

[Електронний ресурс]. - Режим доступу: [http://europa.eu/rapid/press-release\\_STATEMENT-14-35\\_en.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_STATEMENT-14-35_en.htm)

4. Біла книга "Політика адаптації вітчизняного законодавства в галузі норм і стандартів до європейських вимог" // Центр сприяння інституційному розвитку державної служби при Головному управлінні державної служби України, 2006 [Електронний ресурс]. - Режим доступу:

<http://icps.com.ua/pub/files/45/16/White%2009%20%20Technical%20Regulation%20Committee%20U.pdf>

5. Costs and Benefits of FTA between Ukraine and the European Union // Institute for Economic Research and Policy Consulting, Kyiv, 2010, p. 70 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [http://www.ier.com.ua/files/Books/Ocinka\\_vytrat/ocinka\\_vitrat\\_eng.pdf](http://www.ier.com.ua/files/Books/Ocinka_vytrat/ocinka_vitrat_eng.pdf)

6. Non-tariff barriers in Ukrainian export to the EU // Center for Social and Economic Research, No.68/2006, p. 68 – Warsaw, 2006 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [http://www.case-research.eu/upload/publikacja\\_plik/13388202\\_rc68.pdf](http://www.case-research.eu/upload/publikacja_plik/13388202_rc68.pdf)

7. Kremlis G. and Dusik J. The challenge of the implementation of the environmental acquis communautaire in the new Member States [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [http://www.inece.org/conference/7/vol1/Kremlis\\_Dusik.pdf](http://www.inece.org/conference/7/vol1/Kremlis_Dusik.pdf)

### References

1. Klimenko I.V., Harazishvili Y.M., Sharov O.M., Uс I. V. (2013). Ukraina v integratsiynih procesah na postradyanskomu prostori: modelyuvannya alternativ [UKRAINE in integratsiynih

processes on postradyanskomu prostori: modelyuvannya alternativ]. Kyiv.: NISD, 68 p. [in Ukrainian].

2. M. Emerson. Russia's economic interests and the EU's DCFTA with Ukraine. Retrieved from [http://www.britishinfluence.org/russia\\_s\\_economic\\_interests\\_and\\_the\\_eu\\_s\\_dcfta\\_with\\_ukraine](http://www.britishinfluence.org/russia_s_economic_interests_and_the_eu_s_dcfta_with_ukraine) [in English].

3. "The EU is ready when Ukraine is ready": Statement by EU Trade Commissioner Karel De Gucht on Ukraine. Retrieved from [http://europa.eu/rapid/press-release\\_STATEMENT-14-35\\_en.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_STATEMENT-14-35_en.htm) [in English].

4. Bila knuha "Politika adaptatsii vitchiznyanogo zakonodavstva v haluzi norm i standartiv do evropeyskikh vimog" // Center spriyannya institutsiynomu rozvitku derzhavnoi service prу Holovnomu upravlinni derzhavnoi slugbu Ukrainu, 2006. Retrieved from <http://icps.com.ua/pub/files/45/16/White%2009%20%20Technical%20Regulation%20Committee%20U.pdf>

5. Costs and Benefits of FTA between Ukraine and the European Union // Institute for Economic Research and Policy Consulting, Kyiv, 2010, p. 70 Retrieved from [http://www.ier.com.ua/files/Books/Ocinka\\_vytrat/ocinka\\_vitrat\\_eng.pdf](http://www.ier.com.ua/files/Books/Ocinka_vytrat/ocinka_vitrat_eng.pdf) [in English].

6. Non-tariff barriers in Ukrainian export to the EU // Center for Social and Economic Research, No.68/2006, p. 68 – Warsaw, 2006 Retrieved from [http://www.case-research.eu/upload/publikacja\\_plik/13388202\\_rc68.pdf](http://www.case-research.eu/upload/publikacja_plik/13388202_rc68.pdf) [in English].

7. Kremlis G. and Dusik J. The challenge of the implementation of the environmental acquis communautaire in the new Member States Retrieved from [http://www.inece.org/conference/7/vol1/Kremlis\\_Dusik.pdf](http://www.inece.org/conference/7/vol1/Kremlis_Dusik.pdf) [in English].

