

К. В. Процак, О. П. Просович  
Національний університет "Львівська політехніка",  
кафедра менеджменту організацій

## СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

© Процак К. В., Просович О. П., 2016

Проаналізовано особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Представлено статистичні дані щодо чисельності ОСББ за регіонами та в Україні загалом. Досліджено проблеми, з якими стикаються у своїй діяльності ОСББ, серед яких виокремлено законодавчі, економічні та організаційні. Під час дослідження виявлено, що найсуттєвішою проблемою є небажання мешканців брати на себе відповідальність за участь в утриманні власного житла. Зазначено: якщо мешканці не зможуть самоорганізуватись, то управляти будинком буде управляюча компанія. Наведено причини, через які ОСББ рідко наважуються на кредит. Найсуттєвішими з них є високі відсоткові ставки за кредитами, низька платоспроможність населення України, відсутній на законодавчому рівні механізм відшкодування пільг і субсидій за внесками на повернення кредиту малозабезпеченими мешканцями. Порівняно різні методи управління багатоквартирними будинками згідно з чинним законодавством. Проаналізовано переваги ОСББ порівняно з управителями та управляючими компаніями. Запропоновано розробити чіткіші механізми вирішення проблем утримання багатоквартирного житла, зокрема тих, які б стосувались зношеного та аварійного житлового фонду.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житлово-комунальне обслуговування, управляюча компанія.

К. Protsak, O. Prosovykh  
Lviv Polytechnic national university  
Department of Management of Organisations

## CONTEMPORARY PROBLEMS OF CONDOMINIUMS

© Protsak K., Prosovykh O., 2016

The peculiarities of condominiums are analyzed in the article. The statistics on the number of condominiums in the regions and in Ukraine as a whole are presented. The problems in activity of condominiums are faced, which are divided into legal, economic and organizational. The study found that the unwillingness of residents to take responsibility for their participation in the maintenance of their own homes is the salient problem. It is indicated if the residents will not be able to organize themselves, the building management will carry out the management company. The reasons why condominiums rarely dare to credit are presented. The high interest rates on loans, low solvency of the population of Ukraine, there is no legislative mechanism for reimbursement of benefits and subsidies for contributions for repayment low-income residents are the most significant of these. Comparison of different methods of management of apartment buildings under the law is made. Advantages of condominiums to stewards and management companies are compared. A clearer mechanism

**for solve problems of maintenance of multi-housing, including worn and emergency housing is proposed to do.**

**Key words: condominiums, housing and communal services, the management company.**

### **Постановка проблеми**

Загалом об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – це не новація, але сьогодні воно набуло особливої актуальності. Це пов'язано з прийняттям нового Закону “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, в якому чітко визначено, якщо власники (співвласники) багатоквартирних будинків протягом року не створять ОСББ і не передадуть управління будинку управителю, то поточний виконавець послуг (ЖЕК) має передати управління будинком управляючій компанії. Тому питання вибору оптимального методу управління багатоквартирним будинком, проблеми та ризики, з якими стикаються ОСББ у своїй діяльності, є важливими і своєчасними.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Законодавчо ОСББ в Україні існують уже 15 років із прийняттям Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” [1]. Діяльність ОСББ законодавчо удосконалювали різними змінами та доповненнями, зокрема Постановою КМУ від 11 жовтня 2002 року № 1521, яка спрямована на реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Цією Постановою затверджено порядки:

- 1) державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- 2) передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс;
- 3) проведення розрахунків з членами об'єднання багатоквартирного будинку, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання;
- 4) створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Тобто, як видно із змісту Постанови, вона дає змогу розібратися у деяких деталях створення ОСББ і стане у нагоді тим, хто бажає створити ОСББ.

Наказом Держжитлокомунгоспу України 27.08.2003 № 141 затверджено Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Враховуючи те, що Статут ОСББ є основним документом, на підставі якого взагалі функціонує об'єднання, цей Наказ є надзвичайно важливим.

Найбільший суспільний вплив має нещодавно прийнятий Закон “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” [3]. Парламентарі на цей закон покладають великі надії. Вважають, що він відкриє нові можливості для розвитку ринку управління житлом та проведення комплексної термомодернізації. Але насправді не все так однозначно. Законодавчі зміни викликали хвилю дискусій, і не лише у суспільних колах, але й у наукових.

### **Постановка задач**

Метою статті є дослідити, чи будуть масово створюватись ОСББ і чи вони вирішать комунальні проблеми мешканців. Визначити переваги і недоліки методів управління багатоквартирними будинками згідно з новим законодавством. Виявити проблеми і ризики, з якими стикаються ОСББ у своїй діяльності.

