

УДК 347.238.3(477)

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНСТИТУТУ УПРАВЛІННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

Постановка проблеми. Сьогодні в Україні створено приблизно 28,7 тисячі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (станом на 4 квітня 2018 р.) [1]. Проблеми у сфері управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків виникають майже щомісяця, що можуть підтвердити постійні обговорення цих питань у засобах масової інформації, створення громадських рухів та ініціатив.

Такі труднощі під час здійснення управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків виникають унаслідок складної економічної ситуації, недоліків законодавства, наявності низки норм, які не працюють або працюють неналежним чином, існування державних органів, які не повною мірою розуміють коло своєї компетенції. Це стосується і проблеми нестачі коштів, і проблеми аварійного стану будинків, які перейшли тепер до об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку, також болючою темою є неясність питань призначення житлових субсидій та надання пільг громадянам, більше того можливо торкнутись і питання наявності певного «утиску» з боку державних органів влади.

Метою та завданнями статті є дослідження актуальних проблем у сфері управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків в Україні, які турбують сучасну громаду; виокремлення недоліків нормативно-правової бази; виявлення причин недовіри громадян к інституту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з метою надання дієвих пропозицій покращення законодавства.

Ступінь розроблення проблеми. Проблеми, що стосуються функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у своїх працях висвітлювало чимало видатних науковців, зокрема: Н. Гура, Н. Марценко, В. Мартиненко, Н. Мороз, К. Процак, О. Просович, О. Старицька та ін. Наведені автори у своїх працях висвітлювали наявні недоліки законодавства, практичні перешкоди, але у зв'язку зі стрімким розвитком політики децентралізації виникають усе нові виклики, які потребують законодавчого реформування.

Виклад основного матеріалу. Розглядаючи проблему функціонування інституту управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, потрібно керуватись двома законами, а саме: Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III [9] та Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-VIII [10].

Гостро для українського населення стоїть питання надання державою житлових субсидій та пільг. Так, сьогодні, станом на травень 2018 р. в Україні все ще залишається заборгованість держави перед об'єднаннями співвласників багатоквартирних житлових будинків щодо коштів, які повинні бути нараховані для здійснення компенсації щодо субсидій за січень – березень 2018 р.

Нагадаємо, що з 1 січня 2018 р. Кабінет Міністрів України запровадив новий порядок надання пільг та житлових субсидій, що призвело до значних труднощів у питанні перерахування коштів із державного бюджету до банківських рахунків об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку, адже внаслідок цього по факту об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків (далі – ОСББ) отримали статус надавачів послуг і могли втратити свій статус неприбуткової організації. Нагадаємо, що раніше кошти на субсидії перераховувались безпосередньо на казначейські рахунки житлово-комунальних господарств. У зв'язку з такими перетвореннями у січні цього року об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків були примушені повернути назад усі нараховані держані кошти до бюджету.

Постанова Кабінету Міністрів України № 114 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 21 лютого 2018 р. [6] набирає чинності з дня її опублікування, а застосовується заднім числом – з 1 січня 2018 року. Ця постанова стала результатом акції, яку організували активісти об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків, яка мала назву «Реальні кошти – реальним споживачам» [4].

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 114 перерахування коштів на пільги та житлові субсидії має здійснюватися на поточні рахунки об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків. Тобто не передбачається вимога відкриття рахунків зі спеціальним режимом використання в органах Державної казначейської служби України [12]. Також відповідно до вищезгаданої постанови питанням нарахування пільг та субсидій, а також ведення реєстру осіб, які будуть отримувати ці пільги, а субсидіями займаються тепер органи соціального захисту населення. Наразі це є позитивним зрушенням у напрямі налагодження механізму відшкодування коштів об'єднаннями співвласників багатоквартирних житлових будинків; це перший етап монетизації.

Другим етапом монетизації має стати відкриття отримувачами субсидій власних банківських ра-

хунків, на які будуть надходити кошти. Для літніх людей передбачена можливість отримання таких коштів разом із пенсійними виплатами. Такий підхід, на думку активістів руху «Реальні кошти – реальним споживачам», буде сприяти економії ресурсів, адже коли людина буди платити з власного гаманця, то вона буде міркувати про необхідність раціонального використання наданих житлово-комунальних послуг. Також це буде сприяти активізації населення у питаннях упровадження енергоефективних технологій у багатоквартирних житлових будинках.

