Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право

УДК 347.254:347.153: 332.8 (477)

І. В. Чеховська,
доктор юридичних наук,
старший науковий
співробітник,
Університет ДФС України

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

У статті досліджено генезис формування та розвитку законодавства, що регламентує діяльність об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Визначено основні недоліки правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Проаналізовано переваги такої моделі договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку, як договір з об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків як колективним споживачем. Виокремлено ризики функціонування об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: організаційні; правові; фінансові; кадрові; морально-психологічні; корупційні. Запропоновано напрями удосконалення правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Ключові слова: *об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житлово-комунальні послуги, договірні відносини, споживачі житлово-комунальних послуг, тарифи.*

И. В. Чеховская,
доктор юридических наук,
старший научный
сотрудник,
Университет ГФС Украины

НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕДИНЕНИЙ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В статье исследован генезис формирования и развития законодательства, регламентирующего деятельность объединения совладельцев многоквартирных домов. Определены основные недостатки правового регулирования деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов. Проанализированы преимущества такой модели

© Чеховська І. В., 2018

договорных отношений по предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, как договор с объединением совладельцев многоквартирных домов как коллективным потребителем. Выделены риски функционирования объединения совладельцев многоквартирных домов: организационные; правовые; финансовые; кадровые; морально-психологические; коррупционные. Предложены направления совершенствования правового регулирования деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов.

Ключевые слова: *объединения совладельцев многоквартирных домов, жилищно-коммунальные услуги, договорные отношения, потребители жилищно-коммунальных услуг, тарифы.*

I. V. Chekhovska,
Doktor of Judicial Sciences,
serion scientific researcher,
University of SFS of Ukraine

THE WAYS OF THE IMPROVEMENT OF THE LEGAL REGULATION OF THE HOUSING COOPERATIVE ACTIVITY

The article deals with the genesis of the formation and development of the legislation regulating the housing cooperative activity(association of co-owners of the apartment buildings). The main disadvantages of the legal regulation of the housing cooperative activity are determined.The advantages of such model of contractual relations, concerning the provision of communal services in a multi-apartment building as an agreement between the condominiums in the capacity of a collective consumer are analyzed. The risks of functioning of the housing cooperative are identified: organizational; legal; financial; personnel; moral and psychological; corrupt.The areas of the improvement of the legal regulation of the housing cooperative are proposed.

Key words: ***t****he housing cooperative (association of co-owners of the apartment buildings), housing and communal services, contractual relations, consumers of housing and communal services, tariffs.*

Після прийняття законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», «Про житлово-комунальні послуги» актуальним та досить «живим» для обговорення залишається питання створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ). Окрім створення умов власникам приватизованих квартир, вказані закони поряд з Цивільним кодексом України стали основою реформування житлово-комунального господарства в країні. Виявилося, що саме через створення інституту ОСББ можливо запровадити шляхи впорядкування та вдосконалення застарілої системи житлово-комунального господарства. І це не лише з огляду на відсутність альтернативи в чинному законодавстві України, а й з огляду на довготривалу практику розвинених країн світу, які перейшли на таку форму житлово-комунального господарства і на сьогодні отримують позитивний результат від цієї

«революції» [1, с. 186–190]. В Європі такі об'єднання звуться «кондомініуми». Однак, незважаючи на позитивний досвід функціонування кондомініумів у зарубіжних країнах та повний розвал жеків в Україні, населення «досить повільно» вступає в ОСББ [2, с. 117]. У зв'язку з цим актуальним є аналіз законодавства, що регламентує діяльність ОСББ в Україні, визначення переваг створення та функціонування ОСББ, виокремлення ризиків їх функціонування, розробка пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Окремі аспекти діяльності ОСББ та проблемні питання управління житловим фондом, зокрема багатоквартирними будинками, було проаналізовано у працях вітчизняних учених Б. І. Адамова, М. К. Галянтича, Ю. С. Бондарь, К. В. Браво, Н. В. Івасішина, О. Б. Лотоцького, Н. М. Лисенко, Г. Г. Кухти, І. М. Рудкова, К. В. Процак, О. П. Просович, Г. М. Семчука, О. С. Юніна та інших. Правові підстави та особливості діяльності ОСББ досліджені у роботах зарубіжних учених Р. Белдвіна, Д. Гарднера, Т. Ділоренцо, Д. Лоран, К. Рабенхорста, О. С. Пузанова, К. Хербста, Є. Бонгак-Кухарчук та інших.

