

Д. В. Бізонич, кандидат технічних наук,
директор ТОВ «Еталонтехсервіс»

ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ

Статтю присвячено висвітленню проблемних питань нормативно-правового регулювання процесу управління багатоквартирними будинками, означено основні недоліки та шляхи їх розв'язання на законодавчому рівні. У роботі на науково-практичному рівні проаналізовано визначення сутності основних понять у сфері державного регулювання діяльності з управління багатоквартирним будинком і розв'язано певні дискусійні аспекти. Означено, що подолання монопольного становища житлово-експлуатаційних контор передбачає створення відповідних умов для запровадження здорової конкуренції в цій сфері. Визначено проблемні питання розвитку реформ у сфері житлово-комунального господарства, а саме: готовність населення до змін, але неготовність до відповідальності за управління; застарілість житлового фонду та фінансова неспроможність щодо здійснення ремонту житлового фонду; інформаційна необізнаність щодо управління багатоквартирним будинком; правові прогалини з управління багатоквартирним будинком; слабка громадська активність тощо.

Комплексний підхід до вивчення основних організаційно-правових форм управління багатоквартирними будинками надає змогу встановити такі форми управління багатоквартирним будинком, як: управління багатоквартирним будинком здійснюється самими співвласниками; управління багатоквартирним будинком покладається на управителя; управління багатоквартирним будинком покладається на об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у вигляді асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. На основі аналізу нормативно-правових актів у цій сфері визначено особливості їх функціонування в Україні.

Проаналізовано та розглянуто детально основні процедури щодо управління багатоквартирним будинком. Автор значну увагу приділив ролі управляючих компаній та реформуванню житлово-експлуатаційних контор, проаналізував основні суттєві відмінності щодо управління багатоквартирними будинками із залученням управляючих компаній і створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Ключові слова: державне регулювання, нормативно-правове забезпечення, житлово-комунальне господарство, житлово-експлуатаційні контори, управління багатоквартирними будинками, керуюча компанія, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

D. V. Bizonych. Problems and ways of improving regulatory and legal support of state regulation of management of multi-apartment buildings

The article is devoted to the coverage of problematic issues of regulatory and legal regulation of the management of apartment buildings, identifies the main shortcomings and ways to address them at the legislative level. The work at the scientific and practical level analyzes the definition of the essence of the basic concepts in the field of state regulation of the management of an apartment building and resolves certain discussion aspects. It is noted that overcoming the monopoly position of housing and maintenance offices, provides for the creation of appropriate conditions for the introduction of healthy competition in this area. Problematic issues of development of reforms in the sphere of housing and communal services have been identified, namely: readiness of the population for changes, but unwillingness to be responsible for management; obsolescence of the housing stock and financial inability to repair the housing stock; information ignorance about the management of an apartment building; legal gaps in the management of an apartment building; weak social activity, etc.

A comprehensive approach to the study of the main organizational and legal forms of management of apartment buildings made it possible to establish such forms of management of an apartment building as: management of an apartment building is carried out by the co-owners; management of an apartment building is entrusted to the manager; The management of an apartment building is entrusted to the association of co-owners of an apartment building in the form of an association of associations of co-owners of apartment buildings. Based on the analysis of regulations in this area, the peculiarities of their functioning in Ukraine are determined.

The main procedures for the management of an apartment building are analyzed and considered in detail. The author pays considerable attention to the role of management companies and the reform of housing offices, analyzes the main significant differences in the management of apartment buildings in the involvement of management companies and the creation of associations of co-owners of apartment buildings.

Key words: state regulation, normative-legal maintenance, housing and communal services, housing-operational offices, management of apartment houses, management company, association of co-owners of apartment houses.

Постановка проблеми. Розглядаючи проблему управління багатоквартирними будинками, слід сказати, що об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) не є інноваційним механізмом в організації управління в сфері житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ), але вже тривалий час це питання є доволі

