

УДК 657:332

С. О. Черкасова, М. Ф. Ахметова

Одеський національний політехнічний університет

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТКУ ОСББ В УКРАЇНІ

У статті проведено аналіз організаційно-економічних аспектів становлення і розвитку Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Україні.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), збори, ініціативна група, статут, створення, правова база, співвласники.

В статті проведено аналіз організаційно-економічних аспектів становлення і розвитку об'єднаних совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Україні.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД), сборы, инициативная группа, устав, создание, правовая база, совладельцы.

The article analyzes the organizational and economic aspects of the formation and development of condominium associations (condominiums) in Ukraine.

Keywords: association of co-owners of apartment buildings (condominiums), the fees, the initiative group, charter, the establishment, the legal framework, the co-owners.

В умовах сучасної економічної ситуації створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі ОСББ) є головним важелем в реформуванні системи житлово-комунальних послуг. При цьому слід наголосити, що останнім часом створення ОСББ набуває велику прихильність також серед населення України. Під час створення ОСББ зростає продуктивність управління будинком, з'являється інтерес у мешканців, оскільки вони можуть самостійно вирішувати питання щодо проведення технічних робіт та контролювати усі процеси управління.

Згідно законодавства ОСББ являється юридичною особою, що створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [1].

Таким чином, в сучасних умовах господарювання для створення та забезпечення ефективної роботи ОСББ потрібно виконувати послідовні дії й відповідно добре знати основу законодавчої бази, що регулює порядок організації (створення) та управління діяльністю ОСББ в Україні. Правильно створене ОСББ допоможе мешканцями зробити свій будинок досконалим та повністю самостійно вирішувати основні питання щодо організації його ефективного функціонування: проведення планових робіт, ремонт техніки, виплата заробітної плати працівникам об'єднання, виконання плану кошторису.

За даними Державного комітету статистики України на 01.02.2016 в Україні створено майже 18738 ОСББ, що більше на 2804 ОСББ, ніж у 2015 році [4; 5]. Цей факт вказує на те, що в сучасних умовах спостерігається тенденція постійного збільшення чисельності новостворених ОСББ, а темпи приросту складають майже 17,6 %. При цьому, також слід зазначити тенденцію щодо збільшення чисельності вже зареєстрованих ОСББ (так, наприклад, у березні 2016 р. було зареєстровано 487 ОСББ, а вже в квітні 2016 р. – 770 ОСББ). Отже, кількість створених ОСББ зростає з кожним днем, зростає також популярність серед населення щодо відповідальності відносно створення й управління діяльністю ОСББ [4; 5].

Слід зауважити, що різним аспектам організації діяльності, створення й забезпечення ефективної роботи ОСББ в сучасних умовах господарювання наукові праці присвятили такі вітчизняні науковці та діячі, як: В. Бригілевич, Н. Гура, Н. Лисенко, А. Бабак, Т. Бойко, О. Кучеренко, А. Шуліко, Д. Левицький та інші.

При цьому проблеми та напрямки реформування системи створення ОСББ О. Заїка, І. Єфіменко [2; 6]. Так, автори Т. Безземельна та О. Заїка визначили проблеми необхідності державного управління процесом створення і функціонування кондомініумів в Україні, проаналізували зарубіжний досвід організації управління комунальним господарством, окреслили напрями державного управління. У науковій статті І. Єфіменко [6] ОСББ визначено як суб'єкт самостійного управління житлом та окреслено вплив оплати комунальних послуг на процес постійного забезпечення його існування. Також проблемам створення та інституціоналізації ОСББ у контексті розвитку соціального капіталу та громадянського суспільства присвячено наукові дослідження Н. Пашко [13]. Разом з тим, цілу низку питань з дослідження організаційно-економічних аспектів становлення й розвитку ОСББ та методичних підходів щодо обліку і аудиту окремих аспектів їх діяльності й досі не вирішено. Проаналізувавши останні наукові дослідження, було виявлено, що основною проблематикою в сфері організаційно-економічних аспектів створення ОСББ в Україні на сьогоднішній день залишається недосконалість правової бази для регулювання їх діяльності, що потребує подальших наукових досліджень.

