

СУЧАСНІ ФОРМИ ВЗАЄМОДІЇ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ТА ОРГАНІВ ПУБЛІЧНОЇ ВЛАДИ УКРАЇНИ

У статті досліджено роль Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), розглянуто особливості формування інституту ОСББ в Україні, проведено аналіз сучасного стану взаємодії ОСББ та органів публічної влади України.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартального будинку, органи публічної влади, економічні реформи.

Завершилась реалізація Національного плану дій на 2012 р. щодо впровадження Програми економічних реформ на 2010–2012 рр. "Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава" (далі – Програма економічних реформ), затвердженого Указом Президента України від 12 березня 2012 р. № 187/2012. Відповідно до зазначеного Національного плану, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (далі – Мінрегіонбуд) мало забезпечити реалізацію прав співвласників багатоквартирних будинків на ефективне управління житловим сектором, у тому числі визначити організаційні та фінансові основи для модернізації багатоквартирних будинків в Україні.

Поряд із Програмою економічних реформ набуває своєї реалізації Загальнодержавна програма реформування житлово-комунального господарства на 2009–2014 рр. (далі – Програма реформування), одним із пріоритетних завдань якої є запровадження ефективних форм управління житловими будинками. Вирішення зазначеного завдання забезпечується, насамперед, створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), а також упровадженням конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг шляхом реформування існуючих комунальних підприємств та залучення приватних підприємств, передусім таких, які мають інвестиційний потенціал.

Реформування галузі є ефективним у тих містах, де органи місцевої влади розуміють значущість цього процесу, проводяться роз'яснювальна робота з населенням, успішно реалізовані проекти щодо створення ОСББ із залученням інвестицій не тільки з державного та місцевих бюджетів, а й приватного вітчизняного та іноземного капіталу. Так, свого значення набула конференція "Модернізація житлово-комунального

господарства на засадах державно-приватного партнерства" під патронатом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, яку проводили з 11 до 14 вересня 2012 р. в межах ІХ виставки енергетичних технологій, промислової електроніки та електротехніки "ЕНЕРГІЯ 2012" Торгово-промислової палати України та Запорізької торгово-промислової палати.

Стимувальним фактором реформування галузі, зокрема процесів створення ОСББ, і розвитку керуючих компаній, є недосконалість чинного законодавства та наявність низки проблемних питань, які знайшли своє відображення в цьому дослідженні.

Широке коло питань державного регулювання економіки, розробки державної політики, включаючи питання ефективного регулювання житлового сектору, висвітлено в працях українських науковців: В. Базилевича, М. Білінської, В. Бодрова, В. Вергера, В. Гейця, О. Кілієвича, В. Лагутіна, Н. Олійник, А. Семенченка та ін. Проблеми ролі й місця, методів і моделей, заходів та важелів державного регулювання ринку житлово-комунальних послуг досить широко представлені в працях українських і російських учених: О. Амосова, Е. Блеха, А. Дмитрієва, В. Кравченка, Ю. Манцевича, В. Рибак, С. Сіваєва, О. Шоміної та ін. [3].

Однак питання державного регулювання ринку житлово-комунальних послуг за участю (організованого) власника житла – ОСББ ще не мають ані методологічного, ані практичного ефективного вирішення. Враховуючи те, що ОСББ є відносно новим інститутом, зв'язки якого з органами виконавчої влади тільки набувають свого налагодження, саме особливості формування відносин між ОСББ та органами публічної влади різного рівня зумовили актуальність мети дослідження.

Мета статті – дослідження сучасного стану форм взаємодії об'єднань співвласників багатоквартирних будинків із владними структурами держави як об'єктивно необхідного ас-

Право та державне управління

пекту реалізації програми реформування житлово-комунального господарства України.

Мінрегіонбуд, який є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади (далі – ЦОБВ) з формування та забезпечення реалізації державної житлової політики й політики у сфері будівництва, архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства, визначено основним виконавцем Національного плану 2012 р. у частині реформування житлово-комунального господарства [4].

З метою розв'язання питань житлової реформи за ініціативою Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України за підтримки Уряду нашої держави Постановою Кабінету Міністрів України від 14 березня 2012 р. було утворено Національну раду з питань створення та забезпечення функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. На виконання цієї Постанови КМУ було розроблено відповідний план роботи (табл. 1).

