

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. госпа. – Х. : ХНАМГ, 2009. – 356 с. – ISBN 789666951512.
5. 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.
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.