### **Викладення основного матеріалу**

Згідно з новим Законом [3] управління багатоквартирним будинком може здійснюватися за рішенням співвласників такими способами:

- самостійно, зокрема із створенням ОСББ;
- за допомогою передання всіх або частини функцій на підставі договору фізичній особі – підприємцю чи юридичній особі (управителю чи управляючій компанії).

При виборі форми управління важливо розуміти, що майбутні витрати співвласників містять умовно три групи витрат:

I група. Господарські витрати (на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку);

II група. Витрати на оплату комунальних послуг (укладанням угод з відповідними надавачами комунальних послуг);

III група. Витрати на сплату винагороди управителю та інші витрати залежно від способу управління. У разі, якщо мешканці не визначились із способом управління їхнім житлом, погоджувати розмір цих витрат будуть виконавчий орган місцевої влади та керівник управляючої компанії.

Розглянемо детальніше переваги і недоліки різних способів управління багатоквартирними будинками згідно з новим законодавством. Найефективнішим способом вважається створення ОСББ.

Сьогодні існує багато прикладів успішного функціонування ОСББ. Статистика свідчить, що із прийняттям закону [3] кількість ОСББ значно зросла. Проте цього далеко недостатньо, щоб вирішити проблеми житлово-комунального обслуговування населення. Станом на 1 липня 2016 р. в Україні налічувалося 18424 ОСББ, що становить менше 14 % від загальної кількості багатоквартирних будинків (табл. 1). У місті Львові станом на 1 липня 2016р. є 832 ОСББ, що становить близько 10 % від загальної кількості багатоквартирних будинків [9], хоча загалом Львівська область займає перше місце із створення ОСББ, що становить 95,9 % від загальної кількості багатоквартирних будинків (таблиця 1).

Таблиця 1

**Кількість створених ОСББ по регіонах України на 01.07.2016 р.\***

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	Загальна кількість багатоквартирних будинків	Кількість створених ОСББ	Кількість будинків, де створено ОСББ	Загальна площа, яку обслуговує ОСББ, тис. кв. м	% від загальної кількості багатоквартирних будинків
	<b>Всього</b>	<b>155259</b>	<b>18424</b>	<b>21075</b>	<b>85064,94</b>	<b>13,6</b>
1	Вінницька	4596	665	683	1132,26	14,9
2	Волинська	3621	637	681	1586,53	18,8
3	Дніпропетровська	18874	1817	1912	8423,90	10,1
4	Донецька*	8914	1336	1851	4363,68	20,8
5	Житомирська	8402	385	670	2025,90	8,0
6	Закарпатська	2731	392	406	720,70	14,9
7	Запорізька	7290	919	1012	3036,96	13,9
8	Івано-Франківська	4567	440	485	1484,10	10,6
9	Київська	6123	591	666	19268,20	10,9
10	Кіровоградська	3904	255	282	661,97	7,2
11	Луганська*	3793	186	266	594,18	7,0
12	Львівська	1747	1447	1676	3232,41	95,9
13	Миколаївська	5775	1309	1421	5488,40	24,6
14	Одеська	11733	1100	1267	4903,62	10,8
15	Полтавська	6717	487	580	1472,34	8,6
16	Рівненська	3444	567	593	1115,10	17,2
17	Сумська	2789	388	461	1040,40	16,5
18	Тернопільська	2491	905	920	1072,40	36,9
19	Харківська	15298	994	1390	3850,12	9,1
20	Херсонська	3479	805	872	4235,30	25,1
21	Хмельницька	4662	640	670	2149,10	14,4
22	Черкаська	3715	626	634	1710,44	17,1
23	Чернівецька	3770	338	366	677,03	9,7
24	Чернігівська	5468	302	371	670,60	6,8
25	м.Київ	11356	893	940	10149,30	8,3

\*Джерело: [6]

На перший погляд, створення ОСББ є фінансово дуже вигідним, оскільки мешканці самі вирішують, як найефективніше використати квартплату. Так є за умови, що будинок у доброму стані, відносно новий і витрати першої групи відсутні або зведені до мінімуму. Згідно з новим законом [3] скасовано норму про капітальний ремонт будинку перед тим, як його мешканці створять ОСББ. Проблемний момент полягає в тому, що близько 70 % житлового фонду в Україні потребує негайного капітального ремонту [11]. Вважається, що такі нерівні вхідні умови при створенні ОСББ є основною причиною повільного зростання чисельності об'єднань. Якщо старий будинок передається на баланс ОСББ, то вся відповідальність за стан будівлі автоматично переводиться на її жителів. Як правило, такі будинки потребують капітальних ремонтів покрівель, мереж, фасадів чи сходових кліток, що відразу впливає на збільшення витрат щодо утримання будинку і в результаті значне підвищення квартплати. Отримати кредит на такі заходи для ОСББ є також проблематично. Причинами цього є такі фактори:

- високі відсоткові ставки за кредитами (22–24 %);
- голова правління ОСББ не має законодавчих гарантій солідарної відповідальності в частині сплати внесків за кредитом кожним окремим власником;
- загальна низька платоспроможність населення України: в одному будинку проживають власники з різним соціальним статусом, доходами і фінансовими можливостями;
- відсутній на законодавчому рівні механізм відшкодування пільг і субсидій за внесками на повернення кредиту малозабезпеченими мешканцями.