УДК 339.5

**М. В. Квасниця**

аспірантка

ДУ «Інститут регіональних досліджень

Імені М. І. Долишнього НАН України», м. Львів

## ОСОБЛИВОСТІ ТА ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ОСББ

*У статті проаналізовано нормативно-правову базу регулювання розвитку сфери житлово-комунальних послуг України. Визначено основні проблеми та особливості реформування житлово-комунальної сфери в сучасних умовах. Проведено аналіз Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та розглянуто сутність, основні етапи і доцільність створення цих структур. Крім цього, визначено позитивні та негативні моменти процесу створення та реєстрації ОСББ. Акцентовано увагу на проблемах котрі виникають при створенні ОСББ, оскільки гальмують цей процес та унеможливають прийняття необхідних рішень. Запропоновано заходи, які допоможуть усунути ризики і спростити процес утворення та реєстрації ОСББ.*

**Ключові слова:** Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), ринок житлово-комунальних послуг, реєстрація, норми законодавчого забезпечення.

### Kvasnytsja M. FEATURES AND PROBLEMS OF FORMATION CONDOMINIUMS

*The article analyzes the legal framework regulating the development of housing and communal services of Ukraine. The main problems and features of reforming housing and communal services in modern conditions. Analysis of the Law of Ukraine "On Condominiums" and the essence, milestones and feasibility of the creation of structures. In addition, the identified positive and negative aspects of the establishment and registration of condominiums. The attention is focused on the problems that arise when creating condominiums as hindering the process and make it impossible to take the necessary decisions. The measures that will help eliminate the risks and simplify the formation and registration of condominiums.*

**Keywords:** condominium associations (condominiums), the market for housing and communal services, registration, rules of legislative support.

Житлово-комунальне господарство є однією з важливих складових економіки України. Незважаючи на те, що відбуваються позитивні зміни у реформуванні відносин у сфері житлово-комунальних послуг, проте існують проблеми у її реорганізації.

Актуальний вектор реформи у цій сфері пов'язаний із створенням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Верховна Рада ухвалила Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III, а з 14 травня 2015 року набрала чинності оновлена процедура створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Цей законопроект покликаний вирішити низку проблем, таких як: наявність заборгованості за комунальні послуги та за обслуговування будинку, встановлення тарифів на ці житлово-комунальні послуги, пасивне ставлення мешканців до утримання приміщень загального користування і прибудинкових територій, недостатнє бюджетне фінансування ремонту житлового фонду, тощо. Хоча процедура створення цих об'єднань та механізм їхнього функціонування визначений, однак на практиці виникає ще багато питань щодо можливостей створення та ефективної діяльності цих структур.

Проблеми реформування житлово-комунального господарства України досліджуються у наукових працях багатьох авторів, таких як: О. В. Димченко, О. І. Славута, Н. Павленко, Т. П. Юр'єва, Д. В. Юдіна та ін. Серед досліджуваних проблем значна увага вчених приділяється питанням щодо реформування підприємств житлово-комунального комплексу та перспектив їх розвитку, діяльності та проблем функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Метою статті є аналіз нормативно-правового забезпечення проведення реформ в житлово-комунальному господарстві та визначення позитивних і негативних наслідків створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

В останні роки держава і місцева влада особливу увагу приділяють реформам в житлово-комунальній сфері. Розглядаючи законопроект «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ключовою ідеєю якого є передача житлово-комунальними господарствами (ЖКГ) функцій з управління та експлуатації багатопверхових будинків об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Згідно Закону України, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками квартир або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [1].

Слід зазначити на базі одного багатоквартирного будинку може бути створене тільки одне ОСББ, яке може укладати договори з постачальниками комунальних послуг та виконувати інші функції, які забезпечать покращення умов проживання населення.