Метою дослідження є аналіз організаційно-економічних аспектів становлення і розвитку ОСББ в сучасних умовах господарювання.

На сьогоднішній день зростає необхідність удосконалення житлово-комунального господарства, а разом з цим і відповідальність серед співвласників ОСББ. Кожен повинен зрозуміти, що реформування системи залежить від дій кожної людини. ОСББ являє собою приклад першого кроку реформування існуючої бази комунального господарства України. Однак, велика кількість людей мають страх створення нової форми власності у багатоквартирному будинку, бо відтепер усі вони будуть повинні постійно спілкуватися та робити одну справу для всіх.

Потрібно розуміти, що стан житла формує рівень комфорту життя людини, а це все робить її життя більш досконалим та приємним. Тому створення ОСББ дає можливість самостійно створити систему для поліпшення рівня житлово-комунального господарства в Україні [1].

Слід зауважити, що формування ефективної роботи ОСББ в Україні має багато невирішених питань. При створенні ОСББ співвласники беруть на себе велику відповідальність, тому що відтепер за усі питання, пов'язанні з роботою ОСББ, відповідають колективно. Члени ОСББ вирішують господарські питання, спілкуються з мешканцями будинку, розробляють кошторис на рік та співпрацюють з компаніями, які надають послуги щодо утримання будинку в задовільному стані.

Для цього спочатку треба визначити основні закони, що регулюють діяльність ОСББ:

- 1) Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [8];
- 2) Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [10].

Організаційні етапи створення ОСББ визначаються у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», до яких слід віднести:

- 1) створення ініціативної групи (для скликання установчих зборів, визначення дня та місця зборів), яка складається не менше ніж з 3-х осіб;
- 2) підготовка та проведення установчих зборів співвласників;

- 3) створення статуту об'єднання;
- 4) реєстрація ОСББ у відділі державних реєстраторів;
- 5) отримання усіх довідок про взяття на облік;
- 6) передача будинку на баланс;
- 7) виготовлення печаток;
- 8) внесення ОСББ до реєстру неприбуткових організацій;
- 9) відкриття рахунку у банку;
- 10) укладання угод з компаніями, які надають житлово-комунальні послуги;
- 11) прийняття будинку на баланс;
- 12) оформлення документів на земельну ділянку [8].

В результаті проведених досліджень організаційних етапів створення ОСББ в сучасних умовах господарювання було визначено наступні основні недоліки по кожному з наведених етапів:

1) При створенні ініціативної групи в процес повинні бути залучені активні люди, які зможуть зробити перший крок у створенні ОСББ, а це обумовлює необхідність витрачання ними свого особистого часу та взяття особистої відповідальності, що ускладнює пошук кандидатур.

2) При підготовці та проведенні установчих зборів співвласників ініціативна група повинна відповідати за основні організаційні питання, такі як: проведення роз'яснювальної роботи серед мешканців, донесення до кожного доцільності створення ОСББ у будинку та підготовка усіх документів для створення ОСББ (списків співвласників будинку, списку складу правління, технічного плану розвитку будинку та ін.) [3]. Усі питання повинні розроблятися поступово та раціонально. Основною проблемою на даному етапі виступає проблематичність пошуку виконавців ініціативної групи, які б могли належним чином провести установчі збори та донести основну мету існування ОСББ у будинку.

3) Реєстрація ОСББ у відділі державних реєстраторів (проведення державної реєстрації, визначення назви ОСББ) повинна регламентуватися законодавчо та має обов'язковий характер. При цьому можуть виникати проблеми з інформаційною частиною й законодавчим забезпеченням.

4) Створення статуту об'єднання є обов'язковим етапом, при якому ОСББ повинні використовувати типовий статут об'єднання. Основною проблемою може стати використання ОСББ тільки типового статуту без додаткових змін. При цьому, статут ОСББ повинен розроблятися під існуюче ОСББ. З позицій же законодавства в статуті визначаються тільки необхідні пункти, які повинні бути в статуті ОСББ [12]. Слід зазначити, що відсутність хоча б одного пункту може привести до відмови реєстрації ОСББ.