Але тут також виникає проблема щодо своєчасності перерахування державою таких житлових субсидій, адже об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків є неприбутковою організацією, яка функціонує тільки за рахунок внесків своїх мешканців. Отже, постає питання: хто буде нести тягар заборгованості? Чи то ОСББ буде недоотримувати кошти, чи громадянин повинен спочатку сплатити повний внесок зі своєї кишені, а потім чекати надходження коштів від держави?

Другою проблемою, з якою стикається населення країни під час реалізації співвласниками свого права на здійснення спільного управління багатоквартирним житловим будинком, є наявність старого житлового фонду, який капітально не ремонтувався і в такому стані був переданий до відання ОСББ. Мешканці таких багатоквартирних житлових будинків не мають достатньо коштів на здійснення такого капітального ремонту та реконструкції багатоквартирного будинку.

Для вирішення цієї проблеми пропонується кілька шляхів. Насамперед можна накопичувати кошти співвласників поступово і проводити роботи з капітального ремонту згідно з фінансовими можливостями ОСББ, але, враховуючи сьогоденну ситуацію, для збереження багатоквартирних житлових будинків необхідно проводити повну реконструкцію багатоквартирних житлових будинків, яка включає і укріплення фундаменту, і ремонтування даху, і заміну трубопроводу тощо.

Більш ефективним та перспективним варіантом вирішення цього питання є звернення ОСББ до фінансових установ та взяття банківського кредиту. За допомогою такого механізму об'єднання співвласників багатоквартирного будинку матиме змогу отримати необхідні кошти та нагально здійснити необхідний ремонт будівлі, а потім поступово віддавати надані кошти банку. Такий варіант виглядає досить прийнятним на перший погляд. І тим не менш під час взяття ОСББ банківських кредитів виникає багато перешкод.

По-перше, в Україні сьогодні встановлені великі ставки за кредитами для юридичних осіб, які коливаються від 20% до 35% і більше [3]. Для порівняння: в Європі процентна ставка річних за аналогічним кредитом становить від 3% до 5% [13]. Але навіть за умови погодження об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку на процентну ставку банку, самі банки в Україні в багатьох випадках відмовляють у наданні кредитів ОСББ, оскільки

є проблематичним питання повернення банку коштів у разі несплати кредиту через те, що ОСББ – це юридична особа, яка відповідає за зобов'язаннями тільки власними коштами, майном, згідно зі ст. 4 Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [9]. А як відомо, ОСББ – це неприбуткова організація і відповідно до статуту не має права відповідати за зобов'язаннями майном (тут – квартирами), що належить мешканцям багатоквартирного житлового будинку, в якому воно утворене.

Також потрібно пам'ятати, що у багатоквартирних житлових будинках проживають мешканці з різним рівнем доходу (малозабезпечені, багатодітні сім'ї та ін.), які не мають фінансової можливості віддавати кредити з такими відсотками, а в законі не прописаний механізм надання пільг або субсидій на повернення кредиту таким мешканцям.

Позитивним моментом є те, що держава також намагається надавати кредити ОСББ для впровадження енергозбереження технологій та новітніх технологій задля ефективного використання ресурсів. Одним із таких кредитів є «теплі кредити» на заміну газових котлів на твердопаливні; на утеплення приватного житла; на впровадження енергоефективних заходів у багатоповерхівках. Банками, які надають такі кредити ОСББ є Ощадбанк, Укргазбанк, Приватбанк та Укрексімбанк [11]. Це є позитивним зрушенням нашої держави, але все ж таки недостатньо. Такі кредити слід запроваджувати на різні види робіт та послуг.

10 квітня Всеукраїнська рада голів ОСББ розмістила на своїй сторінці у Фейсбукі матеріал, який підтверджує, що у питаннях функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків не до кінця розібрались не тільки громадяни України, а й деякі державні органи.

Так, у розпорядженні Військового комісара Луцького об'єднання міського військового комісаріату від 10 лютого 2018 р., яке було адресоване Голові одному з Луцьких ОСББ, було вказано, що Голова такого ОСББ повинен здійснити оповіщення призовників та військовозобов'язаних та забезпечити їх прибуття до Луцького об'єднання міського військового комісаріату, надати інформацію про військовозобов'язаних осіб, які проживають на території такого ОСББ до вищезгаданого органу.

Так, відповідно до Закону України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» від 21.10.1993 р. № 3543-ХІІ [8], а саме ст. 21 цього закону, яка декларує, що до обов'язків підприємств, установ і організацій щодо мобілізаційної підготовки та мобілізації входить питання забезпечення своєчасного прибуття працівників, які залучаються до виконання обов'язку щодо мобілізації.