Не зменшуючи ролі й значущості робіт вищезазначених науковців, необхідно визнати, що далеко не всі проблеми створення і функціонування ОСББ піддані необхідному аналізу, узагальненню і відповідному відображенню. Так, практично відсутні комплексні дослідження ризиків функціонування ОСББ, зокрема такої моделі договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку, як договір з ОСББ як колективним споживачем, а також потребують удосконалення напрями правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків з огляду на сучасний стан законодавства, що регламентує діяльність ОСББ.

Відтак, метою статті є дослідження генезису формування та розвитку законодавства, що регламентує діяльність ОСББ, визначення основних недоліків правового регулювання діяльності ОСББ виокремлення ризиків функціонування ОСББ та розробка пропозицій щодо удосконалення правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Історія виникнення ОСББ, для яких світова практика виробила спеціальний термін – «кондомініумум» (від лат. слова con – спів; dominimum – володіння) [3], сягає часів Римської імперії. Існували вони й в Україні у часи дореволюційної Російської імперії та в період непу. З того часу ця форма пройшла кілька етапів свого розвитку, вдосконалюючись відповідно до розвитку ринкових взаємовідносин у суспільстві. Об'єднання власників квартир (будинків) існують в Англії, Франції, США. Щодо України, то правова база для їх створення була закладена з прийняттям у липні 1992 року Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [4]. У статті 10 другого розділу цього закону було зазначено, що «власники квартир у багатоквартирних будинках є співвласниками допоміжних приміщень, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою...». Однак зазначений вище закон передбачав право власників квартир лише на створення «об'єднань та асоціацій власників окремих квартир та будівель...» для експлуатації та утримання будівлі.

У жовтні 1992 року Кабінет Міністрів України (далі – КМУ) прийняв постанову «Про приватизацію державного житлового фонду» [5], якою затвердив Правила користування приміщеннями житлових будинків та прилеглими територіями. Ці правила уточнювали поняття «спільне володіння». У них йшлося про те, що об'єднання виступає від імені власників квартир у всіх питаннях, пов'язаних з ремонтом та утриманням будинків;

описувався процес створення та реєстрації таких об'єднань; перераховувались права та обов'язки об'єднання і його членів; зазначалось, що спільні витрати розподіляються «...пропорційно до загальної площі квартир, зайнятих власниками...»; визначались повноваження загальних зборів об'єднання та деякі процедурні вимоги щодо прийняття рішень. Після прийняття Верховною Радою України постанови «Про концепцію державної житлової політики» [6] було визначено основні напрями житлової політики на перспективу. У цій постанові вперше наголошувалося на обов'язковості «об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків у товариства з метою забезпечення належного утримання будинків та прибудинкових територій». Постанова КМУ «Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні», [7] була прийнята для розвитку цього нового напряму державної житлової політики. У прийнятому положенні було визначено загальний порядок та процедуру організації та ліквідації об'єднань типу ОСББ. Документ детально описував порядок скликання установчих зборів, механізм подальшого використання майна, яке перебувало у спільному користуванні, визначення спільних видатків, проведення ремонтів та реконструкцій у нових умовах. Важливим був пункт про безкоштовну реєстрацію новостворених ОСББ та про термін такої реєстрації. Нарешті, у самій Постанові дано доручення відповідним відомствам розробити типовий статут кондомініуму, а також спеціальне положення про визначення та закріплення меж прибудинкових територій і передачі цих територій кондомініуму в користування [2, с. 67].

У 2001 році Верховна Рада України приймає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [8]. Який визначав 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. Відповідно до закону України [8] об'єднання має право створювати органи управління, визначати умови їхньої діяльності та оплати; визначати підрядника, укладати договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою; здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів; захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності тощо [2, с. 66].

Наказом Держжитлокомунгоспу України № 141 [9] 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.

