики регулювання правовідносин між власниками багатопверхового будинку та створеним ОСББ, а також виконавцями (надавачами) житлово-комунальних послуг співвласники будинку набули достатньо багато проблем.

На сьогодні, об'єднання власників багатоповерхових будинків існують у багатьох країнах світу, зокрема: Англії, Франції, США. Метою створення таких об'єднань є спільне утримання власниками квартир та інших приміщень багатоквартирного будинку, що забезпечують життєдіяльність мешканців та здійснення управління спільною власністю, в тому числі земельною ділянкою. У деяких країнах такі об'єднання виникають для професійного управління чужою власністю.

Як було зазначено вище, головною проблемою надання (виконання) житлово-комунальних послуг є застарілість обладнання, неефективність керівництва, невміння вчасно попереджати проблеми та несистемний підхід до їх вирішення. Ці проблеми можуть бути вирішеними лише при належній організації і управлінні житлово-комунальною сферою, якісній нормативно-правовій базі і наявності коштів у мешканців, які утримували б власність.

Але проблемою в процесі надання житлово-комунальних послуг є той факт, що дві третини житла Україні побудовано в минулому столітті та більше ніж третина житлових будинків і внутрішньо будинкових комунікацій потребують капітального ремонту. Понад 50% магістральних теплових мереж перебуває в аварійному стані та потребує капітального ремонту, такий стан справ приводить до значної кількості аварій, а як наслідок – до додаткових витрат власників житла та зростання вартості житлово-комунальних послуг.

На нашу думку, прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не вирішить проблемні питання і це пов'язано з тим, що в момент прийняття Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» 1992 році не було вирішено питання передачі приватизованого житла у належному стані (тобто, щоб воно відповідало положенням СНіП, а комунікації та прибудинкові мережі та територія були б відремонтовані. Тому, в будинках, які були передані у власність громадян, без вико-

нання державою (як колишнього власника) прямого обов'язку відремонтувати будинки та інженерні комунікації, фактично було перекладено на нового власника тягар не тільки утримання будинку та інженерних споруд за власні кошти, але й здійснення капітального ремонту. Враховуючи те, що більшість власників приватизованого житла не мають постійного доходу, або він є мінімальним, постає питання, чи спроможне буде, створене відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання, утримувати такий майновий комплекс та вирішити питання його капітального ремонту [1]. У зв'язку з цим, постає інша проблема. Так, у разі відсутності достатньої кількості коштів, які надали б можливість утримати помешкання особою, яка є власником квартири та відрахування певної кількості внесків для здійснення капітального ремонту будинку і інженерних комунікацій, особа може втратити за рішенням суду майно. Отже, на нашу думку, в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» треба внести норму, яка зобов'язала б державу як колишнього власника на протязі перших п'яти років (з моменту створення ОСББ) здійснити фінансування капітального ремонту будинків та прибудинкової території; оформити актом факт передачі співвласникам відремонтованого будинку з інженерними комунікаціями та прибудинкову територію. З метою уникнення спорів затвердити сторонами акт розмежування балансової належності комунікацій, за технічний стан яких має відповідати ОСББ.

Держава ж замість вирішення питання передання багатоповерхового будинку та комунікацій у технічно справному стані, лише пропонує певні державні дотації на установку лічильників, ремонт ліфтів та аналогічні дії з приведення будівель у відповідність стандартам, тобто держава відсторонюється від виконання обов'язків, які прямо передбачені в разі передання житлового фонду іншому власнику (передати житловий фонд, який відповідав би

встановленим стандартам). Крім того, варто зазначити, що встановлення лічильників відповідно до Законів України «Про тепло забезпечення», «Про житлово-комунальні послуги», Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил користування тепловою енергією, покладено на підприємства, які здійснюють постачання (надання) таких послуг».

У ст.1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» закріплено, що ОСББ є юридичною особою, яка створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна [1]. Отже, основною діяльністю ОСББ як суб'єкта господарювання, є здійснення функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання. Аналізуючи положення чинного Закону, можна дійти висновку, що правосуб'єктність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не обмежується виключно житловими правовідносинами, а має притаманну йому специфіку, тому є універсальною, що свідчить про обсяг відносин за участю об'єднання. Таким чином, враховуючи те, що ОСББ є юридичною особою, якій притаманні всі ознаки юридичної особи, воно може укласти угоди для забезпечення потреб мешканців багатоповерхового будинку від власного імені, а від так має забезпечити належне виконання таких договорів, а в разі неналежного виконання обов'язків нести відповідальність. Тому логічно постає питання, яким чином ОСББ має відповідати по зобов'язанням, якщо йому як юридичній особі не належить майно, також не зрозумілим є те, за чий рахунок воно має сплачувати штрафи.

Враховуючи те, що квартири у багатоповерховому будинку не є власністю ОСББ, можна зробити висновок, що відповідальність ОСББ є декларованою, про що свідчить положення ст.4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно якої відповідає об'єднання за своїми зобов'язаннями власними коштами і майном, але в разі притягнення до відповідальності за порушення умов договору стягнення не може бути звернено на квартири та конструктивні елементи будинку та технічне обладнання [1]. Від тоді постає питання, яке ж майно належить ОСББ та на яке майно можливо звернути вимоги в разі не виконання або неналежного виконання свого обов'язку. Отже в даному випадку стає зрозумілим, що ОСББ є не комерційною юридичною особою, яка існує лише за рахунок відрахувань членів ОСББ, тому дієздатність такої юридичної особи обмежена та залежить від волі членів ОСББ.

