

УДК 332.871

*Богдан Андрушків, Наталія Кирич, Ольга Погайдак*

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

## **ПРО ОСОБЛИВОСТІ ТА ДОСВІД СТВОРЕННЯ ОСББ (ЄВРОПЕЙСЬКІ КОНТЕКСТИ)**

*BohdanAndrushkiv, Natalia Kyrych, Olga Pohaydak*

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

## **FEATURES AND EXPERIENCE OF CREATION CONDOMINIUMS (EUROPEAN CONTEXT)**

На даний час дедалі більше у засобах масової інформації зустрічаємо повідомлення про створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Справді, як показує вітчизняний і зарубіжний досвід, найефективнішим механізмом управління спільним майном у багатоквартирному будинку є здійснення такого управління саме за допомогою об'єднання його співвласників.

Доцільність створення ОСББ обумовлюється рядом обставин, а їх успішність залежить від завдань, яких мешканці поставлять перед собою. Одним з них може бути контроль за послугами ЖЕКу. Наприклад, ОСББ може заключити угоду про співпрацю з підрядниками, щомісячно підписувати наприклад із ЖЕКом акти про виконання окремих ремонтних робіт будинку, на підставі яких визначається факт виконання та обсяги конкретних робіт і відповідно проводяться нарахування (перерахунок) мешканцям. Реалізація контрольних функцій відбувається на загальних положеннях з врахуванням існуючих історичних традицій, територіальних особливостей ін.

Якщо поглянути в історію виникнення ОСББ то можна зауважити цілий ряд специфічних моментів. Дослідження процесу створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків показав не значний досвід, адже розпочався лише у 1995 році. Станом на 01.03.2011 року в Україні налічувалось 12 386 об'єднань, що становило понад 10% житлових будинків країни, які мають п'ять і більше поверхів.

Загальна кількість ОСББ на 01.05.2016р. в порівнянні з 01.05.2015 збільшилася на 28046 об'єднання (на 17,6%) за даними «Про ОСМД Інфо».

З 1 липня 2016 року набув сили закон про ліквідацію ЖЕКів в Україні. Відповідно до закону, всі багатоквартирні будинки будуть управлятися ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) або передаються приватним керуючим компаніям [5].

У цьому процесі варто ознайомитись та скористатись зарубіжним досвідом створення та функціонування ОСББ.

Найбільший досвід та успіх у розвитку ОСББ на даний час має Естонія. Там влада обрала самий радикальний спосіб реформування ЖКГ – повну його приватизацію, яка тривала 12 років. У 2006 р. був ліквідований останній елемент державної системи ЖКГ – муніципальна служба замовника з управління житловими будинками. Саме управління, як і безпосереднє обслуговування житлового фонду, здійснюється приватним бізнесом вже декілька років до цього [4].

Житловий фонд в Естонії зараз практично повністю знаходиться в приватних руках (близько 98 % міських квартир належить при ватним особам, кооперативам або фірмам, 2 % – державному соціальному житловому фонду). Ці товариства отримали будинки на баланс і управляють ними, тобто організують утримання і ремонт житлових будівель. Остання обставина принципово відрізняє Естонію від сусідів: у Латвії та Литви питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займається міська влада.

У Польщі створенню ОСББ сприяв Закон «Про власність на житло» від 24.06.1994 р., який ввів поняття житлове товариство (український аналог – ОСББ), яке повинне самостійно господарювати у своєму будинку, в тому числі дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання свого спільного майна.

Що стосується країн Західної Європи, то у питаннях розвитку ОСББ найбільший досвід мають Франція і Фінляндія. У Франції комунальні служби є переважно муніципальними. У той же час досить широко поширений і досвід застосування концесій в комунальному господарстві. Ця форма заснована на договорі концесії, відповідно до якого підприємство комунальної сфери передається в експлуатацію приватній фірмі. Виробництво послуг здійснюється за рахунок концесіонера, при цьому він має право стягувати зі споживачів платежі за надання цих послуг. При цьому у Франції і Фінляндії, поряд з націоналізованими газовими мережами та державною енергетикою, існують і приватні, а також функціонують на основі договору концесії, компанії [6].