Також відповідно до частини 5 статті 34 Закону України «Про військовий обов'язок і військову службу» від 25.03.1992 р. № 2232-ХІІ [5] персональний облік призовників і військовозобов'язаних передбачає облік відомостей щодо призовників і військовозобов'язаних за місцем їх роботи або навчання. Ураховавши вищенаведені положення закону,

можна зробити висновок, що ОСББ не зобов'язане надавати інформацію про особу тільки через той факт, що вона мешкає на території діяльності такого об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку.

Більш того, звертаючись до ч. 2 ст. 14 Закону України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010 р. № 2297-VI [7]: поширення персональних даних без згоди суб'єкта персональних даних або уповноваженої ним особи дозволяється у випадках, визначених законом, і лише (якщо це необхідно) в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та прав людини. Як бачимо з інформації наведеної вище, для ОСББ припису про обов'язок надання інформації про особу немає. Тобто для надання конференційної інформації про особу (наприклад, адресу проживання, дату й рік народження) до Луцького об'єднання міського військового комісаріату потрібно отримати від неї письмовий дозвіл.

ОСББ відповідно до законодавства України не повинен вести первинно-персональний облік військовозобов'язаних осіб, які проживають у відповідному багатоквартирному житловому будинку та надавати таку інформацію районним (міським) військоматам. Головна діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку полягає у забезпеченні реалізації прав співвласників таких багатоквартирних житлових будинків на володіння та користування їх спільним майном, сприянні отриманню житлово-комунальних послуг, здійсненні діяльності щодо утримання цього будинку та його прибудинкової території та здійсненні іншої діяльності, визначеної законом.

Ще однією перешкодою громадяни України називають проблему, яка виникає навіть під час створення об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків [2]. Так, згідно зі ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. [9], де вказано, що повідомлення про проведення установчих зборів направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення.

На практиці часто трапляються ситуації, коли у багатоквартирному житловому будинку є достатня кількість квартир, право власності на які встановлено, але власника квартири знайти не є можливим. Таким чином, таких власників неможливо повідомити про проведення установчих зборів і такий співвласник не буде присутній на голосуванні та не буде діяти через свого представника. Це ускладнює процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків.

Висновки. Проаналізувавши актуальні проблеми, з якими кожен день мають справу співвласники багатоквартирних житлових будинків у процесі здійснення управління та обслуговування такого багатоквартирного житлового будинку, можна зробити висновок, що ОСББ наразі стикається з усе новими й новими недоліками законодавства, які на початку були невиявлені.

Для забезпечення правильного функціонування такої неприбуткової організації, як ОСББ, державі необхідно нагально реагувати на всі перешкоди, які виявляються під час становлення цього інституту в Україні. Убачається, що державі необхідно детально визначати механізми надання пільг та житлових субсидій громадянам, скоригувати свою політику на вирішення проблеми нестачі коштів на здійснення капітальних ремонтних робіт та не допускати утиск об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків із боку державних органів влади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Геннадій Зубко окреслив переваги створення ОСББ у багатоквартирних будинках // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. URL: <http://www.minregion.gov.ua/press/news/gennadiy-zubko-okresliv-perevagi-stvorennya-osbb-v-bagatokvartirnih-budinkah> (дата звернення: 08.04.2018 р.).
2. Жикаляк Т. ОСББ — пастка чи порятунок? Ратуша. <http://forpost.lviv.ua/daidzhest/9974-osbb-pastka-chy-poriatunok> (дата звернення: 10.04.2018 р.).
3. Кредити. Finance.ua. URL: https://tables.finance.ua/ua/credit_deposit/credit#app-tabloid/client=jur&sort=0.0 (дата звернення: 08.04.2018 р.).
4. Монетизація пільг: як ОСББ примусили державу розпочати процес реформ / Про ОСББ в Україні. URL: <https://proosbb.info/node/221> (дата звернення: 05.04.2018 р.).
5. Про військовий обов'язок і військову службу: Закон України від 25.03.1992 р. № 2232-XII / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 27. Ст. 385.
6. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова від 21 лютого 2018 р. № 114 / Кабінет Міністрів України. Офіційний вісник України. 2018. № 22. С. 115.
7. Про захист персональних даних: Закон України від 01.06.2010 р. № 2297-VI / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 34. С. 1188.
8. Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію: Закон України від 21.10.1993 р. № 3543-XII / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 1993. № 44. Ст. 446.
9. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III / Верховна Рада України. Офіційний вісник України. 2002. № 51. С. 52.
10. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII / Верховна Рада України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua> (дата звернення: 10.04.2018 р.).
11. «Теплі кредити» в 2018 році: коментар голови держенергоефективності / Про ОСББ в Україні. URL: <https://proosbb.info/node/241> (дата звернення: 07.04.2018 р.).
12. Щодо зміни механізму відшкодування пільг та субсидій, наданих населенню на оплату житлово-комунальних послуг / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. URL: <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/> (дата звернення: 08.04.2018 р.).
13. Як взяти кредит у Європі. Eurabota.ua. URL: <https://www.eurabota.ua/stati/yak-vzyaty-kredyt-v-yevropi> (дата звернення: 05.04.2018 р.).

