

Президентів України. - 2-ге вид., доповн. та переробл. - К. : Вид-во УАДУ, 2003. - 365 с. - Бібліогр.: с.349-357.

*Лонський Олександр Віталійович, аспірант,
Київський національний університет будівництва і архітектури*
**ДО ПИТАННЯ СТАНОВЛЕННЯ ІНСТИТУТУ ОБ'ЄДНАНЬ
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Питання розвитку інституту об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) є актуальною суспільно-політичною проблемою. Саме нерозвинутість цього інституту стало однією з ключових причин перенесення на рік реформи системи управління житловим господарством.

ОСББ є однією з найважливіших структур громадянського суспільства, що «найближче» знаходиться до корінних потреб громадян. Там де вони існують, ОСББ значною мірою впливають на розвиток житлово-комунального господарства, стан якого представляє значну загрозу національній безпеці. Цей інститут сприяє самоорганізації громадян для вирішення їх спільних проблем у сфері житлового-комунального господарства. Держава має обмежений ресурс щодо фінансової підтримки реформування останнього. Тому для розвитку системи управління житлом потрібна самоорганізація самих мешканців, самоорганізація суспільства, яке має взяти на себе відповідальність за розвиток власного майна, реалізацію напрямів реформування.

У світовій практиці аналогом цього терміну є «кондомініум» (у перекладі з латини «con» - спільно і «dominium» - володіння), що з'явився ще у Древньому Римі, коли виникла необхідність різним сім'ям жити у одному будинку і вирішувати багато спільних питань. З того часу у всіх без винятку цивілізованих країнах світу такі об'єднання (у тих або інших формах) стали основою організації спільного проживання людей, альтернативи якої немає.

В радянські часи самоорганізація мешканців будинків не стимулювалася. Причина – державна власність на житлові будинки – як на квартири, так й на прибудинкові території, місця загального використання тощо. В Україні вперше цей термін з'явився у Законі «Про приватизацію державного житлового фонду», де було зазначено, що «...для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків» [1, ст. 524].

Проте на першому етапі реформ їх пріоритетом було не створення таких об'єднань, а роздержавлення житлового фонду. Станом на другу половину 1990-тих років це завдання було реалізоване. Більшість житлового фонду була приватизована. Постало питання, як ним ефективно розпоряджатися. Самостійно це робити окремі індивіди не можуть, бо до складу житлофонду входить, зокрема, спільне господарство будинків (прибудинкові території,

інженерні комунікації, місця загального використання тощо). Логічно, що мешканці будинків мали б об'єднатися для управління ними.

Крім того, значну роль відігравала обмеженість ресурсів у держави та місцевого самоврядування для управління будинками. Необхідно було шукати інвестиційні ресурси. Ці ресурси мало знайти саме суспільство.

Усе це зумовило перенесення акцентів, починаючи з кінця 1990-тих років на процес самоорганізації мешканців будинків. У 2001 р. Верховна Рада ухвалила Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» №2866-III [2], згідно з яким об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього спільного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Іншими словами це частина громадянського суспільства, обмежена багатоквартирним будинком.

Аналітико-дослідницьким центром «Інститут міста» була складена програма на 2008-2015 роки, згідно з якою в Україні за цей час повинні були створити ОСББ з охопленням 70% житлового фонду.

Проте суттєвого прогресу у сфері створення ОСББ не спостерігалось. Наприклад, в Києві з 12,5 тисячі багатоквартирних будинків лише менше 1 тисячі – ОСББ і ЖБК. Станом на 01.05.2015 року було зареєстровано 15 934 ОСББ з близько 255 тис. багатоквартирних будинків в Україні без врахування невідконтрольованих територій. На 01.05.2016 року ця кількість трохи збільшилась – стало 18 738 зареєстрованих ОСББ [3]. Але цей сплеск пояснюється тим, що мав діяти з 01.07.2016 року Закон «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках» [4] (який відтермінували ще на рік). Згідно, якого вся відповідальність за утримання і управління будинком лягає на його мешканців – власників квартир і нежитлових приміщень. При цьому, якщо співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, до 1 липня 2016 року не прийняли б рішення про форму управління будинком, то їм призначили на конкурсній основі керуючого виконавчим органом місцевої ради. Згідно чинного законодавства, керуюча компанія буде вирішувати, де прибирати і як, проводити ремонт чи ні. І платити за це доведеться більше – керуюча компанія, – прибуткова організація.

Мешканці фактично опиняються в залежності від керуючих компаній. Останні не будуть робити ніяких ремонтів. І їх до цього ніхто не підштовхує і не зобов'язує. Тому що в Законі № 417 (про впровадження ОСББ) обіцянку держави зробити капремонт викреслено. Там прямо написано, що якщо мешканці хочуть зробити ремонт будинку, то потрібно створювати фонд і підписувати договір з керуючою компанією.