актуальним, оскільки це форма управління, що визначалася як альтернатива житлово-експлуатаційним конторам (далі – ЖЕК) і вже є значний вітчизняний досвід з управління на цій основі. Актуальним питанням стало прийняття нового Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який визначив, що в разі не створення власниками багатоквартирних будинків до 1 липня 2016 року ОСББ або наймання управляючої компанії, поточний виконавець послуг в особі ЖЕК повинен передати управління будинком управляючій компанії, яка буде визначена органом місцевого самоврядування [6]. Тому питання обрання оптимального шляху управління багатоквартирним будинком, аналіз основних проблем та ризиків, які можуть виникати в цих процесах, є дуже важливими в сфері публічного управління.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням управління багатоквартирними будинками присвячені праці таких науковців, як В. Бригілевич, В. Бернацький, Ю. Браславець, Н. Гура, Б. Кіндрацький, С. Мирза, Т. Миськевич, К. Процак, А. Сидоренко, О. Трегубова, О. Щодра, Н. Швець, В. Шишко та ін. Вони досить ґрунтовно розглянули питання формування, управління та наявних ризиків у цій сфері, однак, проблеми нормативно-правового забезпечення державного регулювання управління багатоквартирними будинками розкрито не достатньо.

Метою статті є комплексне дослідження основних форм управління багатоквартирними будинками та особливості їх реалізації в Україні на основі аналізу нормативно-правових актів в цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Управління багатоквартирними будинками обумовлено однією важливою проблемою, яка визначає низку інших – до 1992 року в нашій країні не було приватизованих квартир, і під час наступної приватизації не було визначено їх балансової вартості та вартості всього багатоквартирного будинку. На сучасному етапі приватизовано 98 % житлового фонду вторинного ринку нерухомості, але до 2016 року понад 80 % було на балансі ЖЕКів, що також не розв’язувало проблеми управління такими будинками [2].

Стаття 382 Цивільного кодексу України визначила, що багатоквартирний будинок, усі його конструктивні елементи є «спільною сумісною власністю і тому таке право зобов’язує усіх співвласників утримувати його в належному стані» [16]. Але надалі постала проблема з врегулюванням та оптимізацією управління багатоквартирного будинку, тому тривалий час йшлися дискусії навколо розробки та прийняття окремого нормативно-правового акту.

Основними нормативно-правовими актами в сфері регулювання управління багатоквартирними будинками є зазначений Цивільний кодекс України, закони України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про житлово-комунальні послуги» [16; 5; 4].

Реформування сфери ЖКГ активізувалося разом із прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках» у 2015 року, який визначив, що співвласники багатоквартирних будинків мають самостійно визначитися з подальшим суб’єктом управління та формою управління [6]. Відповідно до цього нормативно-правового акту передбачалося вирішити питання безпосередньо організації управління багатоквартирними будинками, оскільки це питання завжди було дискусійним та базовим для проведення подальшої реформи в сфері ЖКГ та надання житлово-комунальних послуг.

Серед базових понять в законодавстві визначено, що «багатоквартирний будинок – це житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об’єктами нерухомого майна» [6]. Також й інші важливі поняття та терміни отримали своє тлумачення, наприклад, прибудинкова територія розглядається, як «територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку», а співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у цьому багатоквартирному будинку [6].

Набуло розвитку й визначення поняття спільного майна, до якого включають приміщення загального користування, у тому числі допоміжні, несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія [3].

Відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» внутрішньо-будинкові системи багатоквартирного будинку визначаються як «механічне, електричне, газове, сантехнічне та інше обладнання в будинку, яке обслуговує більше одного житлового та/або нежитлового приміщення, у тому числі комунікації до обладнання споживача, системи автономного теплопостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання від зовнішньої поверхні стіни будівлі до точки приєднання житлового (нежитлового) приміщення» [4].

Авторами було визначено поняття житлово-комунальних послуг, які представляють із себе «результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг» [4].

Отже, варто сказати, що на науково-практичному рівні було визначено основні поняття в регулюванні діяльності з управління багатоквартирним будинком і вирішено певні дискусійні аспекти.

Отже, повертаючись до положень Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках», слід зазначити, було започатковано вирішення питання щодо реформування управління та ліквідацію ЖЕКів як форми управління, що виявилася неадекватною в ринкових умовах та умовах економічної конкуренції [6]. Для повноцінного та ефективного надання послуг в сфері ЖКГ необхідним кроком мало стати саме запровадження конкурентних засад управління, подолання монопольного становища ЖЕКів, оскільки надання послуг – це економічна категорія, що вже саме по собі передбачає створення відповідних умов, в тому числі запровадження здорової конкуренції в цій сфері.