У 2015 році було прийнято Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [10], мета якого полягала у вдосконаленні законодавчого регулювання діяльності ОСББ і стимулюванні їх створення. Закон ввів сучасне поняття про управління багатоквартирним будинком та спростив прийняття спільних рішень співвласниками багатоквартирних будинків, які не об'єдналися в ОСББ. Також закон повинен був вирішити завдання демонополізації попиту, а також частково – демонополізації пропозиції та відмови від державного регулювання тарифів (у контексті послуг з управління та утримання багатоквартирних будинків).

У 2017 році Верховна Рада України прийняла Закон «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» [11], який мав на меті забезпечити 100 % обладнання будівель вузлами обліку теплової енергії, гарячої та холодної (питної) води і стимулювати споживачів до ощадливого використання цих ресурсів у такі строки: теплової енергії, гарячої та питної води для нежитлових будівель – до 02.08.2018; гарячої та питної води для житлових будівель – до 02.08.2019. Обов'язок забезпечити таке оснащення покладений на операторів зовнішніх інженерних мереж, якими переважно є комунальні підприємства, а за недотримання термінів передбачені фінансові санкції. За даними Мінрегіону, на початок 2018 року фактичний рівень оснащення будівель приладами обліку є доволі низьким. Так, лічильниками теплової енергії оснащено 79,9 % будівель, холодної води – 26,7 %, гарячої води – 14,8 %. За попередніми підрахунками Мінрегіону, на забезпечення 100 % встановлення приладів комерційного обліку потрібно ще близько 4,6 млрд грн [12]. До речі, витрати на встановлення приладів комерційного обліку раніше передбачалися у складі тарифів на комунальні послуги, а наразі – їх вилучили зі структури тарифів. Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» [11] передбачає, що заходи із забезпечення комерційного обліку мають бути здійснені за рахунок внесків за встановлення обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку. Але, враховуючи відсутність підзаконної нормативно-правової бази до цього закону, таке джерело нині відсутнє. Отже, підприємства можуть забезпечувати встановлення лічильників винятково за власний рахунок або за рахунок коштів місцевих бюджетів. Проте, враховуючи збитки підприємств тепло- та водопостачання (лише за 2017 рік вони 5,5 млрд грн, дебіторська заборгованість – 19,4 млрд грн, кредиторська – 36,7 млрд грн [12]) і відсутність коштів у місцевих бюджетах на такі витрати, виконати норми закону неможливо.

У листопаді 2017 року було прийнято новий Закон України «Про житлово-комунальні послуги», який має набрати чинності у травні 2019 року [13]. Проте слід звернути увагу, що для реалізації норм цього закону ще необхідно розробити та прийняти 34 нормативно-правових акти, зокрема 19 постанов Уряду, 11 наказів Мінрегіону, 2 накази Міненерговугілля та 2 постанови НКРЕКП [12].

Новий Закон «Про житлово-комунальні послуги» [13] передбачає три базові моделі договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку: індивідуальний договір; колективний договір; договір з ОСББ як колективним споживачем.

Вибір конкретної моделі закон залишає за співвласниками багатоквартирного будинку (крім послуг із постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, які надаються виключно на основі індивідуальних договорів). Виконавці комунальних послуг зобов'язані укладати договори у конкретному багатоквартирному будинку відповідно до моделі (моделей) організації договірних відносин, обраної співвласниками. Початково на вибір моделі організації договірних відносин співвласникам багатоквартирного будинку дається один рік після набрання чинності законом. Надалі співвласники можуть змінити обрану модель [14].

Проте, незважаючи на наявні правові підстави створення і функціонування ОСББ, треба констатувати, що зазначений спосіб утримання житла та прибудинкової території не набув масового застосування в Україні. Так, за даними Держжитлокомунгоспу України у 2003 році таких об'єднань було створено лише 2 934 (2,9 % від загального житлового фонду); у 2004 році – 3 409 (3,4 %); у 2005 році – 3 785 (3,8 %) [2, с. 147]. У 2011 році таких об'єднань було створено 9 463 (9,5 %); у 2015 році 11 355 (11,4 %); у 2016 – 18 424 (13 %);

у 2017 – 20266 (14 %). [15]. Дані соціологічного опитування, результати якого подані на рис. 1, також підтверджують досить повільну «активність» створення ОСББ.

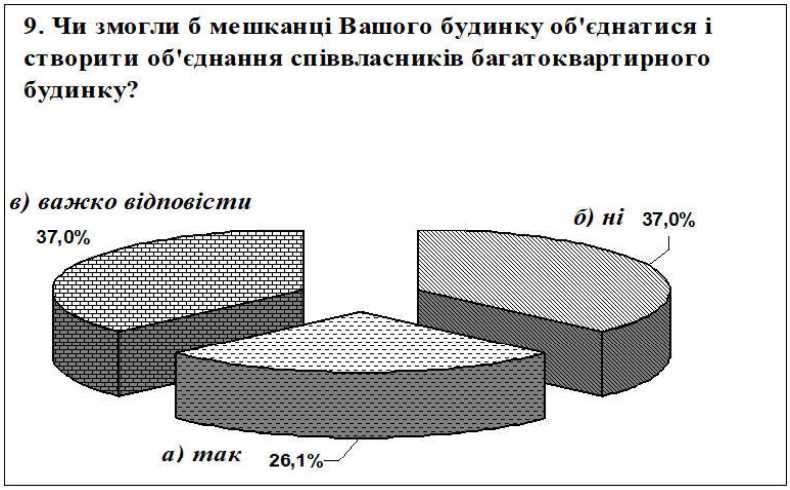


Рис. 1. Результат соціологічного опитування[1]

У чому ж причина такого «повільного» створення ОСББ? Адже окремі науковці і практики наголошують на очевидних перевагах ОСББ [16; 17], до яких вони відносять можливість створення ефективного органу керування своїм багатоквартирним будинком; отримання додаткового доходу за рахунок надання в оренду фасадних частин будинку під рекламні цілі і, завдяки цьому, зменшення поточних витрат мешканців на утримання будинку, покращення благоустрою чи поточного ремонту; зменшення на 5–7 % тарифу за рахунок ненарахування ПДВ на ту частину витрат тарифу, яка покриває оплату праці обслуговуючого персоналу; обирати підрядників для покращення якості утримання будинку і скорочення загальних витрат; контролю використання квартплати, видатків на утримання будинку та прибудинкової території; створення спрощеної системи отримання довідок, оформлення документів на отримання субсидій, прийняття документів на видачу паспортів та реєстрацію тощо.

Проте, незважаючи на наведені вище переваги, на нашу думку, мають місце і певні ризики створення та функціонування ОСББ, які суттєво уповільнюють процес їх створення і функціонування. Так, суттєвим ризиком є свідоме зловживання чи недбалість через недостатню кваліфікацію (прикладом може бути реальна ситуація з ОСББ за адресою м. Київ, вул. Клінічна, 23/25, де вже багато років тривають судові процеси між двома правліннями одного ОСББ, де за допомогою юридичних оборудок були вкрадені десятки тисяч доларів, сплачених мешканцями за утримання будинку; нині більша частина ліфтів зламані, борг будинку перед «Київенерго» становить 3 млн грн, є проблема з опаленням – і це в елітному будинку, побудованому компанією «Познякижитлобуд» [18]). Також є ризик обрання недобросовісного керівника ОСББ, який буде певний час безконтрольно розпоряджатися

[1] Чеховська І. В. Адміністративно-правовий режим детінізації відносин у сфері виробництва та реалізації житлово-комунальних послуг; дис. … канд. юрид. наук: 12.00.07. Київ, 2006. С. 117; Дані соціологічного опитування, проведеного автором у 2017 р.

коштами об'єднання, і можливі фінансові махінації [19]. Слід звернути увагу і на те, що, як правило, керівники ОСББ не мають достатньо юридичних, економічних, технічних, психологічних знань для такої діяльності, а система підготовки таких кадрів в Україні відсутня. Водночас у країнах Європи такі фахівці мають відповідну будівельну, правову освіту. Має місце також конфлікт інтересів між власниками новобудов, які нав'язують «своїх управителів» і мешканцями таких новобудов, які прагнуть створити ОСББ [20].

