

*Семенцова Ірина Олександрівна,
аспірант кафедри політичних наук
провідний юрисконсульт юридичного відділу КНУБА*

ПРАВОВІ ЗАСАДИ СТАНОВЛЕННЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК ІНСТИТУТУ ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА В ПРОЦЕСІ РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА.

Громадянське суспільство залишається одним із найпотужніших учасників та рушійних сил процесу реформ України. Саме громадянське суспільство бере участь у суспільно-політичному житті країни, при цьому не залежить від держави, але взаємодіє з нею заради спільного блага.

Як зазначає виконавчий директор громадської організації ІСАР «Єднання» Володимир Шейгус, «коли ми починаємо об'єднуватись в певні мікросистеми, створюємо коаліції, розвиваємо мережі ОГС, ми можемо досягнути кращого ефекту та бути більш впливовими. Говорячи про сектор, маємо на увазі регіони в тому числі, де на сьогодні зосереджено безліч ініціатив та людей, які хочуть бути корисними суспільству. Таким чином і розвивається ця інфраструктура, яка підтримує діяльність громадянського суспільства, включаючи регіони» [1].

Наявність громадянського суспільства сьогодні у світі є однією з ознак демократичної держави. Після революційних подій в нашій державі щоразу відбувається піднесення громадського духу, згуртованості суспільства, фіксується відчуття спільної мети, небажання підкорятись і продовжувати нести ярмо “братського” народу. Саме тоді люди починають розуміти, що вони мають право контролювати дії владних структур і не погоджуватись з їхніми рішеннями, які шкодили майбутньому всієї країни.

Так, варто зазначити, що ознакою громадянського суспільства є не тільки участь в акціях протесту. Чомусь склався певний стереотип, що його проявом можуть бути лише різного плану акції протесту. Насправді, це не зовсім так. Навіть участь в певній громадській організації, певному

волонтерському русі та банально участь, до прикладу, в будинковому комітеті буде означати, що вам не байдуже, що діється навколо вас, а, отже, не байдуже, що робиться в країні. Але, тим не менш, головною ознакою залишаються активні громадяни, яким не байдуже, що відбувається в їхній країні. [2]

На сьогоднішній день серед найважливіших напрямків різноманітного процесу соціально-економічних, господарчо-функціональних перетворень особливе місце займає реформування житлового комунального господарства, оскільки саме тут тісно демонструється значна кількість економічних та соціальних проблем.

Альтернативним варіантом експлуатації та утримання житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є формування об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ), як найбільш прогресивної форми самоорганізації громадян.

Науковці Г. Машлій, О. Гевко вважають, що хоча процес створення ОСББ в Україні неоднозначний і часто складний, іншого шляху ефективного управління своїм житлом в багатоквартирному будинку на даний момент не існує.

Разом з тим, встановлено, що такий тип управління та утримання житла має свій ряд особливостей та невирішених питань.

Дана форма організації управління житлом має значні переваги, що дозволяють підвищити рівень управління в житловій сфері та покращити стан утримання і обслуговування житлових будинків. Окрім того, створення ОСББ у межах єдиного комплексу нерухомого майна (житлові будинки і земельні ділянки під ними та ті, які їх обслуговують) є одним із ефективних засобів забезпечення та захисту прав власників житла-членів ОСББ, ініціаторів створення такого інституту громадянського суспільства.

При цьому, саме ОСББ, як особливий вид юридичної особи, фактично дає мешканцям єдину можливість повноцінно реалізувати право власності не тільки на окрему квартиру, але і на будинок в цілому. З огляду на те, що для більшості громадян квартира - це чи не єдиний об'єкт приватної власності, підтримання будинку в хорошому стані, крім естетичного і морального задоволення від проживання в ньому, дозволяє розраховувати на додаткову вигоду, оскільки діяльність ОСББ однозначно збільшує вартість житла в такому будинку.

