

УДК 347

Наталія Марценко

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Nataliya Martsenko

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

THE CONDOMINIUM MANAGEMENT PROBLEMS

Безсумнівно, у ринкових умовах господарювання найбільш прогресивною формою управління житлом є саме об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ). 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.

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. Вище сказане свідчить про необхідність теоретичного дослідження і наукового обґрунтування ефективності сприйняття даної форми самоорганізації населення і її взаємозв'язків із органами місцевої влади.

За законодавством України статус ОСББ визначається однойменним законом – Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», відповідно до якого ОСББ є юридичною особою, яка створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. ОСББ є юридичною особою непідприємницького типу, єдиною метою діяльності якої є ефективне управління багатоквартирним будинком, прибудинковою територією та нежитловими приміщеннями. Видається, ОСББ – це єдиний правовий механізм, за допомогою якого власники приміщень у багатоквартирному будинку можуть вільно володіти, користуватись та здійснювати управління будинком загалом.

Як відомо, загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства передбачено збільшення частки загальної площі багатоквартирного житлового фонду, який обслуговується ОСББ до 70%, що красномовно засвідчує той факт, що ОСББ є однією із перспективних форм організації управління багатоквартирним житловим фондом.

На сьогодні управління багатоквартирним житловим будинком може здійснюватися його співвласниками (безпосередньо або через статутні органи ОСББ) і професійним управителем, якого відповідно до ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» співвласники залучають на договірних засадах. Та на практиці виникає ціла низка проблем, пов'язаних із недосконалим національним законодавством, особливостями його правореалізації.

Однією із причин повільного заснування ОСББ є недосконалий механізм дієвого фінансового контролю діяльності ОСББ, низька або повністю відсутня ініціатива

мешканців будинку щодо формування самостійних органів управління, дефіцит інформації, необхідної для діяльності товариства. Ці проблеми мають наслідком сумну статистику реального управління будинком самим ОСББ. Так якщо понад 20% житлового фонду багатоквартирних будинків України передано ОСББ, то реально управління здійснює не більше 3% від названої цифри. Тому створення ОСББ, які перебувають на балансі комунальних підприємств, свідчить тільки про позитивну тенденцію створення ОСББ, однак не про їх ефективне самостійне управління.

Очевидно, небажання створених ОСББ самостійно себе утримувати пов'язано із незадовільним матеріально-технічним станом їх будинків, проблемами із фінансуванням ОСББ та складнощами, пов'язаними із організацією управління будинком. Тому в даному контексті для нас позитивним є досвід Литви, де функції і повноваження з управління спільним майном і прибудинковими територіями ОСББ передавалися місцевими органами влади спеціальним управляючим компаніям у разі, якщо товариство самостійно не уклало такий договір та потребувало допомоги. Для прикладу, головним суб'єктом на ринку послуг з професійного управління житловою нерухомістю в Естонії є Асоціація естонських спеціалістів з управління нерухомістю та утримання нерухомості, яка об'єднала фахівців даної галузі. На жаль, в Україні немає практики створення професійних організацій, які б повністю поширювали свою діяльність на всі ОСББ окремого міста, а не обслуговували виключно один-два будинки (як це нерідко трапляється).

Видається, існує реальна потреба в активізації діяльності професійних організацій ОСББ. В українських реаліях, з огляду на те, що стан ЖКГ не викликає оптимізму та потребує рішучих реформ, важливим є пошук сучасних управлінських інструментів для визначення обсягу можливостей комунальних господарств та пошуку розширення в кількісному та якісному вимірах діяльності самоврядних організацій.

Однозначно, що управління обслуговуванням та утриманням житлового фонду вимагає певних знань, досвіду, навичок, якими не завжди володіють члени органів ОСББ. Тому, для прикладу, у Польщі з'явилася окрема професія - «керуючий нерухомістю», який працює в житловому товаристві (що є аналогом ОСББ) і в кінці кожного року на загальних зборах членів такого товариства звітує про виконану роботу та витрати.

Таким чином, у разі виявлення бажання мешканців будинку створити ОСББ, але при цьому за відсутності відповідальної особи для виконання функцій голови ОСББ, членів правління, здатних прийняти на себе управлінські функції, відповідні органи місцевого самоврядування повинні запропонувати альтернативні управлінські інституції, здатні на професійній основі управляти будинком. Активна роль органів місцевого самоврядування у створенні та діяльності ОСББ пов'язана із необхідністю забезпечення нормального функціонування територій і створення сприятливих умов для проживання всіх членів територіальної громади та виконання зобов'язань власника майна, яке могло залишитись неприватизованим. Тому, на місцевому рівні слід сприяти розвитку професійних асоціацій та об'єднань, які будуть здатні на платній основі взяти на себе повноваження з управління багатоквартирним будинком.

На наше переконання, якісне реформування ЖКГ дасть змогу повністю перейти на ринкові відносини управління житловими будинками, це дозволить створити і розвивати приватні фірми, що ефективно працюватимуть у сфері ЖКГ і контролюватимуться як з боку безпосередньо власників житла, так і голови ОСББ. Такий стан речей дозволить також створити конкуренцію на ринку обслуговування житлових будинків, а це, як відомо, сприятиме зниженню вартості послуг і поліпшенню їх якості. Вирішення даних проблеми є важливим і конче необхідним, оскільки вже не один рік знаходиться на вістрі соціального замовлення суспільства.