5) Отримання усіх довідок про взяття на облік є відповідальною частиною, оскільки кожне ОСББ повинно обов'язково отримати усі довідки про взяття його на облік у відповідних установах.

6) При передачі будинку на баланс основні проблеми виникають у новозбудованих будинках, оскільки співвласники повинні якомога швидко створити ОСББ у даних будинках. Якщо в новозбудованому будинку не буде створене ОСББ, то Міська рада може сама призначити балансоутримувача для забезпечення утримання будинку. Однак, оскільки усі витрати переходять до співвласників, саме тому влада пропонує самотійно передати будинок на баланс.

7) Виготовлення печаток потребує від виконавців отримання дозволу на виготовлення печатки і штампу, що вимагає оформлення пакету відповідних документів та вирішення проблемних моментів з оплати за виготовлення печаток і штампів.

8) Внесення ОСББ до реєстру неприбуткових організацій є одним з головних етапів, тому що ОСББ є неприбутковою організацією, основна мета існування якої полягає в утриманні будинку, управлінні власним майном та ефективному використанні ресурсів. Основною проблемою на даному етапі може стати байдужість мешканців до власного будинку. Зазвичай кожна людина, що мешкає у будинку, думає тільки про власну квартиру і несе відповідальність тільки за свої платежі. ОСББ змінює звичне мислення населення України, оскільки кожен повинен нести колективну відповідальність, при створенні ОСББ кожен стає співвласником багатоквартирного будинку, а отже й повинен відноситися до під'їзду чи прибудинкової території дуже відповідально, бо це вже і його власність [7].

9) Для відкриття рахунку у банку виконавці ініціативної групи повинні обрати надійний банк та підготувати відповідні документи. При цьому, також вони повинні знайти бухгалтера для ведення операцій та складання фінансової звітності. Отже, основними проблемними моментами цього етапу можуть стати проблеми з визначенням банку, з яким буде співпрацювати з ОСББ, та хто буде відповідати за ведення обліку його діяльності.

10) Укладання угоди з компаніями, які надають житлово-комунальні послуги, вимагає від виконавців ініціативної групи обрання відповідних компаній. Це дуже важливе питання, тому що компанія повинна бути надійною, виконувати усі види послуг та мати конкурентну ціну на послуги [9]. Основна проблема на даному етапі може виникнути внаслідок недовіри населення до компаній, так як вони мали гіркий досвід в минулому.

11) Прийняття будинку на баланс починається з формування заяви та рішення загальних зборів про прийняття будинку на баланс. Без передачі будинку на баланс не можна обслуговувати ОСББ [11]. Основна проблема на даному етапі виникає в тому випадку, коли в будинках знаходяться не житлові приміщення, на які навіть немає документів, а місцева влада здає такі приміщення в оренду, при цьому, ніхто не хоче платити за оренду та висилатися (наприклад ЖЕК). Також при передачі будинку на баланс старий балансоутримувач може здійснити крадіжку лічильника чи технічних приладів.

12) При оформленні документів на земельну ділянку основною проблемою можуть стати неформальні ділянки землі під ОСББ. У більшості випадків це стосується старих будинків. Кожна оформлена ділянка являє собою додаткові надходження до бюджету за рахунок податків. Якщо це новий будинок, то без оформлення ділянки неможливе проведення будівельних робіт.

Таким чином, усі визначені недоліки можуть змінюватись залежно від типу ОСББ, але використання цього типового списку проблем може застерегти зробити помилку у створенні ОСББ в сучасних умовах господарювання.

Однак на жаль слід констатувати, що на сьогоднішній день в процесі створення ОСББ виникає багато недоліків та питань. Основний алгоритм створення ОСББ в Україні прописаний у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [8], але у 2015 році з'явилась оновлена процедура створення об'єднання. При цьому усі уточнення прописані в Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [10]. На практиці ці процедури дуже повільно входять в практику сучасних вітчизняних ОСББ. Доцільно було б допрацювати оновлений Закон, тому що багато правил щодо отримання будинку законодавчо досі не визначені.

