

На ґрунті поглиблення вказаних аспектів і продовження дослідження українського національного романтизму в архітектурі можливо закласти сучасну архітектуру на національних засадах, що продемонстровано на прикладі нових об'єктів в модернізованих народностильових традиціях [3].

Існуюча наукова спадщина відкриває простір для подальших наукових досліджень і архітектурного проектування на національному підґрунті.

Враховуючи аварійний стан значної кількості об'єктів народної архітектури та українського національного романтизму, необхідно створити каталог об'єктів як базу для проведення відновлювальних робіт або навіть для відбудови втрачених об'єктів, оскільки такий досвід накопичений і успішно реалізований вітчизняними реставраторами на об'єктах мурованої архітектури.

Список використаних джерел

1. Антонович Д.В. Характер дослідів над українським архітектурним стилем / Д. В. Антонович // Дзвін. – 1913. – С. 481-487.
2. Історія української архітектури [за ред. В. Тимофійка]. – К. : Техніка, 2003. – 472 с.
3. Чепелик В. В. Український архітектурний модерн / Віктор Васильович Чепелик. – К.: КНУБА, 2000. – 378 с. , іл.
4. Ясевич В. Е. Архитектура Украины на рубеже XIX – XX веков / Владимир Евгеньевич Ясевич. – К.: Будівельник, 1988. – 184 с.

*Шишколова Наталя Юхимівна, старший викладач
кафедри інженерної геодезії,*

Одеська державна академія будівництва та архітектури

ОСББ – ПЕРВИННИЙ ОСЕРЕДОК ГРОМАДСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА

Не є секретом, що в Україні дуже слабо розвинені інституції громадянського суспільства і як наслідок, суспільство майже усунуте від впливу на владу. Цю ситуацію якимось чином необхідно змінювати, інакше країна немає перспектив розвитку.

В радянські часи був популярним вислів: «сім'я — ячейка общества», і перефразуючи його, сьогодні можна сказати, що об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ) є не тільки маленька «ячейка общества» але і повна його модель і дзеркальне відображення. Тому для формування активного громадянського суспільства необхідно починати з його самої нижчої сходинки – ОСББ.

Основні проблеми, що заважають успішному розвитку ОСББ в Україні:

- монополізація в сфері постачання послуг;
- недосконалість законодавства і судової системи;
- низька професійна якість управлінців ОСББ;
- пасивність співвласників у здійсненні контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ
- відсутність ринку керуючих компаній;

Держава час від часу приймає несвоєчасні, непослідовні кроки в реформуванні житлово-комунального господарства (далі ЖКГ), і це надзвичайно гальмує розвиток руху ОСББ.

Успішних ОСББ в Україні мало і про їх історію успіху засоби масової інформації мовчать. Влада, як і завжди, замість того щоб перейняти світовий досвід у частині законодавства для ОСББ, почала винаходити свій український «велосипед».

В чому відмінність між функціонуванням кондомініумів в європейських країнах і наших аналогів - ОСББ?

В Європейських країнах житлові будинки або повністю належать одному власнику (муніципалітет або приватна особа), або це кондомініум, в якому немає муніципальної власності[1]. На заході неможливо побачити будинок, де одночасно були б муніципальні і приватні квартири. Тому муніципалітет не зацікавлений в будь-яких внутрішніх справах асоціацій власників житла, і домовласники в кондомініумі не відчувають тиску з боку міської влади при вирішенні будь-яких питань, що стосуються їх кондомініуму. Відносини між домовласниками регулюються статутом асоціації власників житла, яка в обов'язковому порядку створюється і реєструється для управління кондомініумом, і кожен власник квартири або нежитлового приміщення автоматично є членом асоціації. Крім того, практично кожна асоціація в додаток до статуту приймає внутрішні правила, які визначають права і обов'язки домовласників. На заході широко поширена судова практика у справах за участю асоціацій власників житла. В основному такі справи стосуються заборгованостей по обов'язкових платіжках домовласників або порушення встановлених в кондомініумі правил.

Законодавство більшості зарубіжних країн, що регулює питання нерухомості, виходить з того принципу, що основою будь-якого об'єкта нерухомості є земля. В Україні, де земельні відносини не врегульовані до кінця на законодавчому рівні профільні закони надають органам влади на місцях повноваження передавати домовласникам в ОСББ земельні ділянки у спільну часткову власність. Однак випадків здійснення такої реальної передачі вкрай мало; місцеві органи виконавчої влади або посилаються на відсутність механізму передачі і методики визначення меж ділянок ОСББ, або відмовляють не пояснюючи причину.

В європейських країнах, де історично ринок послуг, пов'язаних з житлом, високо розвинений, участь в управлінні власним міським будинком сприймається домовласниками як перевага. Власники житла в кондомініумах західного зразка не вимагають фінансової допомоги від муніципалітетів, оскільки завжди самі сплачують вартість послуг з утримання та ремонту свого власного житла.

Відсутність прямих договорів [2] з постачальниками послуг породжує відсутність реальних механізмів впливу кінцевих споживачів на постачальників послуг. Якби працювала система прямих договорів, ОСББ не загрожувало бути розореним через неплатників і боржників по оплаті за воду, тепло і т. п. Тільки

прямі договори можуть сформувавши чіткі ділові відносини з взаємною відповідальністю за своїми зобов'язаннями, кожної зі сторін договору - монополісти отримали б зворотний зв'язок, а об'єднання стабільність. Адже у постачальників послуг набагато більше технічних можливостей боротися з неплатниками. Наприклад, неплатникам за холодне водопостачання можна блокувати каналізацію окремої квартири спеціальним пристроєм «Крот».