На практиці керівництво ОСББ самостійно укладає угоди від власного імені (що притаманно кожній юридичній особі) з житлово-комунальними підприємствами, а потім в разі порушення умов договору при нарахуванні пені та неустойки ці штрафи розподіляє між членами ОСББ при сплаті ними квартплати та утримання будинку як цілісного майнового комплексу [3]. Отже, законодавець, на нашу думку, має чітко визначити в законі, що діяльність такого об'єднання обмежена волю осіб, які є членами ОСББ, відтоді можливо зробити висновок, що укласти угоди ОСББ можна лише за наявності згоди більшості членів ОСББ.

Ще гірша ситуація відбувається в разі порушення законодавства щодо порядку створення та реєстрації ОСББ при будівництві житла інвесторами. Так, на стадії закінчення будівництва житлового комплексу інвестор самостійно реєструє об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), а потім кожен, хто придбав житло в такому будинку, має в обов'язковому порядку приєднатися до створеного ОСББ, а в разі не бажання приєд-

натися, його позбавляють на отримання деяких послуг. При цьому особа, яка приєднється до такого створеного об'єднання, має укласти договір приєднання, розроблений тим же інвестором, в якому передбачено додаткові послуги, які не є необхідними для деяких мешканців, отже така створена юридична особа самостійно вирішує питання укладання угод з підприємствами міста, а потім за рахунком включення до квартплати отримує певні прибутки, тобто, така юридична особа є комерційною та свою діяльність спрямовує на отримання прибутку, що негативно відображається на членах такого ОСББ. Отже на нашу думку, в законі має бути чітко визначено, що створення ОСББ можливо лише при наявності документів, що підтверджують право власності на придбану квартиру (копія договору купівлі-продажу) та при наявності протоколу загальних зборів всіх власників придбаних квартир, які мають бути вказані поіменно із закріпленням прізвища, ім'я та скріплені власним підписом. Такі дії позбавлять інвестора можливості створювати фіктивні ОСББ, дія яких не співвідноситься з інтересами членів такого об'єднання.

Як вказувалось вище, багато проблем у процесі діяльності ОСББ виникають у зв'язку з колізіями, які виникають між Законами України «Про житлово-комунальні послуги», «Про теплозабезпечення», Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил користування тепловою енергією» та Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків». Так, за відсутності приборів поквартирного обліку та за наявності загальнобудинкового лічильника, мешканці сплачують за теплову енергію, виходячи із загальної площі квартири, а якщо загальнобудинковий лічильник нараховує більшу кількість спожитої енергії, цей надлишок розподіляють між всіма власниками квартир залежно від метражу помешкання. У тому випадку, коли мешканці не мають бажання сплачувати цей надлишок, теплопостачальник припиняє надання послуги теплоза-

безпечення. Теж саме відбувається в разі наявності лічильників у кожній квартирі та загальнобудинкового лічильника [4, с.12]. На нашу думку, це лише породжує безвідповідальність постачальника (виконавця) житлово-комунальної послуги та зниження якості. Такий стан справ відбувається тому, що нормативні акти, які регулюють відносини з надання житлово-комунальних послуг, суперечать один одному, та в достатній мірі не конкретизують питання регулювання відносин між учасниками цих відносин. Крім того, житлово-комунальні підприємства, не зважаючи на наявність договору із споживачем, в якому чітко закріплено порядок сплати за отриману послугу, завжди знаходять можливість додатково отримати кошти зі споживача за рахунок припинення постачання (надання) послуг. Так, кожен рік у період припинення постачання гарячої води, в зв'язку технологічною підготовкою приєднаної мережі до зимового періоду, кожен споживач отримує додатково рахунок за додаткове використання природного газу на підігрів води. Отже, в разі створення ОСББ, враховуючи наявність суперечливості між законами, що регулюють відносини забезпечення житлово-комунальними ресурсами, відносини між учасниками лише погіршуються, а кінцевий споживач не отримує бажаного результату.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» : від 29.11.2001 р. // ВВР України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
2. Закон України «Про захист прав споживачів» : від 12.05.1991 р., № 1023–XII // ВВР України. – 1991. – № 30. – Ст. 379.
3. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р., № 435–IV // ВВР України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
4. Безземельна Т. А. Державне управління функціонуванням та розвитком кондомініумів в Україні / Т. А. Безземельна, Є. В. Заїка //

Держава та регіони. Сер.: «Державне управ- | ління». – 2012. – № 1. – С. 11–14.

*Сергієнко В. В. Правове регулювання діяльності ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг / В. В. Сергієнко // Форум права. – 2014. – № 4. – С. 297–301 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP\\_index.htm\\_2014\\_4\\_53.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_4_53.pdf)*

Розглянуто особливості правового регулювання відносин надання житлово-комунальних послуг за допомогою створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Проаналізовано правовий статус сторін за договором про надання житлово-комунальних послуг ОСББ та чинну нормативну базу щодо регулювання відносин, які виникають за даним договором. Доведено необхідність закріплення на законодавчому рівні особливих вимог до ОСББ.

\*\*\*

*Сергиенко В.В. Правовое регулирование деятельности ОСМД при предоставлении жилищно-коммунальных услуг*

Рассмотрены особенности правового регулирования отношений предоставления жилищно-коммунальных услуг с помощью создания объединения совладельцев многоквартирных домов. Проанализирован правовой статус сторон по договору о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ОСМД и действующую нормативную базу, регулирующую отношения, возникающие по данному договору. Доказана необходимость закреплении на законодательном уровне особых требований к ОСМД.

\*\*\*

*Sergienko V.V. The Legal Regulation of Condominiums in the Provision of Utility Services*

Features of legal regulation of relations of housing and communal services through the creation of condominium associations considered. It was analyzed the legal status of the parties under contract to provide utility services condominiums and existing regulatory framework for the regulation of relations arising hereunder. The necessity of fixation in the special requirements for condominiums proved.

Форум права