Під час створення таких умов також змінюється й відповідальність, тому основними суб'єктами, відповідальними за утримання та управління будинком стали самі мешканці, що також стало досить проблемним питанням в українських реаліях через низку чинників:

- готовність населення до змін, але неготовність до відповідальності за управління;
- застарілість житлового фонду та фінансова неспроможність щодо здійснення ремонту житлового фонду;
- інформаційна необізнаність щодо управління багатоквартирним будинком;
- правові прогалини з управління багатоквартирним будинком;
- слабка громадська активність тощо.

Вітчизняний досвід зі створення та управління багатоквартирними будинками на основі ОСББ, на нашу думку, не становить альтернативи для ЖЕКів, хоча б з таких причин, що ОСББ виступає замовником послуг, натомість ЖЕК виступав виконавцем [8]. Тому дуже важливо було передбачити різні форми управління такими будинками і надати альтернативні шляхи в цій галузі, починаючи від самозабезпечення, коли співвласники самостійно наймають обслуговуючий персонал (електриків, сантехників, двірників та ін.), і закінчуючи визначенням керуючої компанії у особі наявної на ринку структури приватної форми власності або ЖЕКу).

Відповідно до законодавства управління багатоквартирним будинком визначається як «вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку (п. 8 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку») і встановлено такі форми управління багатоквартирним будинком:

- управління багатоквартирним будинком здійснюється самими співвласниками;
- управління багатоквартирним будинком покладається на управителя;
- управління багатоквартирним будинком покладається на об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у вигляді асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [6].

Отже, розглянемо особливості управління відповідно до цих форм більш детально. У разі, коли управління багатоквартирним будинком здійснюється на основі зборів співвласників, передбачено, що таке управління може здійснюватися і без створення юридичної особи – ОСББ.

Зазначена форма управління найбільш зручна при управлінні невеликими та малоквартирними будинками, наприклад, на 5-10 квартир або так званих будинках клубного типу та ін., оскільки в такому випадку власники можуть спільно вирішувати поточні проблеми та утримувати свій будинок самостійно, як сам будинок із внутрішніми системами, так і прибудинкову територію. Усі процедурні питання з прийняття рішень щодо управління та надання їм юридичної сили визначаються у статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [6]. Для забезпечення отримання комунальних послуг співвласникам необхідно укласти відповідні угоди на постачання цих послуг з відповідними компаніями та підприємствами, що надають ці послуги і які є монополістами у відповідних сферах: централізоване водопостачання та водовідведення, газо-, тепло-, електропостачання.

Але для управління будинком, здійснення поточного ремонту, санітарного чищення, прибирання та інші – співвласники мають організувати загальні збори. На порядок денний зборів із метою організації подальшого управління може бути винесено такі питання:

- а) які послуги з утримання потребує будинок, якому суб'єкту господарювання доцільно передати їх виконання;
- б) якими є потреби капітального чи поточного ремонтів чи є потреба в поточному чи капітальному ремонті, якому суб'єкту господарювання доцільно передати їх виконання;
- в) яка частка кожного співвласника в трудовій або грошовій участі при реалізації утримання, поточного або капітального ремонтів, а також порядок і терміни сплати грошових внесків або особистої трудової участі;

г) визначення уповноваженої особи на вчинення юридично значущих дій від імені співвласників, встановлення обсягу її повноважень надати цій особі [6].

За цієї форми управління співвласникам надається можливість управляти при допомозі самоорганізації і частину робіт виконувати самостійно, наприклад, встановлювати графік чергувань при прибиранні території та ін. Також особиста участь можлива при проведенні поточного та капітального ремонтів із метою зменшення вартості послуг спеціалізованої організації. Але, коли виникає ситуація, що необхідно «укласти договір на ремонт внутрішньо-будинкових мереж чи інші роботи або послуги, у виконанні яких зацікавлені всі співвласники та які не можуть бути виконані співвласниками самостійно, постає питання про визначення особи, уповноваженої діяти від імені всіх співвласників, та про обсяг повноважень цієї особи» [6]. Тому відповідно до законодавства, має бути визначений обсяг повноважень уповноваженої особи, про що складається відповідний протокол зборів співвласників із закріпленням основних положень управління:

- суб'єкт, якого планують залучити в якості управителя;
- повний перелік послуг, надання яких передається управителю;
- умови та основні положення договору про співпрацю, де мають бути визначені такі складові, як вартість послуг, порядок їх оплати, періодичність та терміни їх надання;
- в разі, коли співвласники довіряють уповноваженій особі обрати управителя та узгодити з ним умови договору – закріпити це положення для уповноваженої особи;
- суб'єкта, якому планують передати колективні повноваження щодо укладання договору від імені співвласників;
- умови відповідальності та контролю за якістю та ефективністю надання послуг та виконання покладених повноважень [7, с. 11].