Таблиця 1

План роботи Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

| № з/п | Дата засідання | Основні питання для розгляду |
|-------|----------------|---|
| 1 | 26.04.2012 р. | Установче засідання Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування ОСББ |
| 2 | 05.07.2012 р. | Питання щодо вдосконалення нормативно-правової бази та діяльності ОСББ Затвердження концепції розвитку ОСББ на 2012–2013 рр. |
| 3 | 14.09.2012 р. | Кращі практики діяльності ОСББ на регіональному рівні |
| 4 | 05.11.2012 р. | Підбиття підсумків роботи Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування ОСББ у 2012 р. |

Необхідність вивчати увесь наявний досвід із реалізації проектів у сфері систем життєзабезпечення розглянуто на початку 2012 р. на розширеному засіданні Комітету галузевих реформ Мінрегіонбуду під головуванням Міністра А. Близнюка.

Конкретним прикладом для поглибленого аналізу стала реалізація проекту "Розвиток міської інфраструктури", що здійснюється в Україні за кошти позики Світового банку. Проект стартував у 2005 р., кошти в сумі 140 млн дол. США для модернізації систем водопостачання та водовідведення Україна отримала на дуже вигідних умовах: на 20 років, з 5-річним пільговим періодом, та під відсоток, розмір якого до 2015 р. не перевищує 1%.

Разом із тим, під час реалізації виявилися низка проблем, серед яких головна – неготовність міст до участі в проекті, неспроможність малих міст співпрацювати з міжнародними фінансовими інститутами, організаційні труднощі, проблемні питання створення та ефективного функціонування ОСББ тощо.

Для окреслення проблем створення й діяльності ОСББ, керуючих компаній 7 та 14 вересня 2010 р. відбулися "круглі столи" на теми: "Основні проблемні питання створення і діяльності ОСББ та шляхи їх вирішення" й "Основні проблемні питання створення і діяльності управителів" [5].

Головними проблемами щодо створення ОСББ визначено:

- труднощі в доступі ініціативної групи до інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку – власників квартир;
- неправомірні вимоги державних реєстраторів нотаріально посвідчувати під-

писи всіх членів ОСББ на статуті об'єднання;

- неправомірні відмови державних реєстраторів у реєстрації ОСББ, яке об'єднує співвласників двох і більше будинків;
- неефективні витрати на створення та діяльність ОСББ у невеликих багатоквартирних будинках; систематичні неправомірні відмови місцевих ДПІ у включенні ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій (установ), висування необґрунтованих вимог до статутних документів ОСББ;
- необов'язковість членства в ОСББ (як наслідок – випадки неправомірної відмови співвласникам у прийнятті в ОСББ або, навпаки, зловживання співвласниками своїм правом не бути членом ОСББ);
- наявність суперечностей між положеннями типового статуту ОСББ, невизначеність меж допустимих змін до статуту ОСББ порівняно з текстом типового статуту.

Проблемними питаннями щодо діяльності ОСББ визначено:

- "балансоутримання", визначене Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", яке не відповідає суті ОСББ та його призначенню;
- перешкоджання/зволікання в передачі ОСББ технічної документації щодо будинку;
- регулярні намагання підприємств-монополістів "перетворити" ОСББ на виконавців житлово-комунальних послуг;
- поширені спроби змусити ОСББ погоджувати розмір внесків з органами місцевого самоврядування (для надання

- пільг і субсидій на житлово-комунальні послуги членам ОСББ);
- недостатня визначеність статусу майна ОСББ як юридичної особи;
 - неправомірне примушування ОСББ місцевими ДПІ до сплати не притаманних для ОСББ податків і зборів (збір за забруднення природного середовища, ПДВ).

Головною темою засідання Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування ОСББ, яке відбулося 5 липня 2012 р., стало питання щодо вдосконалення нормативно-правової бази та діяльності ОСББ.

Під час обговорень перший заступник Міністра Мінрегіонбуду О.М. Аліпов зазначив необхідність доопрацювання Законопроекту України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо ОСББ" (реєстр. № 8474), яким запропоновано внести зміни до Земельного, Цивільного кодексів та Законів "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і "Про житлово-комунальні послуги", спрямовані на вдосконалення порядку створення та функціонування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (табл. 2).