А ОСББ – відповідно до закону, неприбуткова. Співвласники будинку самі стверджують розмір внеску і державі з цих грошей нічого платити не потрібно, і головне – грошові потоки повністю підконтрольні мешканцям. Крім того, за держпрограмою підтримки ОСББ співвласники можуть покрити від 30

до 70% витрат на будинок за рахунок держави, в залежності від кількості проживаючих субсидіантів. Ще мешканці мають можливість накопичувати в своєму фонді, не сплачуючи податків на зібрані кошти.

Але суттєвого прогресу зі створенням ОСББ поки що не спостерігалось. Так, з 800 створених в рамках нового законодавства ініціативних груп мешканців багатоквартирних будинків половина прийняла рішення зберегти обслуговування ЖЕКами.

Столична влада звернулася до керівництва держави з ініціативою відстрочити на рік введення в дію законодавства щодо створення ОСББ та призначення керівників і обслуговуючих компаній. У КМДА заявили, що ЖЕКи продовжать обслуговувати житлові будинки і після 1 липня, незалежно від того, створили мешканці ОСББ чи ні.

Екс-міністр ЖКГ Олексій Кучеренко, який добре відомий своїм критичним ставленням до реформи ЖКГ, вважає, що через законодавчі недоробки потрібно відстрочити нововведення в житлово-комунальній сфері. Решті

«Потрібно відстрочити цю так звану реформу на рік, із проханням про це вже звернулися деякі місцеві влади, зокрема, київська. А потім спокійно розробляти нормативно-правову не має досвіду практичної реалізація програм держпідтримки, зокрема, в сфері енергоефективності. Тільки зараз презентується Фонд енергоефективності – він повинен заробити з 2017 року», – сказав експерт, додавши, що поки реформа полягає в одному – перекласти модернізацію старого житлового фонду на людей [5].

Набуття чинності положеннями про обов'язкове призначення керуючих компаній Верховною Радою відтерміновано на 1 рік.

Є кілька причин гальмування процесу створення ОСББ.

- недосконалість законодавства, зокрема, недостатньо прописаний контроль за керуючими компаніями.

- проблема з ремонтом та утриманням житлового фонду. Фактичне перекладення відповідальності за ремонти будинків та за стан інженерної інфраструктури з держави на громадян. З нелегким становищем в державі у громадян дефіцит ресурсів. Крім того, люди десятиліттями платили за амортизацію будинків, а тепер їм необхідно знову за власні кошти брати будинок в управління, самим його ремонтувати.

- низька інформованість населення. Люди не розуміють, за що вони стільки років платили ЖЕКам, і весь негатив переносять на ОСББ.

- особливості культури населення України. Своєю квартирою люди управляти можуть. А ось спільним господарством українці не можуть управляти. Українці дуже важко об'єднуються, навіть якщо перед ними стоять спільні завдання (управління прибудинковими територіями, місцями спільного використання, інженерними комунікаціями). Відсутність навичок щодо управління спільним господарством.

Звідси рекомендації:

1. Створення ОСББ має бути еволюційним, поступовим процесом.

2. Держава має призвести житловий фонд, який потребує поточних чи капітальних ремонтів, в належний вид і передати його населенню. Якщо зробити комфортним проживання людини, то вона зрозуміє, за що він платить і буде це робити.

3. Доопрацювати законодавчу базу реформи житлово-комунального господарства відповідно до уже прийнятих програм енергоефективності та енергозбереження.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. № 2482-XII // Відомості Верховної Ради. – 1992. – № 36. – Ст. 524.

2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року №2866-III // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 10. – Ст. 78.

3. Динаміка створення ОСББ в Україні [Електронний ресурс] / Соціальна мережа ПроОСББ.інфо. – Режим доступу :

<http://proosbb.info/2016/05-18/17:41/dinamika-stvorenniya-osbb-v-ukraini.html>.

4. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 р. № 417-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 29. – Ст. 262.

5. Чи є життя під уламками ЖЕКів [Електронний ресурс] / BizNews.com.ua. – Режим доступу :

https://www.biznews.com.ua/chi-ye-zhittya-pid-ulamkami-zhektiv/?fdx_switcher=true.

Моргун Анастасія В'ячеславівна, аспірантка,

Національний інститут стратегічних досліджень

PR-ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ: БЕЗПЕКОВИЙ АСПЕКТ

Метою статті є аналіз засад місцевого самоврядування та їх здатність забезпечувати прямі та зворотні інформаційні потоки між міською радою та громадою міста, центральними та місцевими органами влади; визначення підходів до вдосконалення організації місцевого самоврядування в Україні в європейському контексті та вироблення рекомендацій щодо покращення роботи місцевих органів влади.

На сучасному етапі розбудови України як демократичної, соціальної та правової держави з урахуванням глобальних змін, які відбулися останнім часом, розвиток місцевого самоврядування є одним з пріоритетних напрямів державної політики, її безпекових засад.