Загалом можна виділити декілька груп проблеми діяльності ОСББ (табл. 2).

Таблиця 2

### Основні проблеми діяльності ОСББ

Групи проблем	Характеристика	Приклади
Законодавчі	Найскладніші, потребують розв'язання на законодавчому рівні, їх вирішення удосконалив механізм управління спільним майном	Нерозв'язані проблеми щодо власності на землю – прибудинкову територію (немає механізму передачі у власність або постійне користування ОСББ цієї землі); приватизація прибудинкової території. Необхідність надання ОСББ та їхнім асоціаціям окремого коду виду економічної діяльності (КВЕД), який би відповідав сутності діяльності та інші.
Економічні	ОСББ залишаються сам на сам зі своїми фінансовими проблемами, особливо складно, якщо житловий будинок старий та потребує капітального ремонту; ОСББ складно отримати кредити	Місцеві ради не виділяють кошти на капітальний ремонт будинків, у яких створено ОСББ Банки не дуже довіряють нестабільному позичальнику (який складається з декількох десятків чи сотень осіб), який не має майна під заставу
Організаційні (людський чинник)	Небажання мешканців самоорганізуватись для створення ОСББ і нести відповідальність та особисту участь в утриманні власного житла; Проблеми із вибором кваліфікованого керівника ОСББ	Керівники ОСББ зазвичай не мають достатньо юридичних, економічних, технічних, психологічних знань для такої діяльності. Проблеми, які виникають в договірних відносинах незалежних суб'єктів — групи співвласників (чи ОСББ) й управителя.

\*Сформовано на основі джерел [4, 5, 7]

Управляюча компанія теж є доволі перспективною формою управління житловим фондом. Про це свідчить закордонний досвід, згідно з яким однаково успішно функціонують як маленькі фірми, які управляють декількома будинками, так і великі, які можуть управляти декількома

сотнями будинків [10]. Експерти вважають, що невдовзі багато таких фірм з'явиться і в Україні, що це є альтернативою як комунальним підприємства (колишнім ЖЕКам), так і ОСББ [10]. Важливо, щоб такі управляючі компанії працювали в конкурентному середовищі, дотримувались однакових прозорих правил ведення своєї діяльності. Тоді мешканці звертатимуть увагу на якість їхньої роботи, досвід, зв'язки, і це сприятиме підвищенню рівня житлово-комунального обслуговування. Сьогодні є певні проблеми діяльності вітчизняних управляючих компаній, а саме:

- існує дуже мало компаній, які управляють житловим фондом. Це свідчить про відсутність досвіду, недостатню кількість управлінців-практиків у цій сфері. Функціонуючі управляючі компанії переважно створюються у співпраці із забудовниками і здійснюють управління у новобудовах. Зношеним та аварійним житловим фондом управляти значно важче, тому управляючі компанії не беруться за такі об'єкти;

- управляюча компанія – це комерційна структура, тобто метою її діяльності є отримання якомога більшого прибутку. Тому існує загроза, що власник робитиме все, щоб його приватна фірма розвивалась, зокрема за рахунок завищення тарифів на житлово-комунальні послуги як основного джерела доходу;

- в законі не прописано, яка відповідальність керуючого управляючої компанії перед власниками житла. Невідомо, які документи і звіти має право вимагати мешканець і з якою періодичністю;

- невідомо, за яким принципом призначатимуть управляючі компанії у тих будинках, де мешканці не створили ОСББ. І чи це не будуть ті самі колишні ЖЕКи з тими самими принципами роботи. Адже вони теж мають змогу перепрофілюватись на “управляючу компанію”.

Отже, якщо мешканці будинку не визначились зі способом управління багатоквартирним будинком, співвласниками якого вони є, то вони втрачають можливість приймати рішення про обсяг необхідних житлово-комунальних послуг, погоджувати вартість, періодичність, необхідність та контролювати виконання інших статей витрат, при цьому несучи зобов'язання з оплати таких послуг. Втрачають таку можливість співвласники на рік, бо саме на такий період передбачено укладати договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Проте ніщо не перешкоджатиме власникам із прийняттям рішення про форму управління після закінчення терміну дії договору.

