

9. Ryabkova O.Y. Berehovaya zona morya kak ob'ekt ekologicheskogo prava // Vestnyk Rossiyskogo gosudarstvennogo unyversyteta im. Y. Kanta. 2011. Выр. 1. S. 157—161.

10. Upravlenye morskym pryrodopol'zovanyem / pod red B.V. Burkynskoho y V.N. Stepanova. — Odessa: YPRЭЭУ NAN Украйны, 2001. — 278 s.

11. EUCC – Coastal & Marine Union / Prybrezhnyy y morskoy soyuz (PMS) // Website: www.eucc.net

Рецензент: Герасименко В.Г., к.е.н., професор, завідувач кафедри туризму та готельно-ресторанного бізнесу Одеського національного економічного університету

21.09.2017

УДК 332.87:365.6

Сментина Наталія

МОЖЛИВОСТІ ТА РИЗИКИ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ В УКРАЇНІ

У статті розглядають переваги та недоліки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з можливих форм управління спільним майном. Відмічається щорічне зростання кількості утворених об'єднань та відсоток житлового фонду, що перебуває під їх управлінням. Зосереджена увага на внутрішніх можливостях, що зумовлюють формування конкурентної переваги об'єднання для співвласників багатоквартирного будинку та користувачів житлово-комунальних послуг. Визначені фактори, що стримують утворення та заважають функціонуванню об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; пропонується їх групування в розрізі слабких сторін об'єднання та загроз зовнішнього середовища. Зазначені можливості, що відкриваються перед

об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку на державному та місцевому рівні, зокрема умови місцевих програм з енергоефективності. Запропоновані заходи з мінімізації базових ризиків, які виникають під час функціонування об'єднання.

Ключові слова: форма управління багатоквартирним будинком, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, майно, самоорганізація, можливості, загрози, ризики.

Сментина Наталья

ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ ОБЪЕДИНЕНИЯ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В УКРАИНЕ

В статье рассмотрены преимущества и недостатки объединения совладельцев многоквартирного дома как одной из возможных форм управления общим имуществом. Отмечается ежегодное увеличение количества созданных объединений и процент жилого фонда, находящегося под их управлением. Сосредоточено внимание на внутренних возможностях, обуславливающих формирование конкурентного преимущества объединения для совладельцев многоквартирного дома и потребителей жилищно-коммунальных услуг. Определены факторы, которые сдерживают создание и препятствуют функционированию ОСМД; предлагается их группирование в разрезе слабых сторон объединения и угроз внешней среды. Указаны возможности, которые открываются перед объединением совладельцев многоквартирного дома на государственном и местном уровне, в частности условия местных программ энергоэффективности. Предложены меры по минимизации базовых рисков, возникающих во время функционирования объединения.

Ключевые слова: форма управления многоквартирным домом, объединение совладельцев многоквартирного дома, имущество, самоорганизация, возможности, угрозы, риски.

OPPORTUNITIES AND RISKS OF HOUSING CO-OPERATIVE ASSOCIATION IN UKRAINE

The article considers the advantages and disadvantages of the housing co-operative association as one of the possible forms of joint property management. It is noted the annual growth of the number of formed associations and the percentage of the housing stock under their control. Attention is focused on the internal opportunities that lead forming the competitive advantage of the association for the co-owners of multi-apartment building and users of housing and communal services. The factors that restrain forming and interfere functioning of the housing co-operative association are determined; author offers to divide them into two groups such as the weaknesses of the union and the threats of the environment. The article describes the possibilities for housing co-operative association at the state and local level; in particular there are conditions of local programs on energy efficiency. Measures of minimizing the basic risks that arise during the operation of the association are proposed.

Key words: form of management of a multi-apartment house, housing co-operative association, property, self-organization, opportunities, threats, and risks.