Наступна форма управління багатоквартирним будинком – за допомогою управителя. Відповідно до зборів співвласників ОСББ для реалізації повноважень з управління багатоквартирним будинком може бути залучено управителя в особі керуючої компанії або ФОП.

З 2016 року практично почала діяти вимога, що якщо мешканці багатоквартирного будинку не визначаться самостійно з однією з 3-х форм управління, управителя їм призначає орган місцевого самоврядування [10].

В якості перехідного періоду послуги з управління надавалися тими ж ЖЕКами до проведення та визначення результатів конкурсу з обрання керуючої компанії [3].

Організація управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється за допомогою укладання відповідного договору, де визначаються основні умови його діяльності. Слід зазначити, що вони мають відповідати умовам типового договору, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 року № 712 [11].

Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком відповідно до частини четвертої статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: перелік послуг; права й обов'язки сторін; ціна на послуги; строк дії договору [6].

Якщо зборами співвласників прийнято рішення про укладання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір та можливі в подальшому зміни до нього підписуються співвласниками, або повноваженими на це особами відповідним рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, які затверджуються зборами співвласників, і є обов'язковим для виконання всіма співвласниками [9].

Управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком або внесення змін до нього повинен надати чи надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору, завірений підписом і печаткою управителя, якщо така є. Примірник протоколу рішення загальних зборів, на яких приймалося рішення щодо визначення управителя або обрання уповноваженої особи чи осіб співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, передають на зберігання виконавчому комітету міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку, який повинен оприлюднити результативну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному вебсайті [9].

І наступна форма управління – за допомогою створення ОСББ (асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирних будинків) [9]. В такому разі існує декілька шляхів організації управління – за допомогою самого ОСББ та самостійного управління, так і залучення управителя або керуючої компанії від імені ОСББ [9].

У разі, коли ОСББ залучає управителя, визначено, що якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів передаються управителю, відносини з управління мають регулюватися відповідним договором, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, визначеним Постановою КМУ [11].

У разі, коли управління здійснюється безпосередньо ОСББ, особливості організації управління полягають в необхідності створення своїх органів та процедур управління: засідання загальних зборів, обрання правління ОСББ та ревізійної комісії [1, с. 96]. Вищим органом управління об'єднання визначаються загальні збори співвласників, до компетенції яких віднесено затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього, обрання

членів правління об'єднання, формування та прийняття кошторису, балансу об'єднання та річного звіту, визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації та ін. [12, с. 119].

Тому під час переходу до цієї форми управління має бути обране правління, яке має право приймати рішення з питань діяльності ОСББ, що закріплено в його статуті. За своєю природою правління визначається як виконавчий орган ОСББ, тому воно підзвітне та відповідальне перед загальними зборами. Порядок обрання правління та його заміна, визначення складу та термінів діяльності визначаються на зазначених зборах. З метою