У Фінляндії 1,4 мільйона будинків об'єднані в 70 000 акціонерних товариств – власників житлової нерухомості. 50 000 з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 000 управляються самостійно. Оператор (керуюча компанія), перш за все, відповідає за щоденне управління згідно з договором на управління, в якому обумовлюються умови та перелік послуг і розцінки.

Кількість об'єднань власників житла (ОСЖ) у Франції з 2000 по 2010 роки збільшилася в 1,6 раза, у Фінляндії в 1,4 рази, що свідчить про те, що ці об'єднання мають авторитет у населення і є затребуваним інститутом надання комунальних послуг.

Основним позитивним моментом у практиці надання комунальних послуг у Франції і Фінляндії є повсюдне поширення об'єднань власників житла, досвід залучення до управління майном приватних підприємців і повсюдне поширення інформаційних технологій у сфері комунальних послуг. Важливо також повсюдне поширення концесій і приватизації [1].

Тим часом не дивлячись на досить прогресивну динаміку в формування ОСББ в державах Європейської співдружності з боку України загалом та галузевим Міністерством до даного часу ніхто не проявляв зацікавленості у вивченні особливостей та проблем у формуванні та їх розвитку.

Отже можна зробити висновок про доцільність спеціального вивчення зарубіжного досвіду створення та функціонування ОСББ та впровадження його у практику функціонування вітчизняних формувань. Адже, як відомо, воно створюється на основі права спільної власності і представляє лише співвласників нерухомості. Щоб самостійно вирішувати - хто обслуговуватиме будинок, які будуть внески на його утримання (квартплата), кому здавати в оренду нежитлові приміщення, куди і як витратити гроші, необхідно приймати обґрунтовані управлінські рішення. Ефективне використання засобів, коштів та посилення контролю і відповідальності призведуть до організації якіснішого та раціональнішого утримання будинку.

### Література:

1. Лега, Ю. Г. Вдосконалення управління житловокомунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки [Текст] : Монографія / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова. – Черкаси : ЧДТУ, 2008. – 219 с. – ISBN 9667533271.
2. Дорофійенко, В. В. Создание и организация деятельности объединений совладельцев много квартирных домов (ОСМД) – основа реформирования управления жилищным хозяйством [Текст] / В. В. Дорофійенко, В. И. Логвиненко, И. Н. Осипенко. – Донецк : ВИК, 2007. – 240 с.
3. Економіка міського господарства [Текст] / Т. П. Юр'єва, В. О. Костюк, В. А. Бардаков та ін. – Харків : ХДАМГ, 2008. – 672 с. – ISBN 978966 6951192.
4. Димченко, О. В. Житловокомунального господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління [Текст] : монографія / О. В. Димченко ; Харк. нац. акад. міськ. госпва. – Х. : ХНАМГ, 2009. – 356 с. – ISBN 789666951512.
5. [https://uk.wikipedia.org/wiki/Об'єднання\\_співвласників\\_багатоквартирного\\_будинку](https://uk.wikipedia.org/wiki/Об'єднання_співвласників_багатоквартирного_будинку).
6. [http://dbn.at.ua/publ/osbb/novini\\_osbb/zarubizhnij\\_dosvid\\_rozvitku\\_osbb/30-1-0-573](http://dbn.at.ua/publ/osbb/novini_osbb/zarubizhnij_dosvid_rozvitku_osbb/30-1-0-573).
7. Стратегія розвитку адміністративного району (Концептуальні засади організації соціально-економічного розвитку адміністративного району в контексті формування добровільних об'єднань територіальних громад Лановеччини / Б.М. Андрушків, Н.Б. Кирич, Г.Х. Мельник/. - Тернопіль: ФОП Паляниця В.А., 2017. - 456 с.