Отже, в результаті узагальнення результатів проведених досліджень можна визначити основні сучасні проблемні питання щодо організаційно-економічних аспектів становлення й подальшого розвитку ОСББ в Україні:

1) Проблемні аспекти, пов'язані з пошуком ініціативної групи, а отже відповідних компетентних виконавців, що зможуть організувати збори, провести опитування.

2) Проблемні аспекти, пов'язані з пошуком кандидатур на посаду Голови ОСББ. На сьогоднішній день Головою ОСББ повинна бути відповідальна людина, яка буде постійно спілкуватися з мешканцями та співвласниками будинку, виконувати функції управління, а саме: здійснювати управління будинком, контролювати виконання планових робіт, затверджувати штатний розпис, інструктувати з питань безпеки та ін. Саме тому визначаються багато випадків, коли Голови ОСББ не змогли впоратися з обов'язками та відмовлялися від виконання своєї роботи. Такі випадки дуже часто трапляються, тому що одним з головних обов'язків Голови ОСББ є спілкування з мешканцями будинку, здійснення пояснювальної роботи. Кожна людина особлива, тому до кожної треба знайти свій підхід, що доволі часто виявляється проблематичним.

3) Проблемні аспекти, пов'язані з формуванням повного списку реєстру співвласників. Це дуже важливий момент, бо Голова ОСББ повинен спілкуватися саме з співвласниками, що несуть відповідальність. Список співвласників багатоквартирного будинку можна знайти у Державному реєстрі прав [10]. Зробити це можна за допомогою юриста. Основною проблематикою є той факт, що в старих будинках співвласники мають правові документи, але ця інформація не внесена до Державного реєстру прав. У такому випадку актуальним є спілкування з мешканцями та встановлення справжнього співвласника. Іноді це все закінчується судовими справами, бо співвласник не знає, що в його будинку проводяться збори. Найчастіше у квартирі проживають родичі співвласника чи інші люди, які орендують приміщення. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не надає інформацію щодо створення ОСББ у будинках без внесеної інформації до Державного реєстру прав.

Якщо ж аналізувати практичну діяльність сучасних вітчизняних ОСББ взагалі, то можна визначити широкий спектр недоліків. При цьому створення ОСББ є першим пунктом, з яким стикається людина при бажанні створити самостійну систему управління власністю. В законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [8] дуже чітко сформовані основні організаційні питання, але на практиці не завжди вдається створити ідеальну роботу ОСББ, тому щодня власники стикаються з новими практичними проблемами.

Таким чином, удосконалення організаційно-економічних аспектів управління процесом становлення й подальшого розвитку сучасних вітчизняних ОСББ допоможе реформувати житлово-комунальну систему в Україні, збільшити кількість новостворених ОСББ. Реформування повинно проводитися на рівні держави за допомогою удосконалення правової бази. Тривалість таких робіт може займати багато часу.

В рамках формування ефективного механізму мотивації щодо створення ОСББ в Україні необхідне виконання наступних заходів:

- затвердження програм для реорганізації процесу створення ОСББ в сучасних умовах господарювання з урахуванням змін законодавства;
- створення методичних центрів навчання управителів та голів ОСББ з надання консультативних послуг, проведення відповідних навчально-практичних програм та тренінгів;
- здійснення пояснювальних консультацій щодо створення та залучення управителів до ОСББ;

– опублікування публікацій у спеціалізованих виданнях щодо поширення інформації про процес створення ОСББ в Україні. При цьому слід наголосити, бажано, щоб спеціалізовані видання були безкоштовними з метою підвищення інтересу до проблематики створення й підвищення ефективності діяльності існуючих ОСББ в Україні.