Таблиця 1

Суб'єкти управління ОСББ

ОСББ	Керуюча компанія	Резюме
1. Правова природа		
<p>ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна й управління, утримання та використання спільного майна.</p> <p>Основна діяльність об'єднання полягає в здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних й інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.</p> <p>Об'єднання є неприбутковою організацією та не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками (ст. 4 Закону №2866)</p>	<p>Управитель – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, який згідно із договором зі співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку й прибудинкової території та належні умови проживання й задоволення господарсько-побутових потреб (ч. 1 ст. 1 Закону України № 417</p>	<p>За своєю сутністю й первинними цілями ОСББ та керуюча компанія є абсолютно протилежними категоріями. В основі ОСББ – некомерційна мета, а саме: здійснення самими співвласниками в особливій формі функцій з управління будинком оптимальними для співвласників способами, із найменшими можливими витратами. Натомість, управитель – це суб'єкт підприємницької діяльності, відтак для нього першочерговою метою, без досягнення якої не має змісту його діяльність, є отримання прибутку, а забезпечення потреб співвласників будинку – спосіб досягнення такої мети. Звісно, наведене не є беззаперечним свідченням того, що в усіх випадках послуги управителя будуть менш якісними й більш дорогими, однак загалом таке з високою ймовірністю може бути, оскільки очевидним є факт, що залучення додаткового посередника збільшує вартість послуги та потребує додаткового контролю за діяльністю останнього.</p>
2. Особливості створення ОСББ/залучення управителя		
<p>ОСББ може бути створено лише власниками квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання в новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир і нежитлових приміщень у такому будинку. Для створення об'єднання скликаються установчі збори (ст. 6 Закону № 2866</p>	<p>Згідно з рішенням загальних зборів, функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (усі або частково) управителю (ст. 12 Закону № 2866). Якщо функції з управління багато-квартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері ЖКГ (ст. 13 Закону № 2866).</p> <p>Договір з управителем може бути укладено за відповідним рішенням співвласників незалежно від того, чи існує в будинку ОСББ</p>	<p>Отже, спосіб волевиявлення співвласників квартир на обрання відповідної форми управління незмінний в обох випадках – це прийняття рішення загальними зборами будинку.</p> <p>У разі створення ОСББ основним документом, що регулюватиме всі питання його функціонування, є статут, за умови укладення договору з управителем – договір управління.</p> <p>Наразі немає законодавчих підстав говорити, що з точки зору права в одному з випадків права співвласників захищені більш або менш надійно. Адже все залежатиме від змісту конкретних документів.</p> <p>Однак, варто звернути увагу на той факт, що при укладенні договорів управління, які, на відміну від статуту ОСББ, не подаються державному реєстратору для перевірки на відповідність законодавству, а також ураховуючи значний досвід окремих управителів, є більше можливостей для внесення положень, які не відповідатимуть інтересам співвласників. Відтак, для укладення таких договорів не завадить залучати юристів, щоб вони могли надати належну їм оцінку</p>

3. Сутність відносин співвласника з ОСББ/управителем		
Наразі кожен співвласник квартири чи нежитлового приміщення в будинку вважається членом ОСББ. Загальні збори співвласників будинку, своєю чергою, є вищим органом управління ОСББ, їх рішення є обов'язковим для всіх співвласників	Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови цього договору повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого КМУ. Так, істотними умовами цього договору є: 1) перелік послуг; 2) права і обов'язки сторін; 3) ціна на послуги; 4) строк дії договору	Як бачимо, у першому випадку мають місце членські відносини між рівноправними співвласниками. Останні безпосередньо приймають ключові рішення щодо управління будинком. У другому випадку мають місце договірні відносини незалежних суб'єктів – групи співвласників (чи ОСББ) й управителя. При цьому можливості участі в управлінні для конкретного співвласника в другому випадку можуть бути значно вужчими. Певна річ, можливі ситуації зловживань і «узурпації влади» у будинку та з боку керівних органів ОСББ, однак у випадку з управляючою компанією важелів впливу з боку одного окремого співвласника все одно менше
4. Права й обов'язки співвласника		
Базові права й обов'язки співвласника визначені ст.ст. 15 та 16 Закону № 2866 ст.ст. 5, 7 Закону 417 відповідно. Окрім того, перелік таких прав й обов'язків може бути доповнено Статутом ОСББ	Базові права й обов'язки співвласників, визначені законодавством, нікуди не зникають. Однак вони можуть бути доповнені та/або деталізовані відповідним договором з управляючою компанією	Із наведеного в перших двох колонках можемо зробити два висновки. По-перше, обсяг законодавчо визначених прав співвласника в обох випадках є незмінним, однак рівень їх деталізації залежить від якості положень конкретних документів – статуту ОСББ і договору з управляючою компанією відповідно. По-друге, слід урахувувати, що вказаними документами можуть бути визначені певні форми реалізації окремих прав, що фактично може призвести до їх звуження. Тому відповідні положення таких документів потребують особливої уваги
5. Правове регулювання діяльності		
Діяльність ОСББ регулюється профільними Законом № 2866 та Законом 417, Цивільним, Житловим і Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації	Правове регулювання діяльності управляючих компаній здійснюється тими самими актами, що й ОСББ, а також актами, що регламентують діяльність відповідних підприємств.	Як уже зазначалося, управитель, на відміну від ОСББ, апіорі має насамперед комерційну мету – отримання прибутку. Відтак, на нього поширюється широкий масив відповідного законодавства. В окремих випадках допущення серйозних правопорушень із боку управителя може негативно відобразитися на його клієнтах. Тому вважаємо за доцільне запровадити окремі заходи з контролю за дотриманням управляючою компанією вимог податкового, конкурентного й інших галузей законодавства
6. Контроль за виконанням обов'язків		
Головним органом, що контролює діяльність ОСББ, є загальні збори, окремі органи, створені відповідно до статуту, а також особисто співвласники	Форми контролю за виконанням обов'язків визначаються договором. Водночас суб'єктом, якому надається право здійснювати такий контроль, є відповідна сторона договору (ОСББ або загальні збори через уповноважену особу)	У випадку з управляючою компанією «контролюючою стороною» є співвласники – ОСББ або вповноважені загальними зборами особи. Стосовно ОСББ – кожен співвласник може безпосередньо реалізувати свої права як співвласника