Таблиця 2

Питання, які потребують урегулювання Законопроектом № 8474

| № з/п | Завдання | Пояснення |
|-------|--|---|
| 1 | Визначення багатоквартирного будинку як майнового комплексу | Багатоквартирний будинок сьогодні не визначається як окремий об'єкт нерухомості. Певні приміщення багатоквартирного будинку виділені як окремі об'єкти права власності (квартири або нежитлові приміщення), інші частини перебувають у спільній власності власників таких приміщень. Право (власності або користування) на земельну ділянку, яка визначена для обслуговування будинку, є спільним для власників окремих приміщень |
| 2 | Визначення спільного майна | Приміщення будинку, які не виділені як окремі об'єкти права власності, опорні конструкції, обладнання тощо |
| 3 | Визначення суб'єктів права власності у багатоквартирному будинку | - у багатоквартирному будинку окремі об'єкти права власності (квартири або нежитлові приміщення) можуть бути у приватній власності фізичних або юридичних осіб, а також у власності територіальних громад чи держави; - усі власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна у багатоквартирному будинку |
| 4 | Скасування в законодавстві терміна "балансоутримувач" | Термін є застарілим і не відповідає сучасним цивільно-правовим відносинам |
| 5 | Відкритий доступ до інформації про співвласників багатоквартирного будинку | Кожен із співвласників багатоквартирного будинку повинен мати право безкоштовно одержати з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформацію про суб'єктів права власності на житлові та нежитлові приміщення в такому будинку |
| 6 | Наявність технічної документації на багатоквартирний будинок | - технічна документація повинна існувати для кожного багатоквартирного будинку (необхідно окреслити склад, порядок виготовлення чи передачі від попереднього власника, визначити суб'єктів та умови зберігання тощо); - перша передача (або виготовлення) від попереднього власника технічної документації для вже існуючих будинків має бути безкоштовною для співвласників |
| 7 | Механізм визначення частки кожного співвласника в спільному майні | Базується на співвідношенні площі приміщення (квартири чи нежитлового приміщення), що перебуває у власності співвласника, до загальної площі приміщень |
| 8 | Порядок фіксації частки кожного співвласника в спільному майні в правовстановлюючих документах | Частка співвласника у спільному майні має обов'язково враховуватися при реєстрації майнових прав на нерухоме майно та відображатися у відповідних документах |
| 9 | Застереження, що частка співвласника у спільному майні належить до основного об'єкта права власності | Частка співвласника в спільному майні є приналежною до квартири або нежитлового приміщення й не підлягає виділенню в натурі чи відчуженню або передачі в користування окремим співвласникам |

Зокрема, проектом передбачено термінологічно узгодити Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" із цивільним законодавством: термін "загальне та неподільне майно" замінити на "спільне майно", термін "житловий комплекс" замінити на "багатоквартирний будинок", термін "балансоутримання" – на термін "управління будинком". Також запропоновано уточнити термінологію щодо передачі

земельної ділянки у власність (ділянка під будинком) і постійне користування (прибудинкова територія) та перелік осіб, яким земельна ділянка передається, визначити в Законі України "Про житлово-комунальні послуги" термін "колективний споживач житлово-комунальних послуг".

Законопроектом передбачено врегулювати питання самостійного забезпечення об'єднанням своїх потреб в утриманні й

експлуатації будинку, а також відносин з виробниками й виконавцями житлово-комунальних послуг. Згідно із проектом, ОСББ оплачують холодну та гарячу воду, теплову й електричну енергію, природний газ, комунальні послуги та послуги з утримання будинків за цінами (тарифами), встановленими для населення.

Крім цього, запропоновано, що пільги та субсидії будуть поширюватися на внески співвласників, які сплачуються в ОСББ [6].

Проектом також передбачено встановити, що придбане за кошти співвласників майно є їх спільною власністю, а не власністю об'єднання як юридичної особи, що дасть змогу забезпечити збереження обладнання в будинку в спільній власності співвласників під час ремонту/заміни такого обладнання.

