

УДК 711

Смаль М.В., Дзюбинська О.В.,
Луцький національний технічний університет

ОСББ ЯК ОДИН ІЗ НАПРЯМКІВ РЕФОРМУВАННЯ ВІДНОСИН У ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ

Досліджується доцільність та проблеми повільного створення, сучасний стан об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житловий кодекс, квартиронаймачі, власники, приватизація.

Права і обов'язки наймачів державного житлового фонду та членів їх сімей регламентуються Житловим кодексом, чинним ще з часів Української РСР. Для експлуатації державного житлового фонду були створені житлово-експлуатаційні організації, діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку. Вони зобов'язані забезпечувати охорону житлового фонду і належне його використання, а також високий рівень обслуговування громадян. За рахунок їх коштів здійснюється фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду а в разі їх нестачі — за рахунок бюджету. Обсяг дотацій на утримання державного житлового фонду і проведення ремонтних робіт постійно зменшується.

Після введення у 1992р. в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» громадяни, які користувалися квартирами державного житлового фонду на умовах найму отримали право на їх приватизацію у порядку і на умовах визначених цим Законом. Це право використали не всі мешканці — певна їх частина вирішила поки що не приватизувати свої квартири і проживати на умовах договору найму. Таким чином квартири отримали нових власників, а місця загального користування (допоміжні приміщення будинку) залишилися у спільній власності. Склалася ситуація, коли у більшості житлових будинків проживають, як власники квартир, так і їх наймачі. Правове становище власників квартир і житлових будинків та наймачів житла визначає комплекс взаємообумовлених прав і обов'язків, які можуть збігатися або навпаки чітко різнятися.

Водночас, хоча квартири й отримали нових власників місця загального користування, допоміжні приміщення залишилися у спільній власності. А це у багатьох громадян асоціюється з вседозволеністю, оскільки відповідно до п. I ст.4 Закону України «Про власність» власник на свій розсуд володіє, користується і розпоряджається належним йому майном. Однак, п. 2 цієї ж

статті встановлює, що власник має право вчиняти щодо своєї майна будь-які дії, які не суперечить закону. Тобто існують певні правові обмеження, які встановлюються чинним законодавством щодо власності.

Право спільноговолодіння майном визначається у п. 1 ст. 2 вказаного вище Закону, який зазначає, що кожен громадянин України має право володіти, користуватися і розпоряджатися майном особисто спільно з іншими. Право власності набувається особами на майно відповідно до чинного законодавства України, зокрема право власності на квартири державною житлового фонду — відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», а право власності на квартири житлово-будівельних кооперативів — відповідно до Закону України «Про власність».

Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного майна, яке перебуває у спільній сумісній власності співвласників будинку і не підлягає відчуженню загального майна, яке перебуває у спільній частковій власності. При відчуженні приміщення у житловому будинку право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням, але без виділення частки в натурі.

Норма ч. 2. ст. 10 Закону «Про приватизацію» надає мешканцям дуже важливе право, без якого неможливе нормальне функціонування ОСББ. У цій статті зазначено таке: «Власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т.ін.) передаються у власність квартирнаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають». Тобто ці допоміжні приміщення, зокрема підвали, горища, холи є спільною власністю власників квартир, і місцева влада не може їх продати або здати в оренду стороннім особам без згоди вищезазначених власників. А після створення ОСББ рішення щодо використання, володіння або розпорядження цими приміщеннями з метою спрямування відповідних коштів на поліпшення стану будинку повинні прийматись виключно на загальних зборах об'єднання.

Квартира у багатоквартирному житловому будинку є приватною власністю, власник якої вправі розпоряджатися цією власністю на свій розсуд, не погоджуючи свої дії з власниками сусідніх квартир. Він несе відповідальність за витрати, які виникають у процесі утримання квартири. Інші істотні елементи будинку такі, як несучі стіни, перекриття, сходові клітки, тамбури тощо призначаються для загальною користування всіх мешканців будинку. Відповідальність за їх збереження повинні нести мешканці квартир

спільно. І саме тому жоден з власників квартир не має права самочинно приймати рішення, які стосуються інтересів усіх мешканців будинку.

Управлінням об'єктами цієї спільноти власності та їх утриманням хтось має керувати. Відповідно до п. З ст. 10 Закону України «Про приватизацію» власники квартир можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків, тобто юридичну особу, створену власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Але носієм прав і обов'язків, як і раніше залишається кожний власник квартири.

Таким чином у 1992р. у вітчизняному законодавстві вперше з'явився термін ОСББ. Через деякий час після введення в дію зазначеного вище Закону та Постанови Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995р. № 588 «Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні», які врегулювали цю сферу до прийняття відповідного спеціального закону в Україні, почали створюватися товариства власників квартир. Це Положення спочатку закріпило норму про те, що ОСББ у кожному будинку створюються обов'язково. Але через п'ять років принцип обов'язковості був замінений на добровільний вступ до об'єднання. Згадана Постанова КМУ зіграла велику позитивну роль.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» розроблявся три роки, було три альтернативних варіанта. При доопрацюванні базового законопроекту було подано загалом понад 360 поправок народних депутатів України. Перший текст Закону, прийнятий Верховною Радою України, було повернуто Президентом з пропозиціями. І тільки після внесення змін він був остаточно прийнятий і діє з моменту його оприлюднення з 4 січня 2002 року. Цим законом визначені правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їх прав та виконання обов'язків щодо спільнотного утримання свого житла.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або ОСББ — це неприбуткова юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для спільнотного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію.

ОСББ створюється на основі права сумісної власності і представляє лише співвласників нерухомості, щоб самостійно вирішувати - хто обслуговуватиме будинок, яка буде квартплата, кому здавати в оренду нежитлові приміщення

тощо, куди витрачати гроші. Ефективне використання коштів і контроль приводять до якіснішого та дешевшого утримання будинку.

ОСББ несе лише управлінські повноваження, а не стає власником будинку в цілому, співвласниками будинку залишаються власники квартир.

Доцільність створення ОСББ залежить від тих завдань, які мешканці поставлять перед собою, одним з яких може бути контроль за послугами ЖЕКу. ОСББ може щомісячно підписувати із ЖЕКом акти про виконання робіт з утримання будинку, на підставі яких визначається факт виконання та обсяги конкретних робіт і відповідно проводяться нарахування (перерахунок) мешканцям.

Процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків розпочався у 1995 році і станом на 10 жовтня минулого року створено 11451 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), що становить 14,5% від кількості будинків 5 поверхів і вище.

ОСББ є одним із напрямків реформування відносин у житловій сфері, поряд із продовженням розмежування форм власності у житловому фонду, стимулюванням його приватизації, формуванням інституту власника житла, реорганізацією та роздержавленням житлово-експлуатаційних організацій з метою перетворення їх на рівноправних партнерів на ринку послуг.

Існує п'ять основних проблем повільного створення ОСББ:

➤ більшість мешканців багатоповерхівок не мають свідомості відповіального власника, який усвідомлює не тільки свої права щодо власності, але й обов'язки з її утримання;

➤ людям бракує доступної переконливої та простої інформації щодо процедури та переваг колективного управління своїм житлом, структури та організації роботи ОСББ, позитивних прикладів діяльності успішних ОСББ; а невідомість - лякає;

➤ відсутність системи підготовки голів ОСББ для здійснення ними діяльності з управління будинком, а також системи підготовки професійних управителів житловою нерухомістю;

➤ незадовільний технічний стан більшості житлового фонду, який щороку погіршується.

➤ недосконале або неоднозначне законодавство в галузі створення, діяльності ОСББ, а також реформування житлової галузі в цілому.

Для створення та ефективного функціонування ОСББ є повна законодавча база, а саме:

Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року № 2482-ХII;

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку від 29 листопада 2001р.»

Постанова КМУ від 11 жовтня 2002 року № 1521 Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;

Наказ Держком України № 141 від 27.08.2003 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя».

І хоча створення ОСББ – справа непроста, зате вигідна. Практика показує, що об'єднання співвласників – чи не єдиний варіант наведення порядку у будинку. Об'єднання мешканців багатоквартирних будинків – це юридична особа, створена власниками для управління, утримання та використання неподільного та загального майна. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Вищим керівним органом ОСББ є загальні збори. На загальних зборах члени об'єднання здійснюють своє право вирішувати пов'язані з діяльністю ОСББ питання, такі як: затвердження річного звіту та плану господарської діяльності наступного року, внесення змін до статуту, вибори правління і ревізійної комісії, використання (наприклад, здача в оренду) допоміжних приміщень будинку.

Основним документом, який закладає правову базу для побудови взаємин між окремими власниками житлових та нежитлових приміщень у будинку, де створено об'єднання, є статут об'єднання.

Об'єднання мають на меті залучення громадян не тільки до участі у вирішенні питань впорядкування будинків та прибудинкової території, встановлення добросусідських відносин, а й повне самообслуговування та самофінансування житла. Вони самостійно розраховують розміри внесків членами ОСББ на утримання будинку та прибудинкової території, здійснюють контроль за надходженням платежів мешканців за надані житлово-комунальні послуги у конкретному будинку, а також за раціональним використанням цих коштів.

Поточний контроль за надходженням та витраченням коштів в об'єданні здійснює правління об'єднання. Правління періодично звітується на загальних зборах про виконання фінансового плану. Правління укладає угоди та наймає на роботу працівників для виконання робіт по утриманню будинку.

Утримання будинку та прибудинкової території здійснюється або власними силами об'єднання, або на основі укладання договору з попереднім балансоутримувачем будинку (наприклад, з ЛКП).

Одночасно ОСББ можуть сприяти надходженню додаткових коштів на утримання будинку та прибудинкової території за рахунок надання в оренду об'єктів, що перебувають у спільній власності (господарських та нежитлових приміщень, прибудинкових територій, тощо), спрямовувати їх на впорядкування житла та поліпшення умов для проживання.

Об'єднання співласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – єдиний спосіб для власників житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку спільно володіти, користуватися, здійснювати управління будинком, а також утримувати свою власність у добром стані.

Література

1. <http://www.zvyagel.com.ua>
2. <http://osbb.ck.ua/Home/About>
3. <http://uk.wikipedia.org/wiki/>
4. Бабічева З.І., Мечинський Б.І. Організація та діяльність об'єднання співласників багатоквартирних будинків: Навчально- методичний посібник. – Київ , 2006. – 232с.

Аннотация

Исследуется целесообразность и проблемы медленного создания, современное состояние объединения совладельцев многоквартирного дома.

Annotation

Expedience and problems of slow creation, modern state of association of joint owners of apartment house, is probed.