Джерело: складено автором на основі джерел [13;14]

встановлення контролю та перевірки фінансово-господарської діяльності правління ОСББ обирає ревізійну комісію з числа жителів або залучає незалежного аудитора, але, як правило, ОСББ використовують в своїй діяльності перший варіант. На загальних зборах затверджується порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад [12, с. 119].

Також законодавством передбачений механізм розірвання договору з призначеним органом місцевого самоврядування управителем у будь-який момент, якщо мешканці визначаться з подальшою формою управління. Для цього вони мають повідомити управителя про дострокове розірвання договору, не пізніше, ніж за два місяці [6].

Важливим питанням є врегулювання тарифів на надання житлово-комунальних послуг та здійснення управління. До тарифу входять такі показники, як санітарно-технічне обслуговування будинку, поточний і капітальний

ремонт, заробітна плата управителю та найманим працівникам. З 1 липня 2016 року було також запроваджено норму щодо заборони органів місцевого самоуправління встановлювати тарифи нижче економічно обґрунтованих [6].

Також із Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» було вилучено статтю щодо першого капремонту в новостворених ОСББ коштом попереднього балансоутримувача, як це було раніше, і скасовано дотації з бюджету для покриття виплат на поточний або капітальний ремонт застарілого та вторинного житлового фонду [6].

Відповідно до процедури управління договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком тепер підписує обраний загальними зборами управляючий або уповноважена особа або особи, копії договору мають бути доведені до усіх власників будинку.

Процедура вибору компанії ґрунтується на тому, що при проведенні голосування беруться до уваги не кількість власників, а кількість квадратних метрів, які за ним закріплені. Тобто мешканці мають право голосу у відповідності до площі житлової або нежитлової нерухомості, яка їм належить на правах власності. Таким чином, чим більше площа – тим вище вплив на прийняття рішень. Якщо під час проведення загальних зборів рішення не набирає необхідної кількості голосів, то ініціативна група має ще 2 тижні, щоб провести письмове опитування власників будинку [6].

Отже, проаналізувавши можливі варіанти управління, можемо визначити їх основні особливості на основі порівняльного аналізу, що відображено в таблиці 1. Зазначимо, що первинним суб'єктом управління багатоквартирним будинком є його співвласники, а обрання будь-якої форми управління не свідчить про однакові для усіх ОСББ переваг чи недоліків.

Оскільки поняття ефективності визначається безпосередньо активною позицією власників квартир, їх юридичною обізнаністю та економічною грамотністю, то здатність знаходити спільні рішення та компроміси, залежить від того наскільки добросовісними будуть керуюча компанія або уповноважена на управління особа.

Але за будь-якої форми потенційно є можливими два варіанти: як досягнення високого рівня управління та задоволення потреб співвласників будинку, так і неефективне управління.

Водночас ОСББ є все ж таки менш витратним порівняно з керівною компанією, оскільки воно не заробляє кошти на наданні послуг і його метою є не отримання прибутку, а підтримання будинку в належному технічному стані, виконання поточного ремонту та забезпечення надання послуг ЖКГ [15]. Тому в практичному змісті діяльність ОСББ є більш прозорою та підконтрольною.

Механізм залучення керуючих компаній більш складний, оскільки передбачає проведення попередньої масштабної роботи щодо обрання майбутньої компанії, проведення порівняльного аналізу. Крім того, їх кількість на ринку комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирними будинками є достатньо обмеженою, що може також не сприяти на користь керуючої компанії, оскільки тут не врегульований корупційний механізм з боку органів місцевого самоврядування щодо діяльності різноманітних керуючих компаній в місті.

