

ПРАВОВИЙ СТАТУС ОСББ. ПРОБЛЕМИ ЙОГО СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ

Цирфа Г.О.

*к.і.н, доцент факультету соціології і права
НТУУ „КПІ”*

Перші об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) в Україні з'явилися з того часу, коли почалася приватизація житлового фонду. Станом на 1 січня 2011 року в Україні налічувалося 12 тисяч ОСББ, а це лише 15 процентів від кількості будинків. Відповідно до програми реформування до кінця 2014 року заплановано створення 45 тисяч ОСББ, що становитиме близько 70 процентів. [1]

На глибоке переконання автора, через неузгодженість та недосконалість окремих норм законодавства, створювати ОСББ в Україні ще зарано. Законодавча база не підготовлена до повноцінного переходу до таких об'єднань. Практика показує, що мешканці, які вже створили ОСББ потерпають від свавілля представників цього об'єднання.

Основною метою цієї роботи є з'ясування правового статусу ОСББ і аналіз проблем, які гальмують створення і функціонування ОСББ.

З'ясовуючи статус ОСББ, зазначимо, що цей суб'єкт за Законом України від 29 листопада 2001 року № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (надалі Закон) має своє визначення. Це - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна

Частина п'ята ст. 4 Закону встановлює, що зазначене об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

Як будь-яка юридична особа, кожне ОСББ має свою назву, печатку зі своїм найменуванням, розрахункові рахунки в установах банку, а також інші необхідні реквізити (офіційні бланки, штампи, зареєстрований логотип тощо). Правовою основою Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є статут. ОСББ від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді і відповідає за своїми зобов'язаннями тільки коштами і майном об'єднання, а не майном своїх членів.

Виходячи із норм Закону, ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання. Тобто для забезпечення власних потреб ОСББ може здійснювати господарську діяльність, проте, доходи, отримані від цієї діяльності, мають направлятись лише на утримання або ремонт будинку. Такий статус надає ОСББ пільги по сплаті податків на прибуток і на додану вартість.

У багатоповерхових житлових будинках присутні різні типи власників (власники квартир, муніципальні, відомчі квартири, нежилі приміщення, які зайняті підприємцями або перебувають у державній власності).

Із будинком нерозривно зв'язана земельна ділянка, на якій він розташований в установлених межах, а також споруди, інженерні мережі та такі об'єкти, як гаражі, стоянки, дитячі ігрові майданчики та ін., що в цілому, разом із будинком, складає єдиний комплекс нерухомого майна. Для управління і розпорядження всім цим господарством і створюються об'єднання власників.

В інших країнах такі об'єднання мають назву «кондомініум». В перекладі з латинської мови кондомініум - це спільне володіння. В багатьох країнах світу ці об'єднання оперативно і якісно вирішують постійно виникаючі соціально-побутові проблеми мешканців: поліпшують обслуговування, благоустрій території, здійснюють своєчасний ремонт тощо.

В Україні інтереси споживачів, що мешкають у багатоквартирному житловому фонді, на сьогодні в більшості представляють органи місцевого самоврядування. Вони і за законодавством і фактично виступають монополістами з боку попиту. І тут вже можна говорити про безліч проблем.

За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ, більше 60% багатоквартирних будинків, яких усього в країні близько 80 тис., відносяться до «застарілого фонду, що потребує реконструкції» (будинки, побудовані в 1956-1991 рр.). За розрахунками експертів, на їх модернізацію потрібно понад \$ 15 млрд. [2]

Така ситуація, безумовно, є причиною активного стимулювання мешканців з боку влади до створення ОСББ, оскільки передача застарілого житлового фонду на баланс такого об'єднання дозволить їй уникнути фінансових вкладень у реконструкцію та обслуговування будівель.

Звісно, що житловий сектор став більше споживати енергоресурсів, частіше стали проривати труби, частіше течуть дахи і все це потребує ремонту. Мешканці багатоповерхівок наївно продовжують чекати, що держава (або місцева влада) відремонтує їхню власність. Але безперечним можна вважати той факт, що існуюча система управління житловим фондом є вкрай неефективною.

Зрозуміло, альтернатива потрібна. І вона вже є – ОСББ. Це один з небагатьох засобів, що може допомогти громадянам України відчувати себе повноправними господарями своїх квартир.

І йдучи цим шляхом, необхідно виключити можливість створення ОСББ без надання на то згоди більшості мешканців. Незаконно створенні, вони диктують незаконні умови діяльності, а взаємини мешканців з ними приводять, як правило, до суду. Красномовним у цьому зв'язку є той факт, що завдяки виявленню шахрайських схем, пов'язаних із діяльністю ОСББ вже порушено понад 2 тис. кримінальних справ. [3]

Натомість, діючим ОСББ необхідно дати змогу на практиці довести свою ефективність. Тоді інші мешканці, які живуть у будинках без ОСББ, беручи до уваги позитивний приклад, все таки будуть створювати ОСББ.

Використана література:

1. <http://portal.rada.gov.ua/> Пленарне засідання 23 вересня 2011 року
2. <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/rejderi-u-tebe-vdoma> /Україна комунальна
3. <http://ukr.obozrevatel.com/>