Савицький А.Я. АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНСТИТУТУ УПРАВЛІННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

У статті досліджуються проблеми інституту управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, із якими сьогодні стикаються громадяни України. Проаналізовано та встановлено головні недоліки вітчизняного законодавства з питання організації та функціонування управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків. Окреслено механізм нарахування пільг та житлових субсидій для співвласників багатоквартирних житлових будинків, які створили ОСББ. Висвітлено питання надання кредитів об'єднанням співвласників багатоквартирних житлових будинків. Визначено, які є основні напрями реформування цієї сфери задля забезпечення належної діяльності ОСББ.

Ключові слова: проблеми регулювання, управління, обслуговування, багатоквартирні житлові будинки, ОСББ, об'єднання співвласників.

Савицкий А.Я. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА УПРАВЛЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

В статье исследуются проблемы института управления и обслуживания многоквартирных жилых домов, с которыми сталкиваются граждане Украины. Проанализированы и установлены главные недостатки отечественного законодательства по вопросам организации и функционирования управления и обслуживания многоквартирных жилых домов. Определены механизм начисления льгот и жилищных субсидий для совладельцев многоквартирных жилых домов, которые создали ОСМД. Освещены вопросы предоставления кредитов объединениям совладельцев многоквартирных жилых домов. Указаны основные направления реформирования данной сферы для обеспечения надлежащей деятельности ОСМД.

Ключевые слова: проблемы регулирования, управление, обслуживание, многоквартирные жилые дома, ОСМД, объединения совладельцев.

Savitsky A.Ya. ACTUAL PROBLEMS OF THE FUNCTIONING OF THE INSTITUTE OF MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF MULTI-QUARTER RESIDENTIAL HOUSES

In the article the main problems of the institute of management and maintenance of multi-apartment buildings, with which citizens of Ukraine have faced, are discussed in detail. Today in Ukraine created about 28.7 thousand condominiums, but problems in the management and maintenance of multi-apartment buildings occur almost every month.

As of May 2018, the state owed funds to associations of co-owners of multi-apartment buildings. The mechanism for accrual benefits and housing subsidies was considered (for people who live in multi-apartment houses, where associations of co-owners of multi-apartment buildings were created). The article highlights the reasons why housing subsidies and benefits were not accrued for January-March 2018. The second stage of monetization should be the opening by recipients of subsidies their own bank accounts, on which they will receive money. This will help to save resources, because when a person has to pay from his own pocket, he (or she) will consider the need for rational use of provided housing and communal services.

The second problem of the functioning of associations of co-owners of multi-apartment buildings is financial difficulties. In Ukraine, there is an old housing stock that has not been repaired and was transferred to the co-owners of multi-apartment buildings in such a state. To solve this problem, it was suggested to the co-owners of multi-apartment residential buildings to take loans from banks. The reasons why such associations can not take bank loans are discussed in the article. The topic of granting state loans, which can now be used by associations of co-owners of multi-apartment buildings, was discussed briefly. The positive point is that the state is trying to provide for co-owners of multi-apartment buildings loans for the introduction of energy saving technologies and new technologies for efficient use of resources.

The text gives an example of a lack of understanding by state bodies of the competence of associations of co-owners of multi-apartment buildings, which leads to different kinds of conflicts. This example concerns the issue of mobilization and accounting of persons liable for military service. The question is whether the associations of co-owners of multi-apartment buildings can provide information about their members. The distribution of personal data without the consent of the subject of personal data or his authorized person is allowed in cases specified by law and only (if necessary) in the interests of national security, economic welfare and human rights.

The article touches upon the difficulties that arise during the creation of associations of co-owners of multi-apartment buildings. In practice, situations often occur when in an apartment building there are a sufficient number of apartments, the ownership of which is established, but in fact it is impossible to find the owner of this apartment.

The conclusions summarize the problems that are described and proposed ways and directions of their solutions.

Key words: problems of regulation, management, maintenance, multi-quarter residential houses, associations of co-owners.