В Законі зазначається, що ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку від його діяльності [1]. Тобто об'єднання не сплачує

податок на прибуток та податок на додану вартість, тому ціна на житлово-комунальні послуги має бути меншою, ніж у діючих сьогодні житлово-комунальних підприємств. Крім того, ОСББ має право отримувати дохід від використання прибудинкової території в господарській діяльності, наприклад здачі в оренду підвалів, будівництва гаражів та інше. Як юридична особа, об'єднання може брати кредит у банку для здійснення модернізації будинку чи проведення ремонтних робіт.

Законом передбачено, що якщо жителі будинку не зможуть самоорганізуватись, то послуги щодо обслуговування їхніх будинків будуть передані управительській компанії. Це позбавить мешканців можливості вибору надавачів послуг. В кращому випадку це буде відповідальна структура або колишній ЖЕК, який може поліпшити умови обслуговування будинку вразі виникнення конкуренції, а в гіршому випадку – мешканці будинку не застраховані від підняття тарифів та розкрадання грошей. Крім того, існує ризик виникнення узурпації сфери житлово-комунальних послуг як між ЖЕКми, так і між приватними підприємствами. Вже сьогодні в Україні виникають конфлікти при введенні нового житлового фонду між інвесторами та забудовниками.

На думку експертів «управляти новобудовами – це досить прибуткова справа». Це пов'язано з тим, що забудовники отримують прибуток за некомерційні приміщення, що здаються в оренду під офіси, магазини, тощо. Крім того, вони отримують кошти для підтримання нормального стану будинку та прибудинкової території не вкладаючи своїх грошей. Існуюча практика свідчить, що компанії-збудовники завищують тарифи на житлово-комунальні послуги, неякісно та неефективно виконують свої зобов'язання, а накопичені кошти від здачі в оренду некомерційних приміщень, на ремонт та модернізацію будинку не надходять за призначенням. Зазвичай мешканці, які відмовились вже сьогодні від послуг таких компаній і створили ОСББ залишаються задоволеними [2]. Отже, сприяючою умовою створення ОСББ є задеклароване право власності на квартири та нежитлові приміщення.

Важливим є те, що створення ОСББ можливе лише після державної реєстрації права власності на більше ніж 50% квартир і нежитлових приміщень [1]. Ця норма є доцільною, оскільки захищає власників квартир від ситуацій, коли ОСББ зареєстроване за згодою декількох осіб, які в майбутньому можуть відмовляти іншим мешканцям будинку у прийнятті до складу цього ОСББ, а також в реалізації своїх прав.

Створення ОСББ є багатоетапним процесом з чітко визначеними правилами дій та послідовністю етапів, до яких відносяться:

1. створення ініціативної групи;
2. формування реєстру співвласників та скликання установчих зборів;
3. підготовка проекту Статуту ОСББ;
4. проведення установчих зборів та проведення письмового опитування (за потреби);
5. державна реєстрація ОСББ [3].

Згідно ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

ініціативна група повинна складатись не менш як з трьох осіб. До складу ініціативної групи можуть включатись лише власники квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, а отже, орендарі та інші особи не можуть бути ініціаторами створення ОСББ.

Ініціативна група створюється з метою реалізації таких функцій як: підготовка проектів для розгляду на установчих зборах, скликання установчих зборів та інші [1].

На цьому етапі основними організаційними проблемами, з якими може стикнутися ініціативна група пов'язані із проведенням зборів мешканців, зокрема:

- вибору зручного місця і часу проведення зборів, вчасності та способу інформування мешканців;
- дотримання порядку денного зборів та недопущення зміни переліку питань представлених у порядку денному, які виносяться на голосування під час зборів, оскільки це може призвести до оскарження рішень і скасування державної реєстрації ОСББ. Тому необхідно чітко зазначити всі питання, які планується розглянути.

Наступним етапом створення ОСББ є формування ініціативною групою реєстру співвласників та скликання установчих зборів, який включає вимоги підтвердження права власності на квартиру, оскільки у разі відсутності даних про власників квартир загальні збори вважаються незаконними і тоді можуть виникнути судові позови окремих співвласників квартир [1].

Згідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV, положенням щодо обов'язковості надання інформації про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягають внесенню до Державного реєстру прав. Державна реєстрація прав є обов'язковою [4].

Крім того, згідно з п.2 Постанови «Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» затверджено КМУ від 24.12.2014 р. № 722, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (Держреєстр прав) надається в паперовій формі органом державної реєстрації прав нотаріусом у вигляді інформаційної довідки. Для цього держреєстратору чи нотаріусу (якщо він має доступ до Держреєстру прав) слід надавати відповідну заяву [5]. Вимоги до оформлення заяв є чітко визначеними, а форма її подачі може бути в паперовому або електронному вигляді (офіційний веб-сайт Укрдержреєстру у Кабінеті електронних сервісів) [6]. Проте, доступ до цієї інформації мають не усі, а лише власники нерухомого майна або уповноважена ним особа, спадкоємець та особа, яка має речове право на чуже майно, суд, нотаріус, органи місцевого самоврядування та органи державної влади [5].

На жаль Законом не передбачено, що ініціативна група має право доступу до отримання інформації прав власності на нерухоме майно, що ускладнює процедуру створення ОСББ. Крім того, у Законі не має пояснення про те, як створити ОСББ у будинку,

якщо у співвласників право власності не внесено до Державного реєстру прав. Це питання є актуальне, оскільки в Україні багато старих житлових будинків, у яких проживають особи, право власності на квартири в яких підтверджується паперовими документами, але інформацію про це не подано до Державного реєстру прав.

Третім етапом є розроблення ініціативною групою проекту статуту ОСББ, який затверджують на установчих зборах.

Згідно ст. 7 Закону України «Про ОСББ» статут є установчим документом, який складається відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики й політики у сфері житлово-комунального господарства [1].

В Законі чітко прописаний перелік даних, який обов'язково має міститись у статуті [1]. Проте, якщо буде відсутня хоча б одна з умов у статуті, це може призвести до відмови у державній реєстрації ОСББ.

На сьогоднішній день діє Наказ «Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 р. № 141. Однак до «Прикінцевих положень» цього Наказу були внесені зміни і тому, на практиці трапляються ситуації коли державні реєстратори не приймають статуту, які були зроблені за старим зразком, тоді ініціативна група змушена розробляти і чекати затвердження нового статуту, або держреєстратори приймають до реєстрації доопрацьований статут, який відповідає вимогам цього Закону [7].

Проведення членами ініціативної групи установчих зборів є важливим етапом створення ОСББ. Збори проводить голова ініціативної групи, який обирається більшістю голосів співвласників квартир або їх представників (ч. 6 ст. 6) [1]. Згідно ч. 7 ст. 6 цього Закону кожен співвласник або його представник під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири чи нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир і нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [1].

Для того, щоб не витратити час на зборах для розрахунку частки голосів співвласників квартир, потрібно заздалегіть це зробити. А перед початком зборів пояснити присутнім принцип підрахунку голосів. Однак, цей розрахунок не є досить достовірним, оскільки забудовники використовують цей метод для отримання доходів здаючи перші поверхи, підвали в оренду, площа який займає 60% від площі квартир, тоді власники квартир не в змозі вирішувати чи оскаржувати питання, бо їхні голоси становитимуть лише 40%. Тому власникам квартир необхідно звертати увагу на метод розрахунку частки голосів, який прописаний у Статуті ОСББ.

Інколи виникає ситуація що на установчих зборах під час голосування за створення ОСББ чи вирішенні інших важливих питань, не набирається достатня кількість голосів «за» чи «проти», то в Законі ч.10 ст

6. передбачено проведення письмового опитування співвласників багатоквартирного будинку, які не голосували на установчих зборах [1].

Останнім кроком у створенні об'єднання є його державна реєстрація. Державна реєстрація ОСББ здійснюється згідно Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців», тобто процедура реєстрації об'єднання є аналогічною державній реєстрації юридичних осіб. Вона проводиться в центрах надання адміністративних послуг з чітко визначеними переліками документів [8].