### **Висновки**

Сама ідея створення ОСББ є позитивною та перспективною, існує багато прикладів успішного досвіду діяльності ОСББ. Проте існують проблеми, які уповільнюють процес створення і функціонування ОСББ, які в загальному можна поділити на законодавчі, економічні та організаційні (людського чинника). Проте всі проблеми можна подолати – все залежить від свідомості і бажання мешканців. Небажання мешканців брати на себе відповідальність за участь в утриманні власного житла, на нашу думку, є найбільшою проблемою. Якщо мешканці не зможуть самоорганізуватись, то управління будинком здійснюватиме управляюча компанія.

Необхідні чіткіші механізми вирішення проблем утримання багатоквартирного житла, зокрема тих, які б стосувались зношеного та аварійного житлового фонду. Необхідно дати можливість розвиватись асоціаціям ОСББ з правом займатись господарською діяльністю на благо будинків, які увійшли в таку асоціацію. Оскільки самі ОСББ є неприбутковими організаціями, то такі асоціації через створення відповідних структур дозволили б мешканцям використовувати прибудинкову територію із вигодою для себе, здавати в оренду підвальні та інші приміщення тощо. Маючи додаткову фінансову вигоду, мешканці отримують можливість зменшити квартплату, здійснювати енергоощадні заходи та інше.

### Перспективи подальших досліджень

Подальші дослідження необхідно спрямовувати на подолання проблем, з якими стикаються у своїй діяльності ОСББ. Доцільно розробити організаційно-економічне забезпечення функціонування асоціацій ОСББ, пропозиції щодо програм підтримки та заохочення мешканців до самоорганізації та створення ОСББ.

1. Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29 листопада 2001р № 2866-III. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 “Про реалізацію Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>
3. Закон “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 29, ст. 262 Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
4. Браславець Ю. Ю. Проблеми визначення правового становища об’єднання співвласників багатоквартирного будинку / Ю. Ю. Браславець // Порівняльно-аналітичне право. – 2015. – №5. – С. 96–98.
5. Гура Н. Що заважає сформувати ефективного власника житла / Н. Гура // Урядовий кур’єр. – № 103. – 2.06.2016. – С.6. ОСББ INFORM: Інформаційний ресурс для співвласників багатоквартирних будинків Режим доступу: <http://www.osbb-inform.com.ua/2015/11/17/790/>
6. Інформація про кількість створених ОСББ по регіонах України на 01.07.2016 / сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/zhkh/zhitlova-politika/diyalnist-osbb/>
7. Миськевич Т. Проблеми та ризики реформування сфери управління багатоквартирними будинками в Україні. /Т. Миськевич/ Сайт центру досліджень соціальних комунікацій [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://nbuviar.gov.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1078:problemi-ta-riziki-reformivannya-sferi-upravlinnya-bagatokvartirnimi-budinkami-v-ukrajini-](http://nbuviar.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1078:problemi-ta-riziki-reformivannya-sferi-upravlinnya-bagatokvartirnimi-budinkami-v-ukrajini-)
8. Об’єднання співвласників багатоквартирних будинків: практичні поради. Практичний посібник, Інститут міста, Львів, 2011, 129с. [Електронний ресурс]. Режим доступу : [www.urban-project.lviv.ua/.../ArticleFiles\\_32\\_OSBB\\_2\\_book.pdf](http://www.urban-project.lviv.ua/.../ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf)
9. Процак Х. Станом на 1 липня у Львові є 832 ОСББ, динаміка щодо створення нових ОСББ за останні місяці позитивна /Х. Процак/ Сайт Львівської міської ради [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://city-adm.lviv.ua/news/city/osbb/233259-stanom-na-1-lypnia-u-lvovi-ie-832-osbb-dynamika-shchodo-stvorennia-novykh-osbb-za-ostanni-misiatsi-rozutyvna>
10. Ревунова І. Ви маєте усвідомити відповідальність за своє житло. Поради німецьких експертів львів’янам, які живуть в історичних будинках. / І. Ревунова/ Інформаційний Інтернет портал ZAXID.NET. Режим доступу: [http://zaxid.net/news/showNews.do?vi\\_mayete\\_usvidomiti\\_vidpovidalnist\\_za\\_svoje\\_zhitlo&objectId=1375295](http://zaxid.net/news/showNews.do?vi_mayete_usvidomiti_vidpovidalnist_za_svoje_zhitlo&objectId=1375295)
11. 70 % українських будинків непридатні для життя /інформаційний портал ZNAJ.UA/ [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://znaj.ua/news/regions/49737/70-ukrayinskih-budinkiv-ye-nepridatnimi-dlya-zhittya.html>.