Постановка проблеми. З прийняттям Закону України, що визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, в державі актуалізувалося питання вибору форми управління багатоквартирним будинком. До 1 липня 2016 року співвласники багатоквартирного будинку мали прийти рішення щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) або передачі функцій з управління багатоквартирним будинком управителю, який виконуватиме фактично роль ОСББ. В іншому разі (за відсутності вчасно прийнятого рішення) управління багатоквартирним будинком здійснюватиметься управителем, який призначатиметься на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. Новації у законодавстві викликали низку дискусій щодо необхідності та доцільності створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обговорення проблем та ризиків які

супроводжують ту чи іншу форму управління багатоквартирним будинком та змушують віддати перевагу на користь створення такого об'єднання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема управління майном багатоквартирного будинку доволі жваво обговорюється в наукових колах починаючи з 2001 року, з часів прийняття Закону України про ОСББ. Зацікавленість проблематикою посилилась в контексті реформування житлово-комунальної галузі. Серед досліджень, присвячених даній проблемі, варто відмітити роботи таких науковців, як: Гура Н.О. [1], яка дослідила специфіку, проблеми та перспективи діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; Лагоднюк О. А., Черняга П. Г. [2], які розглянули створення ОСББ як результат реалізації програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства; Єфіменко І. А. [3], що розглянув скрізь призму ОСББ переваги самостійного управління житлом; Старицька О.О. та Польська М. О. [4], які зосередили увагу на проблемних питаннях правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, та ін. Разом з тим, практика створення та функціонування ОСББ в Україні породжує низку проблем та ризиків, що вимагають свого подальшого дослідження.

Постановка завдання. З урахуванням зазначеного вище, мета статті полягає у дослідженні переваг та недоліків об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні, визначенні можливостей, які відкриваються перед об'єднанням та ризиків, що супроводжують їх роботу.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [5], ОСББ – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Основним предметом діяльності об'єднання є: належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території; забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном; сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

Станом на 1 липня 2017 року в Україні діють 27111 ОСББ, що становить близько 20 % від загальної кількості багатоквартирних будинків держави [6]. Кількість утворених ОСББ щороку зростає. За очікуваннями урядовців до кінця 2017 року управління організацій співвласників багатоквартирних будинків має забезпечити 29% житлового фонду країни, а до 2020 року кількість житлових будинків, що перебувають під управлінням ОСББ має сягати 50% від загального обсягу житлового фонду. Такі очікування містяться у проекті Середньострокового плану пріоритетних дій уряду до 2020 року.

Намагаючись переконати населення створювати ОСББ, на загальнодержавному та місцевому рівні урядовці відмічають низку переваг на користь об'єднання. Наприклад, йдеться про те, що створення ОСББ дозволить мешканцям якісно доглядати за своїм багатоквартирним будинком, який є власним майном тих, хто в ньому проживає. Кожен співвласник багатоквартирного будинку матиме можливість прийняти участь у розподілі коштів на потреби будинку (утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території), визначаючи черговість робіт, зокрема спрямувати їх на ремонт даху, облаштування освітлення приміщень загального користування та прибудинкової території чи інший благоустрій прибудинкової території, тощо. Співвласники багатоквартирного будинку з метою отримання житлово-комунальних послуг належної якості самостійно обиратимуть підрядників з вивезення сміття та представників робочих спеціальностей, які робитимуть ремонтні роботи, тим самим своєчасність послуг з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території не залежатиме від черг та рішень ЖЕКів. Серед переваг на користь ОСББ відмічають самостійність співвласників будинку у визначенні розміру внесків на утримання будинку, що переслідує за мету встановлення обґрунтованих та прозорих тарифів з утримання будинків, складові яких будуть зрозумілими для власників квартир. Крім того, привабливим виявляється можливість внесення плати за комунальні послуги безпосередньо у будинку (бухгалтеру) та можливість швидкого отримання довідки за місцем проживання [7].

Наведені переваги на користь об'єднання є внутрішніми можливостями (потенціалом), що зумовлюють формування

конкурентної переваги ОСББ для співвласників багатоквартирного будинку та користувачів житлово-комунальних послуг. Відтак, це сильні сторони об'єднання співвласників багатоквартирних будинків у будь якій державі і Україна не є винятком у даному питанні.

Разом з тим, стримують населення у виборі рішення на користь створення ОСББ проблеми, здебільшого, організаційного блоку - небажання мешканців самоорганізуватись для створення ОСББ і нести відповідальність та особисту участь в утриманні власного житла, особливо якщо йдеться про створення ОСББ на базі житлового фонду з високим відсотком зносу. До блоку організаційних проблем належить також проблема із вибором кваліфікованого керівника ОСББ – управителя.

Значний вплив на рішення власників квартир щодо об'єднання чинить поширення у засобах масової інформації та, здебільшого, серед односельців невеликого досвіду управління вже створеними ОСББ, що формує уявлення про порушення управителями вимог чинного законодавства. Так, за оцінками експертів, з 17 тисяч створених в Україні ОСББ 10 % насправді не діють або їхньою діяльністю жителі незадоволені [8].

Як результат, серед факторів, що стримують об'єднання співвласників багатоквартирних будинків можна відмітити наступні. У першу чергу, небажання самоорганізуватися пов'язане із небажанням мешканців платити більше за послуги з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території. Іншими словами, проблема криється у встановленні так званих обгрунтованих та прозорих тарифів з утримання будинків. Варто відмітити, що після створення об'єднання у більшості випадків якість послуг з утримання прибудинкової території, обслуговування будинку лишається незмінною (наприклад, за графіком працює двірник, раз на день вивозиться сміття, щонеділі – вологе прибирання у під'їзді), проте вартість цих послуг піднімається щонайменше утричі. Причина криється у такій складовій тарифу, як витрати на оплату праці. Адже у штаті об'єднання – бухгалтер, прибиральниця, двірник, заробітна плата яких має бути встановлена на рівні не нижчому ніж мінімальна заробітна плата. Не варто забувати і про управителя, винагорода за роботу якого теж входить до складу тарифу з утримання будинку. Розподіляються ці витрати на мешканців одного багатоквартирного

будинку на відміну від ЖЕКів, коли витрати розподілялися на декілька будинків мікрорайону. Свідомість значної частки населення України (майже 60% – люди старше 40 років [9]) ввібрала в себе радянський досвід у сфері обслуговування – з низькою якістю сервісу і мінімальними тарифами. Натомість відмовитися від такої свідомості не дозволяє зубожілість населення. За умов незмінних окладів тарифи на житлово-комунальні послуги зростають останнім часом в контексті реформування національної економіки доволі стрімкими темпами. Разом з тим, варто зазначити, що ОСББ має можливість зменшити поточні витрати мешканців на утримання будинку за рахунок надання в оренду нежитлових приміщень, фасадних частин будинку під рекламні тощо.

Інша причина, що стримує об'єднання співвласників багатоквартирних будинків – це не бажання власників брати на баланс старий житловий фонд, який багато років не ремонтувався. На капітальний ремонт таких багатоквартирних будинків у населення немає коштів. Відтак висувається вимога, щодо проведення усіх ремонтних робіт ЖЕКом до зміни форми управління будинком.

По-третє, у законодавстві України чітко приписано компетенції загальних зборів співвласників, на яких розглядають, наприклад, питання про використання спільного майна; затверджується кошторис, баланс об'єднання та річний звіт; визначається розмір матеріального та іншого заохочення голови та членів правління тощо [5]. Натомість невдалі практики функціонування ОСББ свідчать про відсутність таких зборів, які мають скликатися хоча б раз на рік. Відповідно, мешканці не обізнані з питань надходжень та видатків об'єднання, не обізнані зі структурою тарифів, не мають взагалі уявлення про розмір заохочення голови правління. Натомість (як це прописано у ст.10) співвласники мають бути ознайомлені з рішенням загальних зборів. Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти, але невдалі практики ОСББ – повна протилежність цій нормі закону.

Наведені фактори можуть бути інтерпретовані як слабкі сторони об'єднання та загрози зовнішнього середовища. Слабкими сторонами об'єднання співвласників багатоквартирних будинків варто визнати низьку кваліфікацію керівників ОСББ, що породжує проблему низької якості управління багатоквартирним будинком,

узятим на баланс об'єднання, слабку умотивованість населення до змін, небажання мешканців нести відповідальність та особисту участь в утриманні власного житла, небажання платити більшу квартплату, високий рівень зносу житлового фонду в Україні, зубожілість населення. Загрозами для об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, а саме явищами, що перешкоджають руху в напрямі досягнення бажаних цілей є непопулярність ідеї створення ОСББ, небажання мешканців самоорганізуватись для створення ОСББ, недосконалість українського законодавства, популяризація невдалих практик функціонування ОСББ, ментальність українського населення, що позначається на порушенні вимог законодавства за умов відсутності покарання.

Однак, поряд з невдалими прикладами діяльності ОСББ є доволі вдалі практики їх функціонування. Більшість успішних ОСББ, це ті, де мешканці активно самостійно вирішують скільки витратять на утримання будинку, активно залучаються до міських програм сприяння діяльності ОСББ та отримують кошти з місцевого бюджету на вирішення проблем з утримання багатоквартирного будинку. Успіх цих ОСББ багато у чому визначається умінням організувати населення та налаштуватися на необхідні зміни з метою покращення умов життя. При цьому не завжди необхідно перекладати тягар витрат з утримання будинку та прибудинкової території на співвласників. На державному та місцевому рівні перед об'єднанням відкривається чимало можливостей, зокрема щодо компенсації витрат на обслуговування багатоквартирного будинку.

Так, наприклад, перед ОСББ відкриваються можливості отримати в рамках місцевих програм з енергоефективності компенсацію частини кредитних коштів на утеплення житла та впровадження енергозберігаючих заходів. Компенсація з місцевого бюджету становить від 20% до 30% розміру кредиту. Можлива така компенсація і з державного бюджету до 40% розміру кредиту.

Ментальність українського народу призводить до того, що більшість співвласників хочуть, аби їхні будинки були привабливими зовні, комфортними для проживання з середини. Разом з цим, останнім часом в Україні дедалі більше громадян замислюється про

майбутнє свого будинку та орієнтується на європейський досвід у цьому питанні. Підхід мешканців країн Центральної та Східної Європи дуже простий: співвласники мають проводити не просто ремонт, а й енергоефективну модернізацію своїх будинків. Законодавством країн Європейського Союзу встановлені мінімальні вимоги до енергетичної ефективності будівель. Їх дотримання обов'язкове як під час будівництва нових, так і при модернізації наявних уже будинків [10].

Питання, де взяти гроші на впровадження енергоефективних заходів, турбує чи не кожного. Джерел отримання необхідної суми лише два: внутрішнє та зовнішнє фінансування. Внутрішні джерела фінансування – це кошти співвласників будинку (у т. ч. заощадження): співвласники приймають рішення про збільшення розміру внесків на утримання будинку і накопичують необхідну для ремонту суму протягом певного часу, або ж погоджуються сплатити свою частку від повної вартості модернізації одноразово. Зовнішні джерела фінансування – кошти, що надаються юридичним або фізичним особам на визначений строк на умовах повернення та сплати. Державна підтримка енергозбереження в Україні передбачає реалізацію урядової програми «Теплих кредитів». У 2017 році понад 600 ОСББ залучили 133 млн грн «теплих кредитів», що вдвічі більше ніж у 2016 році. Загалом, з початку дії програми нею скористалося більше 1200 ОСББ [6].

З тією метою аби спонукати мешканців до створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, держава координує дії з питань створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Сприяти координації дій органів виконавчої влади з питань створення та забезпечення функціонування ОСББ та готувати пропозиції щодо створення та забезпечення функціонування об'єднань має тимчасовий консультативно-дорадчий орган Кабінету Міністрів України – Національна рада з питань створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

З метою популяризації ОСББ в Україні для об'єднань діє сервіс ОСББ-online. Завдяки можливостям інформаційно-довідникової системи відкривається можливість ознайомитися з особливостями ведення управління багатоквартирним будинком.

Разом з тим, діяльність ОСББ є ризиковою. Основний ризик – несплата або невчасне надходження плати за утримання будинку, що призводить до невчасних виплат заробітної плати персоналу, втрати кваліфікованих кадрів, необслуговування або невчасного обслуговування інженерного обладнання будинку. Суттєвим ризиком є ризики, пов'язані з недобросовісністю персонального складу правління ОСББ. Для окремих багатоквартирних будинків значним ризиком функціонування ОСББ є ризик проведення капітального ремонту застарілого житлового фонду, адже для більшості ОСББ організація капітального ремонту є доволі витратною. Щодо заходів з мінімізації та попередження ризиків, варто відмітити таке. Якщо за несвоечасність плати за утримання будинку передбачається можливість подання позову до суду, то нажаль, законодавством не передбачено жодної норми щодо недобросовісності персонального складу правління об'єднання. Діяльність ОСББ ніким не контролюється, процедура ліквідації об'єднання не передбачена, відтак співвласники змушені терпляче виконувати рішення голови правління об'єднання.

Висновки. За результатами проведено дослідження визначено сильні сторони об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та можливості, що відкриваються на рівні держави перед об'єднанням та для мешканців-споживачів житлово-комунальних послуг. Проте існують проблеми, які уповільнюють процес створення і функціонування ОСББ – небажання сам організуватися. Небажання платити більше, проблема вибору кваліфікованого управителя, добросовісність персонального складу правління об'єднання та ін. Проте всі ці проблеми можна подолати, і успіх у цьому питанні залежить від свідомості та бажання співвласників.