Таким чином, володіючи, наприклад, квартирою в багатоквартирному будинку, її власники є одночасно і співвласниками всього будинку в цілому. У власності мешканців знаходяться місця загального користування (підвали, під'їзди, горища, сходові клітини та ін.), технічне обладнання (в першу чергу ліфти і внутрішньобудинкові комунікації) і конструктивні елементи будинку (фундамент, дах, зовнішні і несучі стіни). [3]

Однак, у практичній діяльності зустрічається ряд проблем пов'язаних із відсутністю належного правового регулювання відносин між власниками приміщень у багатоквартирних будинках із місцевими органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також необхідного управління цими будинками, що не дозволяє забезпечити належну реалізацію прав власників та користувачів таких приміщень.

Можна виокремити основні проблеми, що існують для членів ОСББ у процесі становлення даного інституту громадянського суспільства, оскільки його здійснення пов'язане із необхідністю вирішення деяких досить складних проблем.

По-перше, згідно законодавства України передача не нових будинків ОСББ передбачає проведення капітального ремонту попереднім балансоутримувачем, що на практиці не реалізується. А за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України майже дві третини вітчизняного житлового фонду потребує капітального ремонту.

Отже, створення ОСББ у цих будинках передбачатиме перекладення тягаря значних фінансових витрат на плечі самих жителів багатоповерхівок.

По-друге, існує проблема недостатньої ефективності законодавчо-нормативних актів, що регулюють діяльність ОСББ. Зокрема, зі значними труднощами здійснюється передача на баланс даних організацій земельних ділянок, на яких розміщений будинок, а також прибудинкових територій.

По-третє, ОСББ є економічно виправданим при умові, якщо до його складу входить достатня кількість співвласників, тому що в іншому випадку витрати на заробітну плату його персоналу та інші загальні накладні витрати призведуть до значного зростання суми внесків окремо взятого жителя. Тому при невеликій кількості квартир в одному будинку

було б створювати одне ОСББ на основі кількох таких будинків, якщо вони розташовані компактно.

По-четверте, ОСББ можуть зустрітися з проблемою несплати необхідної суми коштів жителями будинків внаслідок високої вартості послуг, відсутності достатнього рівня доходів населення в умовах кризових явищ чи інші причини. [4]

Така ситуація викликана низьким рівнем довіри населення до цієї форми управління житловим фондом, в свою чергу викликана як недостатньою обізнаністю, так і відсутністю цілісного науково обґрунтованого організаційного та методичного забезпечення створення і розвитку ОСББ.

Отже, розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні вимагає як здійснення заходів із вдосконалення законодавчо-нормативного врегулювання питань їх діяльності, так і належної уваги суспільства, сприяння зі сторони місцевих органів влади.

Список використаних джерел

1. Хмарно з проясненнями: підсумки Індексу сталості організацій громадянського суспільства [Електронний ресурс]. URL: <https://www.prostir.ua/?focus=hmarno-z-proyasnennyamy-pidsumky-indeksu-stalosti-ohs> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Громадянське суспільство в Україні – прогрес чи застій? [Електронний ресурс]. URL: <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/20180413-gromadyanske-suspilstvo-v-ukrayini-progres-chy-zastij> (дата звернення: 15.11.2018).

3. Стельмашук Д. ОСББ: переваги і недоліки /Д. Стельмашук [Електронний ресурс]. URL: <http://stelmashchuk.info/604> (дата звернення : 15.11.2018).

4. Онищук Г. Економіка житлово-комунального господарства: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики/ Г. Онищук // Економіка України. - 2001. - № 7. - С. 22-28.

5. 70 % українських будинків непридатні для життя /Інформаційний портал ZNAJ.UA/ [Електронний ресурс]. URL: <http://znaj.ua/news/regions/49737/70-ukrayinskih-budinkiv-ye-nepridatnimi-dlya-zhittya.html> (дата звернення: 15.11.2018).