

## **ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК НОВИЙ ТИП ЖИТЛОВОЇ КООПЕРАЦІЇ**

Завдання щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є державним курсом по реформуванню ЖКГ, поставлене Президентом України В. Януковичем. Про це на традиційній прес-конференції за підсумками 2010 р. заявив голова Полтавської обласної державної адміністрації О. Удовіченко [1, с. 3]. Тому одним із важливих завдань для науковців є поширення інформації про діяльність ОСББ, сприяння їх створенню і оптимізації їхньої роботи в області. Ситуація на Полтавщині є типовою для всієї України і дуже схожа на столичну. Так, станом на серпень 2010 р. частка ОСББ у Києві становила 4,7 % [2, с. 3]. До кінця 2014 року на Полтавщині частку загальної площі багатоквартирного житлового фонду, що обслуговується ОСББ передбачено збільшити на 80 % [3, с. 5].

Проаналізувавши діяльність багатьох об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, можна виділити такі переваги створення ОСББ як нового типу житлової кооперації:

- ◆ у разі створення ОСББ підвищується зацікавленість, відповідальність і, як наслідок – ефективність управління спільною власністю, поліпшується житлово-комунальне обслуговування;
- ◆ створення в будинку юридичної особи сприяє удосконаленню договірних відносин та розвитку конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг;
- ◆ не оплачуються адміністративні та непродуктивні витрати житлових організацій. Тільки зарплата начальників ЖЕДів міста Полтава в 2009 році становила від 5 до 11 тис. грн. І це при серйозних наріканнях на їх роботу [4, с. 2]. Спостерігається економія коштів, які ЖЕДи сплачували у вигляді ПДВ та податку з прибутку, оскільки ОСББ є неприбутковою організацією [5];
- ◆ з'являється можливість отримання державної фінансової допомоги при створенні ОСББ. Наприклад у 2010 р. на допомогу ОСББ держава виділила Полтавщині зі стабілізаційного фонду 5,2 млн. гривень, а загалом на ці цілі надійде близько 20 млн. гривень [3, с. 5];
- ◆ укладаючи угоди, більшість голів ОСББ уважно відстежують у документах інтереси споживачів, готують і відстоюють протоколи

розбіжностей. Через ОСББ легше і ефективніше захищати права мешканців будинку в суді;

- ◆ завдяки фінансовому контролю та прозорості використання коштів (а також з огляду на статус неприбуткової організації) зростає кількість сумлінних платників-мешканців будинку;

- ◆ члени ОСББ мають можливість самостійно формувати штатний розклад, персональний склад працівників та їх заробітну плату, розраховувати та встановлювати розміри внесків на утримання та експлуатацію житлового фонду, планувати заходи для поліпшення стану свого будинку, тобто для модернізації та ремонту всієї будівлі, встановлення систем енергозбереження, обирати на конкурсній основі виконавців житлово-експлуатаційних послуг;

- ◆ фінансування першого капітального ремонту після передачі будинку на баланс ОСББ повинно відбуватися за кошти попереднього балансоутримувача;

- ◆ ОСББ має можливість отримати у власність або довгострокове користування прибудинкову територію. Це захищає прилеглу земельну ділянку від зведення на ній додаткових споруд – так званого ущільнення забудови, яке сьогодні створює проблеми багатьох мешканцям;

- ◆ ОСББ має можливість отримувати кредит на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території; здавати в оренду допоміжні приміщення і скеровувати ці кошти на покращення технічного стану житла;

- ◆ ОСББ формує невеликий штат тим самим сприяє працевлаштуванню людей і зменшенню рівня безробіття;

- ◆ у власників будинку з'являється почуття господаря і їм не байдуже в якому стані знаходиться їх будинок (чи регулярно в ньому прибирають, чи не тече вода в підвалі, в якому стані дах, стіни та фасад будинку т. ін.). Як показує досвід, у будинках, де створені ОСББ, значно вищими є облаштування під'їздів і впорядкованість прибудинкової території;

- ◆ за малозабезпеченими громадянами – членами ОСББ залишаються права на державні субсидії та пільги по оплаті комунальних послуг і квартплати. За згодою членів об'єднання, малозабезпеченим його членам може бути відмінена або зменшена квартирна плата, або вони можуть відпрацювати її своєю працею на користь об'єднання;

- ◆ власники житла можуть контролювати якість виконаних для обслуговування будинку робіт, використання квартплати, витрат на утримання будинку, дотацій і субсидій;

- ◆ державні дотації на утримання і обслуговування прибудинкових споруд законодавство не відмінює;

◆ об'єднання співвласників багатоквартирних будинків допомагають захистити загальну власність від корупційних посягань нечесних місцевих чиновників. В багатьох містах України влада продала підвали приватним особам, особливо це стосується будинків на центральних вулицях міст. Мешканці будинку, організовані в об'єднання власників багатоквартирних будинків мають значно більші можливості відстоювати свої права на володіння і користування всіма приміщеннями власного будинку;

◆ у випадку, коли на перших поверхах будинків ОСББ розташовані магазини, інші комерційні структури, об'єднання також відіграє позитивну роль. Власники нежитлових приміщень, вступаючи в договірні відносини з ОСББ і сплачуючи певні внески, можуть побачити конкретний результат своїх платежів і налагодити нормальні взаємовідносини із сусідами. З іншого боку, мешканці будинку у випадку виникнення проблем, не перевантажуючи місцеві органи влади скаргами. Через Правління ОСББ можуть вирішувати питання безпосередньо із власниками нежитлових приміщень. Відбувається звільнення місцевої влади від функцій управління житлом та фінансування заходів щодо його експлуатації [6, с. 19].

◆ ОСББ можуть брати участь у грантах Європейського Союзу та Світового банку і отримувати прямі інвестиції [3, с. 5].

## ЛІТЕРАТУРА

1. Діденко Н. Рік 2010 Олександр Удовіченко вважає цілком успішним – і для області, і особисто для себе. Про ОСББ, котельні і звалища / Надія Діденко // Вечірня Полтава. – 2011. – № 1. – С. 3.
2. Городній М. Перехід до системи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків допоможе витягнути з прірви таку проблемну галузь, як ЖКГ / Максим Городній // Вечірня Полтава. – 2010. – № 34. – С. 3.
3. Цебрій В. Доля майбутніх ОСББ – не тільки в руках чиновників і науковців / Віталій Цебрій // Полтавський Вісник. – 2010. – № 32. – С. 5.
4. Правденко О. Хочеш отримувати високі прибутки? Влаштуйся начальником ЖЕДу із зарплатою від 5 до 11 тис. гривень / Ольга Правденко // Вечірня Полтава. – 2010. – № 52. – С. 3.
5. Власов В. Багатоквартирний будинок – занедбане чи комфортабельне житло? [Електронний ресурс] / В.Власов // Аспекти самоврядування. – 2000. – №6. – Режим доступу: <http://www.auc.org.ua>
6. Логвиненко В.І. Формування державної житлової політики / В.І. Логвиненко // Менеджер. Вісник Донецького державного університету управління. – 2008. – №3. – С. 13–20.