Запропоновано визначити порядок голосування на загальних зборах (сьогодні він визначається лише типовим статутом, затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу) та визначити загальний порядок проведення письмового опитування для випадків, якщо загальні збори не відбулися через відсутність кворуму тощо [1].

О. Аліпов зазначив пріоритети Мінрегіонбуду щодо відстоювання інтересів ОСББ у відносинах із державою та підприємствами-монополістами – виробниками/надавачами житлово-комунальних послуг, а щодо відносин між ОСББ та власниками житла наголосив на конституційних компетенціях останніх як громадян України. З приводу зазначеного окремої уваги та підтримки набула пропозиція О. Аліпова щодо проведення виїзних засідань Національної ради з питань створення і функціонування ОСББ у регіонах за участю губернаторів та активних ОСББ областей протягом другого півріччя 2012 р., висловлена ним на засіданні ради 5 липня 2012 р.

Так, 11 вересня 2012 р. у Запоріжжі було проведено виїзне засідання Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування ОСББ, яке відбулося одночасно з конференцією "Модернізація житлово-комунального господарства на засадах державно-приватного партнерства".

Перший заступник Міністра Мінрегіонбуду підтвердив, що за результатами таких виїзних засідань у 2012 р. Мінрегіонбуд лобюватиме свою ініціативу перед урядом держави щодо звітів губернаторів кожної області з питань створення сприятливих умов для розвитку інституту ОСББ на місцях.

Висновки. Розв'язання проблемних питань створення та функціонування ОСББ, висвітлені в зазначеній статті, сприятиме

більш узгодженій і системній співпраці окремих одиниць публічної влади України.

Робота новоствореного дорадчого органу при Мінрегіонбуді – Національної ради з питань створення та функціонування ОСББ дасть змогу визначити достовірні проблемні питання діяльності ефективного (організованого) власника житла – ОСББ та розповсюдити кращі практики функціонування таких ОСББ на місцях як успішні пілотні проекти на ринку обслуговування житла.

Налагодження відносин у схемі: власники житла – колективний замовник житлово-комунальних послуг (ОСББ) – виконавці житлово-комунальних послуг – органи місцевого самоврядування – центральні органи виконавчої влади стає ключовим аспектом реалізації реформи житлово-комунального господарства України.

Список використаної літератури

1. Врегулювання проблемних питань ОСББ, визначених протокольним рішенням № 92 розширеного засідання Уряду 14.12.2011 р. : матеріали Круглого столу (Київ, 25 січня 2012 р.) / Мінрегіонбуд. – К. : ІСОА, 2012. – 38 с.
2. Лист Міністерства регіонального розвитку від 30.04.2012 р. № 3/10-040-12 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://portal.rada.ua>.
3. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні : автореф. дис. ... д-ра наук з держ. упр. : 25.00.02 / Н.І. Олійник. – К., 2011. – 36 с.
4. Постанова Кабінету Міністрів України "Про утворення Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 14.03.2012 р. № 201 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://portal.rada.ua>.
5. Протокол від 29.11.2011 р. № 6/н зустрічі Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України з представниками об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://portal.rada.ua>.
6. Протокол від 14.12.2011 р. № 92 засідання Кабінету Міністрів України "Про утворення Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 14.03.2012 р. № 201 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://portal.rada.ua>.

Стаття надійшла до редакції 11.02.2013.

Коваленко О.С. Современные формы взаимодействия Объединения собственников многоквартирного дома и органов публичной власти Украины

В статье исследована роль Национального совета по вопросам создания и обеспечения функционирования Объединения собственников многоквартирного дома (далее – ОСМД), рассмотрены особенности формирования института ОСМД в Украине, проведен анализ современного состояния взаимодействия ОСМД и органов публичной власти Украины.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, органы публичной власти, экономические реформы.

Kovalenko O. Modern forms of cooperation between association of joint owners of apartment house and organs of public power of Ukraine

In the article the role of the National council of questions of creation and providing of functioning of Association of joint owners of apartment house is investigate (further – AJOAH), the features of forming of institute of AJOAH in Ukraine are considered, the analysis of the modern state of cooperation of AJOAH and organs of public power of Ukraine is carried out.

Key words: association of joint Onners of Apartment house, organs of public power, economic reforms.