Основними ризиками є фінансові, а це велика кількість неоплат та невчасних оплат за утримання будинку, що призводить до невчасних виплат заробітної плати персоналу, втрати кваліфікованих кадрів та не обслуговування або невчасного обслуговування інженерного обладнання будинку. Негативно впливає на процес створення ОСББ і те, що судові процеси та стягнення заборгованості з мешканців за допомогою виконавчої служби є надто розтягнутими у строках, крім того, виконавча служба утримує 10 % зі стягнутої суми боргу. Крім того, близько 70 % житлового фонду в Україні потребує негайного капітального ремонту [21], а законодавець у 2015 році [10] скасував норму про капітальний ремонт будинку перед тим, як його мешканці створять ОСББ. Отже, 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 одразу впливає на збільшення витрат щодо утримання будинку і в результаті значне підвищення квартплати. Водночас, як слушно зазначають К. В. Процак та О. П. Просович, отримати кредит на такі заходи для ОСББ є доволі проблематично. Вчені відмічають високі відсоткові ставки за кредитами (22–24 %), відсутність у голови правління ОСББ законодавчих гарантій солідарної відповідальності щодо сплати внесків за кредитом кожним окремим власником, загальну низьку платоспроможність населення України, відсутність на законодавчому рівні механізму відшкодування пільг і субсидій за внесками на повернення кредиту малозабезпеченим мешканцям [22, с. 148]. Варто зазначити і так звану «тарифну дискримінацію». Адже ОСББ доводилося сплачувати за газ, воду і електрику за значно вищими тарифами для підприємств [23].

До правових ризиків слід віднести прогалини у Податковому і Земельному кодексах та інших законах, що регламентують діяльність ОСББ (наприклад, щодо визначення права власності на землю – прибудинкову територію, її приватизації тощо); наявність жорстких санкцій щодо неплатників, що прописуються у Статуті ОСББ, які дозволяють відключати недбайливого мешканця від комунальних послуг навіть без рішення суду; монополізм у житлово-комунальній сфері, внаслідок чого ОСББ не має можливості отримувати якісні послуги; відсутність окремого коду виду економічної діяльності, який би відповідав сутності діяльності, та інші.

До морально-психологічних ризиків слід віднести наявність конфлікту між індивідуальною свідомістю і колективною відповідальністю; низький рівень роз'яснювальної роботи щодо законодавства про нові форми управління будинками.

Проведене нами дослідження дозволило виявити ризики, які уповільнюють процес створення і функціонування ОСББ. До них відносимо організаційні; правові; фінансові; кадрові; морально-психологічні та корупційні.

Вважаємо, що мінімізація визначених нами ризиків сприятиме активізації процесу створення і функціонування ОСББ. Для цього слід:

1. Створити підрозділ у справах ОСББ в органах місцевого самоврядування, який займався б підготовкою пропозицій до проекту місцевого бюджету на засадах

співфінансування розвитку ОСББ; аналізом стану комунальної власності міста та житлового фонду, прогнозуванням і визначенням перспектив і пріоритетних напрямів створення і функціонування ОСББ; сприянням органам місцевого самоврядування у вирішенні питань організації обслуговування ОСББ підприємствами, що надаватимуть житлово-комунальні послуги; організаційно-методичним забезпеченням діяльності ОСББ; проведенням консультацій, конференцій, круглих столів із громадськістю; масово-роз'яснювальною роботою серед громадян щодо створення ОСББ та висвітленням у засобах масової інформації позитивного досвіду їхньої діяльності; підготовкою та поданням пропозицій до проектів місцевих програм соціально-економічного розвитку міста щодо поліпшення рівня комунального обслуговування населення та благоустрою населених пунктів, охорони навколишнього середовища, енергозбереження, стану безпеки тощо; здійсненням контролю за дотриманням правил комунального обслуговування та благоустрою [2, с. 147].

