

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ  
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

*Гоцалюк Михайло Олександрович*

*студент 3-го курсу факультету соціології та права НТУУ «КПІ»*

*Науковий керівник:*

***Бежвець А.М.***

*старший викладач кафедри адміністративного, фінансового і господарського права факультету соціології і права НТУУ «КПІ»*

Питання, що стосуються власності громадян на житло, утримання та догляду за ним, забезпечення жильців комунальними послугами та оплати цих послуг є одними з найактуальніших проблем в житті сучасного українського громадянина та суспільства. Зазвичай саме вирішення та усунення цих проблем істотно впливає на розвиток економічних взаємин населення і держави в умовах дотримання закону в сфері житлових відносин. І, напевно, одним із найоптимальніших варіантів втілити в життя спроби реформувати відносини у житловій сфері - є створення об'єднань співвласників будинків та квартир у багатоквартирних будинках як неприбуткових юридичних організацій для вдалого та ефективного утримання, управління, експлуатації та ремонту житлового комплексу.

Це можна здійснити шляхом розмежування форм власності житлового фонду та його приватизації та встановлення делегованого контролю за діяльністю житлово-експлуатаційних організацій, в процесі їх реорганізації та перетворення на надійних партнерів на ринку послуг. Співвласники багатоквартирних будинків об'єднуються в подібні юридичні організації для ефективного захисту своїх прав як власників житла та організації безпосереднього управління багатоквартирними житловими будинками у межах єдиного комплексу нерухомого майна, земельних ділянок та розташованих на них житлових будинків і прибудинкових територій.

На початку 90-х років, завдяки вдалим реформам ринкових відносин у житловій сфері для мешканців багатоквартирних будинків на підставі Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" та Закону України "Про власність" (який на даний момент втратив чинність) випала можливість

приватизувати квартири державного житлового фонду та отримати їх у власність. Відповідно до п.3 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" власники квартир багатоквартирних будинків, житлових приміщень у гуртожитках можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі ОСББ) відповідно до закону [1]. З метою правового забезпечення нової форми управління та господарювання в житловій сфері 29.11.2001 року Верховною Радою був прийнятий Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". Преамбула цього Закону визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку [2].

Як для будь-якої прибуткової чи неприбуткової організації необхідна правова процедура державної реєстрації, так і для об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як неприбуткової юридичної особи, відповідно до п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. № 1521 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" затверджено порядок державної реєстрації та визначено ряд необхідних дій уповноважених осіб для створення ОСББ [3].

Структура ОСББ складається із вищого керівного органу – загальних зборів, правління об'єднання та ревізійної комісії. Відповідно до ст.10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" до компетенції загальних зборів належить, зокрема, затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього, обрання членів правління об'єднання, питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів об'єднання, визначення розмірів внесків та платежів членами об'єднання та ін. [2]. Згідно ст.10 цього ж Закону до компетенції правління об'єднання належить здійснення контролю за своєчасною сплатою членами об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством, скликання та організація проведення загальних зборів членів

об'єднання або зборів представників, розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису. Ревізійна комісія за ст.10 цього Закону здійснює контроль за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах.

Для законного підтвердження та створення правової бази побудови взаємовідносин між власниками житлових і нежитлових приміщень будинків, ОСББ затверджує статут, який регулює усі питання діяльності, структуру та функціонування об'єднання. Слід зазначити, що метою об'єднання є залучення громадян до участі у повному самообслуговуванні будинків та прибудинкових територій, їх впорядкування, а також особисте фінансування членами об'єднання усіх необхідних витрат по догляду за житловим комплексом. Важливим фактором уникнення конфліктів є також налагодження добросусідських стосунків між учасниками організації, які спільно діють у власних інтересах. Для надходження додаткових коштів на утримання будинків та прибудинкових територій ОСББ має право здавати в оренду об'єкти, які не використовуються в повному обсязі за призначенням. Такий прибуток спрямовується на поліпшення умов проживання та впорядкування житла власників.

На думку автора, серед переваг створення ОСББ варто виділити такі:

- особистий нагляд та контроль власників за діяльністю житлово-експлуатаційних організацій та якістю надання житлово-комунальних послуг;
- повноцінне користування площами нежитлових приміщень за призначенням відповідно до законодавства та їх раціональне використання;
- самостійне здійснення розрахунків обсягу житлово-експлуатаційних внесків на утримання та експлуатацію житлових будинків;
- можливість самостійно обирати оптимальний та вигідний варіант сервісного обслуговування;
- перевага у створенні управлінської системи, яка б вирішувала та контролювала проблеми утримання, експлуатації будинків та умов проживання в них.

Основним недоліком в процесі утворення ОСББ є те, що громадяни позбавлені необхідної та переконливої інформації щодо переваг та позитивних сторін ОСББ в сучасних умовах житлового господарства. Зрештою, власники просто не знайомі із позитивними прикладами діяльності успішних об'єднань, що, в свою чергу, стає перешкодою для переходу від застарілої форми управлінської системи до більш ефективної нової.

Отже, на нашу думку, єдиним вдалим способом для спільного здійснення управління власниками житловими та нежитловими приміщеннями у багатоквартирному будинку в галузі житлово-комунального господарства є створення ОСББ, що дозволить утримувати свою власність у належному та комфортному для проживання стані.

### ***Список використаних джерел***

1. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29.11.2001 року. № 2866-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 10, ст.78
2. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19.06.1992 року. № 2482-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, N 36, ст.524
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. № 1521 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" № 1521// Офіційний вісник України від 01.11.2002, № 42, стор. 124, стаття 1938, код акту 23433/2002