Висновки. Підсумовуючи проведені дослідження, можна зробити наступні висновки:

– існуюча система державного сприяння вирішенню проблемних питань з організації (створення) й підвищення функціонування ОСББ в Україні на жаль є недосконалою внаслідок відсутності професійного управління, конкурентного ринку надавачів послуг, реальної допомоги і сприяння ОСББ на рівні органів місцевого самоврядування;

– відсутність ринку управителів і ринку якісних комунальних послуг суттєво стримує розвиток ОСББ в Україні;

– в сучасних умовах господарювання створення ОСББ дозволить здійснювати:

- 1) належне утримання будинку та прибудинкової території;
- 2) сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- 3) забезпечення виконання власниками своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання;
- 4) забезпечення реалізації прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання.

– в процесі створення сучасного ОСББ в Україні виникає багато проблемних питань та перешкод, зокрема цей процес вимагає значних зусиль у процесі вибору компетентної ініціативної групи, Голови ОСББ, укладання угод на послуги, оформлення та реєстрації цілого комплексу відповідних документів, що обумовлює необхідність використання значної законодавчо-нормативної бази.

– формування ефективного механізму мотивації щодо створення ОСББ в Україні вимагає виконання системи наступних заходів:

- 1) затвердження програм для реорганізації процесу створення ОСББ в сучасних умовах господарювання з урахуванням змін законодавства;
- 2) створення методичних центрів навчання управителів та голів ОСББ з надання консультативних послуг, проведення відповідних навчально-практичних програм та тренінгів;
- 3) здійснення пояснювальних консультацій щодо створення та залучення управителів до ОСББ;

4) опублікування публікацій у спеціалізованих виданнях щодо поширення інформації про процес створення ОСББ в Україні. При цьому слід наголосити, бажано, щоб спеціалізовані видання були безкоштовними з метою підвищення інтересу до проблематики створення й підвищення ефективності діяльності існуючих ОСББ в Україні.

Реалізація запропонованих організаційно-економічних і мотиваційних заходів з удосконалення існуючої системи створення й подальшого розвитку ОСББ в Україні повинна поліпшити правову базу, створити міцний фундамент розвитку та збільшити новостворені ОСББ в сучасних умовах господарювання. При цьому, колективна відповідальність як складова механізму управління спільним майном у багатоквартирному будинку на засадах ОСББ стане рушійною стимулюючою силою для створення нової системи управління національним господарством.

Бібліографічні посилання

1. Гура Н. О. Розвиток системи обліку в житлово-комунальному господарстві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук : спец. 08.00.09 – Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності) / Н. О. Гура. – К. : КНУ, 2009. – 27 с.
2. Безземельна Т. Державне управління функціонуванням та розвитком кондомініумів в Україні [Електронний ресурс] / Т. Безземельна, О. Заїка. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/Dtr_du/2012_1/files/DU112_03.pdf
3. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста : практ. посіб. / Бригілевич В., Когут Г., Швець В. та ін. ; за заг. ред. В. Бригілевича ; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». – К. : ТОВ «Софія-А», 2012. – 104 с.
4. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>
5. Динаміка створення ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://proosbb.info/2016/05-18/17:41/dinamika-stvorennya-osbb-v-ukraini.html>
6. Єфіменко І. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом [Електронний ресурс] / І. Єфіменко // Вісник Національної юридичної академії ім. Ярослава Мудрого. – 2010. – № 3. – Режим доступу : http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/623/1/Visnik3_E_2010.pdf#page=104
7. Управління житловим будинком : практ. посіб. / Бабак А., Левицький Д., Лисенко Н. та ін. – К. : Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с.
8. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 417-VIII від 14.05.2015 (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
9. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV від 01.01.2016 (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>
10. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» № 417-VIII від 14.05.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
11. Інформаційний ресурс для співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.osbbinform.com.ua>
12. Наказ «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя» № 238 від 23.09.2015 (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>
13. Пашко Н. Концептуалізація ОСББ у контексті теорій соціального капіталу та громадянського суспільства / Пашко Н. // Вісник Львівського університету. Серія соціологічна. – 2014. – № 8. – С. 115–125.

Надійшла до редколегії 01.11.2016