Необхідність у створенні такого підрозділу можна пояснити двома причинами: по-перше, кількість будинків, що потрапляє під дію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [8], є досить значною у будь-якому місті України, по-друге, існує проблема підготовки спеціальних документів для реєстрації об'єднання (зокрема, технічний паспорт на будинок тощо). Варто також взяти до уваги, що міська адміністрація стосовно об'єднань відіграє подвійну роль: вона здійснює реєстрацію об'єднання і одночасно діє як член об'єднання у процесі його формування і функціонування (у випадках з будинками, які не повністю приватизовані). Ці дві ролі характеризуються різними інтересами, що накладає додаткові труднощі у процесі взаємодії міської влади з об'єднаннями. Крім того, навіть за наявності чіткого законодавства з питань ОСББ та при повній підтримці ідеї їх організації з боку міської влади, успіх справи залежатиме від того, чи достатньо чітко мешканці міста та представники влади уявлятимуть принципи організації ОСББ та механізм його функціонування. Без такого розуміння і відповідних знань у членів об'єднання справа створення об'єднань не буде успішною [2, с. 147–148]. До речі, створення відділу у справах об'єднань співвласників багатоквартирних будинків узгоджується із пунктом другим статті 10 Закону України «Про благоустрій населених пунктів», де зазначено, що органи місцевої влади можуть створювати такі об'єднання «для забезпечення здійснення з іншими суб'єктами комунальної власності благоустрою населених пунктів...» [24].

2. Внести зміни до Податкового і Земельного кодексів та інших законів, що регламентують діяльність ОСББ щодо визначення права власності на землю – прибудинкову територію, її приватизації, встановлення податкових преференцій для ОСББ тощо.

3. Внести зміни до законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»; «Про житлово-комунальні послуги» з метою встановлення терміну переоформлення прибудинкової території на ОСББ упродовж року з дати реєстрації об'єднання [2, с. 144].

4. Розширити функції та повноваження органів самоорганізації населення, які зможуть реально захистити споживачів житлово-комунальних послуг у випадку порушення їх прав при вирішенні житлово-комунальних питань. Для цього слід ввести статтю 14-1 Закону України «Про органи самоорганізації населення» [25]: «здійснення громадського контролю органами самоорганізації населення». Викласти цю статтю у такій редакції: «органи самоорганізації населення у межах, визначених Конституцією і законами України, здійснюють на відповідних територіях громадський контроль за:

– ефективним використанням комунального майна;

– встановленням норм, тарифів на житлово-комунальні послуги;

– відповідністю житлово-комунальних послуг нормативам, нормам, стандартам та правилам;

– дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері виробництва та реалізації житлово-комунальних послуг;

– виконанням місцевих програм розвитку житлово-комунального господарства, дотриманням правил благоустрою і утримання територій;

– ефективним використанням бюджетних коштів, виділених для забезпечення категорії громадян, яким призначені пільги та субсидії з державного бюджету;

– процесом залучення приватного сектору у житлово-комунальну сферу;

– реалізацією інвестиційних програм у житлово-комунальну сферу» [2, с. 146–147].

Це дозволить активно залучати громадськість до вирішення житлово-комунальних проблем, сприяючи тим самим реформуванню досліджуваної сфери, розвитку ринкових відносин та демократичних інститутів у державі.

5. Передбачити для ОСББ можливість одержувати кошти з державного і місцевих бюджетів на засадах співфінансування задля утримання будинків і прибудинкових територій.

6. Передбачити кошти в місцевих бюджетах на ремонтні роботи будинків перед передачею їх на баланс ОСББ; фінансову допомогу при створенні ОСББ на ремонт приміщення ОСББ, закупівлю обладнання, меблів, оргтехніки, виготовлення печаток, штампів та бланків, сплату керівництву ОСББ заробітної плати упродовж 3-х місяців.

7. Розробити та затвердити державну програму підготовки та перепідготовки керівників ОСББ (голови правління і головного бухгалтера), затвердити форму свідоцтва та порядок складання іспитів (заліків) [2, с. 149–150].

8. Створити єдиний загальнонаціональний Центр підготовки керівників ОСББ, який надасть цьому процесу системності.

9. Розробити та затвердити регіональні навчальні програми на базі ВНЗ керівників ОСББ за рахунок коштів із місцевих бюджетів.

10. Активізувати роз'яснювальну роботу щодо доцільності створення ОСББ.

11. Розробити правовий механізм відшкодування пільг і субсидій за внесками на повернення кредиту малозабезпеченим мешканцям.

12. Створити ефективний правовий механізм попередження корупційних проявів керівників ОСББ.

Врахування зазначених вище пропозицій дозволить активізувати процес створення ОСББ, сформувати конкурентне середовище та запровадити дієвий громадський контроль у житлово-комунальній сфері, що запобігатиме правопорушенням, сприятиме подоланню кризових явищ та динамічному розвитку житлово-комунальної сфери.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Мельник О. Ю. Делеговане управління у сфері будівництва і комунальних послуг у країнах ЄС (на прикладі Франції) / О. Ю. Мельник // Вісник господарського судочинства. – 2002. – № 3. – С. 186–190.

2. Чеховська І. В. Адміністративно-правовий режим детінізації відносин у сфері виробництва та реалізації житлово-комунальних послуг: дис. … канд. юрид. наук : 12.00.07. / І. В. Чеховська. – Київ, 2006. – 269 с.

3. Економічний енциклопедичний словник [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.subject.com.ua/economic/slovnik/3382.html.

4. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України : від 19 червня 1992 року № 2482-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.

5. Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»: Постанова Кабінету Міністрів України : від 8 жовтня 1992 року № 572 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : //zakon.rada.dov.ua./cgi-bin/laws/main/cgi

6. Про концепцію державної житлової політики : Постанова Верховної Ради України : від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27. – Ст. 200.

7. Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні : Постанова Кабінету Міністрів України : від 31 липня 1995 року № 588 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http: // zakon.rada.dov.ua./cgi-bin/laws/main/cgi

8. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України : від 29 листопада 2001 року № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. № 10. – Ст. 78.

9. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя : наказ Держжитлокомунгоспу України : від 27.08.2003 № 141 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03

10. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України : від 14.05.2015 № 417-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/417-19

11. Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання : Закон України : від 22.06.2017 № 2119-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2119-19.

12. Асоціація міст України закликає почекати із Законом «Про житлово-комунальні послуги» та встановленням лічильників [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://pershyj.com/p-amu-zaklikae-pochekati-iz-zakonom-pro-zhitlovo-komunalni-poslugi-ta-vstanovlennyam-lichilnikiv-22129

13. Про житлово-комунальні послуги : Закон України : від 09.11.2017 № 2189-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2189-19

14. 15 новацій свіжого Закону «Про житлово-комунальні послуги» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.telegraf.in.ua/topnews/10066008-15-novacy-svzhogo-zakonu-pro-zhitlovo-komunaln-poslugi.html

15. Інформація про кількість створених ОСББ // 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-0sbb/

16. Переваги та проблеми ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://blog.liga.net/user/ybondar/article/5859$.

17. Юнін О. С. Переваги та недоліки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з форм управління багатоквартирними будинками / О. С. Юнін // Науковий вісник ДДУВС. – 2017. – № 2. – С. 31–37.

18. Комерційний директор компанії NewSigmaDevelopment Костянтин Браво розповідає про переваги й недоліки ОСББ з точки зору девелопера й мешканця новобудови [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://abcnews.com.ua/ru/person/pierievaghi-ta-niedoliki-stvoriennia-osbb-praktichni-poradi.

19. Доба жеків в Україні добігає кінця [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https:// www.dw.com/uk/ – (дата звернення 20.08.2018).

20. ОСББ пропонують створювати цілими кварталами. У жеків незабаром можуть з'явитися конкуренти [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.dw.com/uk

21. 70 % українських будинків непридатні для життя / Інформаційний портал ZNAJ.UA [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://https://www.google.com/search?q =70%25+%D1%83%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0 %BA%D0%B8%D1%85+%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D1% 96%D0%B2+%D0%BD%D0%B5%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D1%82 %D0%BD%D1%96+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D0%B6%D0%B8%D1%82%D1%82% D1%8F&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=2ahUKEwj63Ka70vPcAhUqOpoKHTw ABFIQsAR6BAgGEAE&biw=1900&bih=953

22. Процак К. В. Сучасні проблеми функціонування об'єднання співвласників багатоквартирних будинків / К. В. Процак, О. П. Просович // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Проблеми економіки та управління. – 2016. – № 847. – С. 145–150.

23. Мешканці багатоквартирних будинків тепер мають більше прав [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.dw.com/uk/%

24. Про благоустрій населених пунктів : Закон України : від 6 вересня 2005 року № 2807-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http: //zakon.rada.dov.ua./cgi-bin/laws/ main/cgi

25. Про органи самоорганізації населення : Закон України : від 11 липня 2001 року № 2625-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 48. – Ст. 254.