А вже наступними кроками є виготовлення печатки (кутового штамп), внесення ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій Державною фіскальною службою та відкриття рахунку в банку [3].

Разом з тим, під час реєстрації ОСББ може стикнутися з рядом й інших проблем таких, як: безпідставна відмова державних реєстраторів у реєстрації об'єднання та вимагання від членів об'єднання нотаріально засвідчених підписів.

Отже, дотримання всіх формальних вимог в процесі створення ОСББ гарантуватиме правомірність діяльності і в подальшому дозволить уникнути проблем.

Розглянувши етапи створення ОСББ і визначивши позитивні і негативні сторони організації цього процесу можна стверджувати, що створення та реєстрація ОСББ є доволі складною процедурою. Крім цього, недосконалість законодавства України викликає сумніви та недовіру громадянина до нової системи організації управління ЖКГ. У зв'язку з цим Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» потребує доопрацювання в частині усунення ризиків створення цих об'єднань, зокрема щодо законної та спрощеної процедури отримання ініціативною групою інформації прав на нерухоме майно, чіткого визначення методу підрахунку голосів на загальних зборах, встановлення механізму присвоєння та визначення меж прибудинкової території співвласниками багатоквартирного будинку, і ухвалення рішення про створення ОСББ у новобудовах в умовах їх часткового заселення.

#### **Список використаних джерел**

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Закон від 29.11.2001 № 2866-III зі змінами. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon5.rada.gov.ua

2. Комунальна безвихідь. Новий закон про ОСББ вішає на мешканців всі проблеми // Журнал «Кореспондент». 26.05.2015. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: ua.korrespondent.net

3. Як створити ОСББ? /Львівська міська рада. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: city-adm.lviv.ua

4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV зі змінами. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon5.rada.gov.ua

5. Постанова «Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» затверджено КМУ від 24.12.2014 р. № 722 зі змінами. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon5.rada.gov.ua

6. Кабінет електронних сервісів. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: kap.minjust.gov.ua

7. Наказ «Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 р. № 141. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon5.rada.gov.ua

8. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців». Закон від 15.05.2003 № 755-IV зі змінами. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon5.rada.gov.ua

#### **References**

1. Supreme Council of Ukraine (2001). Pro ob'yednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku [On Condominiums]: Law of Ukraine, adopted on 2001, November 29, 2866-III. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny – The Official Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*. [in Ukrainian].

2. Komunal'na bezvykhid'. Novyy zakon pro OSBB vishaye na meshkantsiv vsi problemy [Municipal deadlock. The new law on condominiums hangs on the inhabitants of all the problems]. *Korrespondent* - Correspondent, 26.05.2015. Retrieved from <http://ua.korrespondent.net> [in Ukrainian].

3. Yak stvoryty OSBB? [How to create a condominium?]. *L'viv's'ka mis'ka rada*. Retrieved from <http://city-adm.lviv.ua>

4. Supreme Council of Ukraine (2014). Pro derzhavnu reestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen' [On State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances]. Law of Ukraine, adopted on 722, July 1, 1952. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny – The Official Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*. [in Ukrainian].5.

Cabinet of Ministers of Ukraine (2014). Poryadok nadannya informatsiyi z Derzhavnoho rejestru rechovykh prav na nerukhome mayno [Procedure for information from the State Register of rights to immovable property]. Resolution on 2014, December 24, 722. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua> [in Ukrainian].

6. Kabinet elektronnykh servisiv. Retrieved from <http://kap.minjust.gov.ua> [in Ukrainian].

7. The State Committee of Ukraine for Housing (2003). Typovyy statut ob'yednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku [Typical charter Condominiums]. adopted on 2003, August 27, 141. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua>

8. Supreme Council of Ukraine (2003). Pro derzhavnu reestratsiyu yurydychnykh osib ta fizychnykh osib – pidpryyemtsiv [On state registration of legal entities and individuals - entrepreneurs]. Law of Ukraine, adopted on 2003, May 15, 755-IV. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny – The Official Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*. [in Ukrainian].