Також існуванню багатьох ОСББ загрожують боржники. Для того, щоб ОСББ могли ефективно боротися з ними, необхідно прибрати термін давності для комунальних платежів і забезпечити пеню та штрафні санкції за несвоєчасну сплату внесків. Також необхідно спростити для об'єднань розбір справ в судах по заборгованостях за комунальні послуги, створити якісні прецеденти, на яких буде спиратися судова система і швидко приймати відповідні рішення.

Дуже важливо виключити з процесу компенсацій субсидій ОСББ і керуючі компанії, а субсидії зробити адресними. Основні проблеми для ОСББ, безпосередньо пов'язані з компенсацією субсидій:

- постійні заборгованості бюджету перед ОСББ, що може привести до руйнування ОСББ;
- погодження тарифів з місцевими органами влади, що завдає ОСББ додаткових труднощів у обліку і звітності.

ОСМД в невеликих будинках, щоб бути рентабельними, змушені встановлювати високі тарифи на утримання будинку і прибудинкової території. В законі про ОСМД існує таке поняття як асоціація, але механізм її створення чітко не прописаний.

Асоціації дозволили б об'єднанням скорочувати в своїх структурах платні посади, а господарську діяльність своїх ОСББ скорочувати до прийняттого рівня або взагалі відмовлятися від власної господарської діяльності, а мешканці оплачували би свої платежі, на розрахункові рахунки асоціації.

Таким чином, об'єднання, що увійшли до асоціації, делегували би свої управлінські функції і повноваження своїм асоціаціям. Цим вони знизять фінансове навантаження на свої ОСББ за рахунок скорочення власного адміністративного персоналу та опори на загальний технічний персонал. Такий підхід дозволить зберегти незалежність власних ОСББ і, при зниженні якості послуг, в будь-який момент прийняти відповідне рішення і вийти з господарського обслуговування асоціацією.

Наступна проблема ОСББ — де взяти професійних управлінців житловим фондом? Держава просто зобов'язана стимулювати створення в технічних навчальних закладах напрямів підготовки спеціалістів даного профілю. Адже такі спеціалісти мають бути інженером, юристом, економістом і менеджером одночасно. Наприклад, у Німеччині керуючий житлом - це професія, яку можна отримати не тільки в вузі, але і на підприємстві - приблизно за три роки, після чого людина отримує офіційний сертифікат керуючого.

Неможливо з усіх простих громадян країни зробити професіоналів управлінців житловим фондом. Тому мають бути спрощені функціональні

обов'язки людей, які бажають стати головами в своїх будинках до рівня керівника СПД за спрощеною системою звітності до податкової інспекції. Адже ОСББ в переважній більшості є неприбутковими організаціями.

Якщо всі функції голови правління будуть прості, то бажаючих працювати буде більше, а фінансовий тягар на утримання адміністративного персоналу буде цілком прийнятним навіть для невеликих будинків. Також необхідно скасувати будь-які податки для ОСББ або встановити суттєві пільги по оподаткуванню. Необхідно звільнити від оподаткування кошти ОСББ, одержувані об'єднаннями від оренди спільного майна і прибудинкової території. Це найменше, що держава може зробити для успішного функціонування ОСББ.

Важливим фактором успіху ОСББ є відповідальність співвласників в частині формування і контролю органів управління. Адже ключові рішення в ОСББ приймаються на загальних зборах. Але для їх проведення, як правило, немає кворуму. Важлива роль ревізійної комісії, але дуже часто, користуючись пасивністю співвласників, голова правління різними способами блокує її роботу. Як альтернатива, може бути проведення обов'язкового щорічного аудиту, але у ревізійної комісії повинно бути виключне право самостійно винаймати аудитора. Так як, правління ОСББ має виконавчі функції, а ревізійна комісія — контролюючі, то не може виконавча влада сама собі винаймати ревізора. Також важливо, щоб затвердження щорічного звіту правління, тарифів і штатного розкладу відбувалося тільки після їх письмового узгодження з ревізійною комісією ОСББ. Робота правління і управляючих компаній повинна бути максимально прозорою. Для цього було б непогано зобов'язати керівників ОСББ створити сайт і постійно оприлюднювати на ньому всі фінансово-господарські операції.

Відсутність контролю співвласників за діяльністю свого правління і керуючих компаній дуже часто перетворює ці об'єднання в «товариства закритого типу» для викачування грошей з мешканців. Держава не повинна усуватись від регулювання відносин між керівництвом ОСББ і співвласниками.

Статут ОСББ, як правило, базується на типовому Статуті, і в ньому необхідно більш чітко вписати механізм притягнення посадових осіб, винних у порушеннях прав співвласників, до майнової відповідальності. Співвласники багатоквартирних будинків та інші споживачі житлово-комунальних послуг повинні контролювати якість наданих послуг, брати на себе відповідальність за стан будинків та їх майбутнє, уважно читати договори, адже жоден закон не врятує від наслідків власної безвідповідальності.

Список використаних джерел

1. Линн С. Управляем домом по-европейски. Почему опасно копировать лишь часть опыта ЕС [Електронний ресурс] / С. Линн. – Режим доступу : www.eurointegration.com.ua/rus/experts/2016/12/8/7058568/.

2. Проект Закону про житлово-комунальні послуги [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=57371.