Література

1. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності / Н. О. Гура // Економіка України. – 2015. – № 12. – С. 70-79.
2. Лагоднюк О. А. Організація прибудинкових територій житлових багатоквартирних будинків: монографія / О. А. Лагоднюк, П. Г. Черняга; Нац. ун-т «Львів. Політехніка». – Л. : Вид-во Львів. політехніки, 2012. – 173 с.

3. Єфіменко І. А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом / І. А. Єфіменко // Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого. – 2010. – № 3 – С. 105.

4. Старицька О. О. Проблемні питання правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку / О. О. Старицька, М. О. Польська // Юридичний вісник «Повітряне і космічне право». – 2012. – № 25, Том 4. – 89-92.

5. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

6. На 1 липня в Україні створено понад 27 тисяч ОСББ [Електронний ресурс] // Україна комунальна. – Режим доступу: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua>.

7. Що необхідно для створення ОСББ [Електронний ресурс] // Чопська міська рада: офіційний сайт. – Режим доступу: <http://chop-rada.gov.ua/archives/11891>.

8. Гришко Л. Доба ЖЕКів в Україні добігає кінця (20.05.2015). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // <http://www.dw.com>.

9. Комунальна безвихідь. Новий закон про ОСББ вішає на мешканців всі проблеми [Електронний ресурс] // Кореспондент. – № 20 (від 22 травня). – 2015. – Режим доступу: <http://ua.korrespondent.net>.

10. Гопцій З., Гордієнко Т. Інвестиційна абетка багатоквартирного будинку. – К: Міжнародна фінансова корпорація, 2017. – 40 с.

1. Hura N.O. Ob"yednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: spetsyfika, problemy ta perspektyvy diyal'nosti / N. O. Hura // Ekonomika Ukrayiny. – 2015. – # 12. – S. 70-79.

2. Lahodnyuk O. A. Orhanizatsiya prybudynkovykh terytoriy zhytlovykh bahatokvartyrnykh budynkiv: monohrafiya / O. A. Lahodnyuk, P. H. Chernyaha; Nats. un-t «L'viv. Politekhnik». – L. : Vyd-vo L'viv. politekhniky, 2012. – 173 s.

3. Yefimenko I. A. Kondominium yak sub"yekt samostiynoho upravlinnya zhytlom / I. A. Yefymenko // Visnyk Natsional'noyi yurydychnoyi akademiyi Ukrayiny imeni Yaroslava Mudroho. – 2010. – # 3 – S. 105.

4. Staryts'ka O. O. Problemni pytannya pravovoho rehulyuvannya diyal'nosti ob"yednan' spivvlasnykiv bahatokvartyrnogo budynku / O. O. Staryts'ka, M. O. Pol's'ka // Yurydychnyy visnyk «Povitryane i kosmichne pravo». – 2012. – # 25, Tom 4. – 89-92.

5. Pro ob"yednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: Zakon Ukrainy vid 29 lystopada 2001 roku # 2866-III. [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

6. Na 1 lypnya v Ukraini stvoreno ponad 27 tysyach OSBB [Elektronnyy resurs] // Ukraina komunal'na. – Rezhym dostupu: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua>.

7. Shcho neobkhdno dlya stvorennya OSBB [Elektronnyy resurs] // Chops'ka mis'ka rada: ofitsiyyny sayt. – Rezhym dostupu: <http://chop-rada.gov.ua/archives/11891>.

8. Hryshko L. Doba ZhEKiv v Ukraini dobihaye kintsya (20.05.2015). [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu: // <http://www.dw.com>.

9. Komunal'na bezvykhid'. Novyy zakon pro OSBB vishaye na meshkantsiv vsi problemy [Elektronnyy resurs] // Korespondent. – # 20 (vid 22 travnya). – 2015. – Rezhym dostupu: <http://ua.korrespondent.net>.

10. Hoptsiy Z., Hordiyenko T. Investytsiyina abetka bahatokvartyrnogo budynku. – K: Mizhnarodna finansova korporatsiya, 2017. – 40 s.

***Рецензент:** Балджи М.Д., д.е.н., професор, кафедра економіки, права та управління бізнесом Одеського національного економічного університету*

23.09.2017