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Реформи в сфері ЖКГ та обрання різних форм управління багатоквартирними будинками спрямоване на забезпечення ефективності в умовах постійного підвищення тарифів, формування політики енергоефективності, застарілості вторинного житлового фонду. Тому мешканці міст – власники нерухомості в багатоквартирних будинках вимушені вирішувати ці питання спільно. На мою думку, в законодавстві визначено прогресивний механізм щодо створення ОСББ, так й щодо діяльності керуючих компаній. Але водночас, як свідчить практичний досвід, тут є певні ризики також, оскільки це сфера економічних відносин, сфера надання послуг та конкуренції. Нині є приклади досить гострих суперечок між співвласниками багатоквартирних будинків та керуючими компаніями, які диктують «кабальні» умови співпраці, тому ці питання потребують подальшого дослідження та комплексного аналізу.

Надалі також необхідно приділити увагу таким проблемам, як сфери та рівні відповідальності управителя та керуючої компанії перед співвласниками, методи відмови від діяльності компанії та механізми її заміни. Особливо складною є ситуації при передачі новозбудованого житла, коли створюються фейкові ОСББ, або інвесторам не видають документи про право власності на квартири, до тих пір, поки вони не підпишуть договір з «потрібною» керуючою компанією, на жаль, новий закон не усунув ці недоліки, і відверті нечесні дії компаній-забудовників та керуючих компаній й досі можливі. До того ж в нашій країні не так багато органів, до яких можна звернутися зі скаргами та пропозиціями, якщо не надаються належним чином послуги в ОСББ чи житлово-комунальні послуги.

Список використаних джерел:

1. Браславець Ю. Проблеми визначення правового становища об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. *Порівняльно-аналітичне право*. 2015. № 5. С. 96–98.
2. Гура Н. Що заважає сформувати ефективного власника житла. *Урядовий кур'єр*. № 103. 2.06.2016. С. 6.
3. ОСББ INFORM: Інформаційний ресурс для співвласників багатоквартирних будинків. URL: <http://www.osbb-inform.com.ua/2015/11/17/790>.

4. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 9 листопада 2017 р. № 2189. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2189-19>.
5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
6. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VII. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/page>.
7. Мирза С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец.12.00.03. К., 2011. 20 с.
8. Миськевич Т. Проблеми та ризики реформування сфери управління багатоквартирними будинками в Україні. *Сайт центру досліджень соціальних комунікацій*. URL: http://nbuviap.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1078:problemi-ta-riziki-reformuvannya-sferi-upravlinnya-bagatokvartirnimi-budinkami-vukrajini-
9. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: практичні поради. Практичний посібник, Інститут міста, Львів, 2011. 129 с. URL: www.urbanproject.lviv.ua/.../ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf.
10. Процак К., Просович О. Сучасні проблеми функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. URL: http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/34924/1/23_145-150.pdf.
11. Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком: Постанова Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 року № 712. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/712-2018-%D0%BF#Text>.
12. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти : практ. посібник / Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р. ; за заг. ред. Бригілевича В. Львів, ФОП П'ятаков Ю.О., 2013. Том I. 232 с.
13. Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування: практ. посібник / Бригілевич В., Березовчук М., Швець Н., Щодра О. Львів, 2011. 144 с.
14. Трегубова О. Управління багатоквартирним будинком: вибір найоптимальнішого методу. URL: <http://www.osbbinform.com.ua/2015/08/31/14>.
15. Сидоренко А. Трохи про переваги та недоліки створення ОСББ. URL: <http://proosbb.info/2011/01-28/14:25/trokh-pro-perevagi-tanedoliki-stvorennya-osbb.html>.
16. Цивільний кодекс України від 16 березня 2003 року № 435. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

References:

1. Braslavets, Yu. (2015) Problemy vyznachennia pravovoho stanovyshcha obiednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku [*Problems of determining the legal status of the association of co-owners of an apartment building*] // Porivnialno-analitychne pravo. [*Comparative and analytical law*]. № 5. P. 96–98. [in Ukrainian]
2. Hura, N. (2016) Shcho zavazhae sformuvaty efektyvnoho vlasnyka zhytla [*What prevents the formation of an effective homeowner*] // Uriadovyi kurier. [*Government courier*]. № 103. P. 6. [in Ukrainian]
3. OSBB INFORM (2015) Informatsiinyi resurs dlia spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv [*Information resource for co-owners of apartment buildings*] // Retrieved from: <http://www.osbb-inform.com.ua/2015/11/17/790/> [in Ukrainian]
4. VRU (2017) Pro zhytlovo-komunalni posluhy: Zakon Ukrainy [*On Housing and Communal Services: Law of Ukraine*] // Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2189-19> [in Ukrainian].
5. VRU (2001) Pro obiednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku: Zakon Ukrainy» [*On the association of co-owners of an apartment building Law of Ukraine*] // Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>. [in Ukrainian]
6. VRU (2015) Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy» [*On the peculiarities of the exercise of property rights in an apartment building: Law of Ukraine*] // Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/page>. [in Ukrainian]
7. Myrza, S.S. (2011) Dohovir pro nadannia posluh z upravlinnia bahatokvartyrnym budynkom : avtoref. dys. na zdobuttia nauk. stupenia kand. yuryd. nauk : spets.12.00.03 [*Contract for the provision of services for the management of an apartment building: author's ref. dis. for science. degree of Cand. jurid. Science*]. Kyiv. 20 p. [in Ukrainian]
8. Myskevych, T. Problemy ta ryzyky reformuvannya sfery upravlinnia bahatokvartyrnymy budynkamy v Ukraini [*Problems and risks of reforming the management of apartment buildings in Ukraine*] // Sait tsentru doslidzhen sotsialnykh komunikatsii [*Site of the Center for Research of Social Communications*] // Retrieved from: http://nbuviap.gov.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1078:problemi-ta-riziki-reformuvannya-sferi-upravlinnya-bagatokvartirnimi-budinkami-vukrajini- [in Ukrainian]
9. Obiednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: praktychni porady. Praktychnyi posibnyk, Instytut mista [*Association of apartment building co-owners: practical tips. Practical guide, Institute of the city*]. Lviv, 2011. 129 s. // Retrieved from: www.urbanproject.lviv.ua/.../ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf 9. [in Ukrainian]

10. Protsak, K.V. & Prosovych, O.P. Suchasni problemy funktsionuvannya obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv [*Modern problems of functioning of associations of co-owners of apartment buildings*] // [Retrieved from: http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/34924/1/23_145-150.pdf] [in Ukrainian]
11. Kabinet Ministriv Ukrainy (2018) Pro zatverdzhennia Pravyl nadannia posluhy z upravlinnia bahatokvartyrnym budynkom ta Typovoho dohovoru pro nadannia posluhy z upravlinnia bahatokvartyrnym budynkom: Postanova [*On approval of the Rules for the provision of apartment building management services and the Standard Agreement on the provision of apartment building management services Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine*] // Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/712-2018-%D0%BF#Text> [in Ukrainian]
12. Bryhilevych, V. (2013) (Eds). Profesiine upravlinnia zhytlovoiu nerukhomistiu: pravovi, orhanizatsiini, ekonomichni i finansovi aspekty : prakt. posibnyk [*Professional management of residential real estate: legal, organizational, economic and financial aspects: practice. manual*]. Lviv, FOP Piatakov Yu.O., 2013. Tom I. 232 s. [in Ukrainian]
13. Bryhilevych, V. & Berezovchuk, M. & Shvets, N., & Shchodra, O. (2011) Systema upravlinnia zhytloom v Ukraini: aktualnyi stan i perspektyvy reformuvannya : prakt. posibnyk [*Housing management system in Ukraine: current status and prospects for reform: practice. manual*]. Lviv, 2011. 144 s. [in Ukrainian]
14. Trehubova, O. (2015) Upravlinnia bahatokvartyrnym budynkom: vybir naioptymalnishoho metodu [*Apartment building management: choosing the best method*] // Retrieved from: <http://www.osbbinform.com.ua/2015/08/31/14/> [in Ukrainian]
15. Sydorenko, A. (2011) Trokhy pro perevahy ta nedoliky stvorennia OSBB [*A little about the advantages and disadvantages of creating condominiums*] // Retrieved from : <http://proosbb.info/2011/01-28/14:25/trokhi-pro-perevagi-tanedoliki-stvorennya-osbb.html> [in Ukrainian]
16. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16 bereznia 2003 roku № 435 [*Civil Code of Ukraine*] // Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian]