

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
МАРІУПОЛЬСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ПРАВА ТА ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ**

До захисту допустити:  
Зав. кафедри  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 р.

**«ФОРМУВАННЯ ОПТИМАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЙНОЇ МОДЕЛІ  
ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО  
САМОВРЯДУВАННЯ»**

Кваліфікаційна робота  
здобувача вищої освіти  
магістерського рівня вищої  
освіти освітньо-професійної  
програми  
281 Публічне управління та  
адміністрування  
Паніотової Олександрі Олександрівни  
Науковий керівник:  
Надежденко Аліна Олексіївна  
кандидат наук з державного  
управління, доцент кафедри права та  
публічного адміністрування  
Рецензент:  
Хороших Вікторія Валеріївна  
к.н.держ.упр, доцент, завідувач  
кафедри маркетингу Донецького  
державного університету управління

Кваліфікаційна робота захищена  
з оцінкою \_\_\_\_\_  
Секретар ЕК \_\_\_\_\_  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 р.

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНА БАЗА ДОСЛІДЖЕННЯ ІНСТИТУТУ ОСББ.....</b>	<b>7</b>
1.1. Еволюція управління багатоквартирними будинками у історичній ретроспективі.....	7
1.2. Закордонний досвід управління багатоквартирними будинками на засадах самоорганізації їх мешканців.....	20
Висновки до розділу 1.....	35
<b>РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ІНСТИТУТУ ОСББ У ВИМІРІ СИСТЕМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В УКРАЇНІ.....</b>	<b>36</b>
2.1. ОСББ як форма посилення спроможності системи місцевого самоврядування.....	36
2.2. Характеристика інституційної моделі ОСББ в системі місцевого самоврядування.....	47
Висновки до розділу 2.....	60
<b>РОЗДІЛ 3 ФОРМУВАННЯ ОПТИМАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЙНОЇ МОДЕЛІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.....</b>	<b>61</b>
3.1. Актуальні питання взаємодії ОСББ з органами публічної влади та органами самоорганізації населення за місцем проживання.....	63
3.2. Посилення спроможності ОМС шляхом формування оптимальної організаційної моделі функціонування ОСББ.....	72
Висновки до розділу 3.....	83
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>84</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>88</b>

## ВСТУП

Актуальність теми. Трансформаційний процес, що відбувається в Україні, веде до фундаментальних змін у політичній, соціальній, економічній та управлінській сферах суспільства. Ці зміни безпосередньо стосуються системи загального державного управління, особливо місцевого самоврядування як його частини. Із прийняттям концепції реформування системи місцевого самоврядування та місцевої організації влади України, а також великої кількості нормативно-правових актів, місцеве самоврядування в Україні вступило в якісний новий етап, спрямований на зміцнення своєї інституційної спроможності.

Реформи місцевого самоврядування проводяться одночасно з реформуванням інших галузей – у сферах освіти, охорони здоров'я, надання адміністративних послуг, житлово-комунальних послуг (ЖКГ). Ситуація у ЖКГ України характеризується кризовим явищем, яке набуло особливої серйозності в умовах поступового запровадження ринкових відносин та передачі органами державної влади відповідальності за стан житлового фонду громадянам. У будь-якому випадку реформа ЖКГ безпосередньо торкається системи місцевого самоврядування. Одним із напрямків житлової реформи є стимулювання створення та зміцнення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

ОСББ – відома та ефективна організація, через яку люди беруть участь у вирішенні важливих місцевих проблем. Популярність ОСББ в основному зумовлена ініціюванням та стимулюванням його діяльності органами публічної влади. Актуальність теми дослідження також пов'язана з особливостями взаємодії ОСББ та органів публічної влади. Оскільки ОСББ знаходяться на території юрисдикції цих структур, їх функції збігаються з функціями органів публічної влади і можуть конфліктувати.

Сьогодні обсяг досліджень інституту ОСББ у вітчизняному публічному управлінні та адмініструванні є вкрай недостатнім. Донедавна інститут ОСББ в основному вивчався як елемент житлового права та досліджувався в економіці ЖКГ. На нашу думку, настав час зосередитися на дослідженні специфіки ОСББ як самоорганізаційних інститутів громадян для вирішення важливих місцевих питань, що передбачає включення інституту ОСББ до проблематики науки публічного управління та адміністрування. Це дозволить розкрити природу інституту ОСББ як форми безпосереднього місцевого самоврядування, створити ефективний механізм взаємодії ОСББ з органами публічної влади, підвищить зацікавленість та активність громадян у створенні цього інституту, залучить їх до сприйняття демократичних цінностей та ідеалів, а також дозволить виховувати почуття самостійності та відповідальності за спільні проблеми проживання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Найважливішими у науковому сенсі для автора під час роботи над кваліфікаційною роботою стали теоретичні доробки вітчизняних авторів, які займались науковими розробками теоретико-методологічних та практичних питань функціонування ОСББ як суб'єктів обслуговування житлового фонду (Я. Бородій, В. Гавриленко, О. Демченко, К. Кацюба, А. Кузнецов, І. Кучеренко, О. Литвин, В. Логвиненко, Т. Монастирська, А. Мукшименко, Н. Олійник, Н. Половинчак, Т. Сегеда, В. Сергієнко, В. Утвенко та ін.). Проте окремі питання теоретико-методологічного та прикладного змісту, пов'язані зі статусом та механізмом функціонування ОСББ у національній системі місцевого самоврядування, досі до кінця не вивчені.

Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є формування оптимальної організаційної моделі функціонування ОСББ у вимірі системи місцевого самоврядування як чинника посилення її інституційної спроможності.

Відповідно до цієї мети у кваліфікаційній роботі визначено та вирішено такі завдання:

- дослідити еволюцію управління багатоквартирними будинками у історичній ретроспективі;
- вивчити закордонний досвід управління багатоквартирними будинками на засадах самоорганізації їх мешканців;
- розглянути основні чинники розвитку ОСББ у вимірі системи місцевого самоврядування;
- охарактеризувати існуючу інституційну модель ОСББ в системі місцевого самоврядування
- визначити ключові механізми відносин ОСББ з іншими суб'єктами публічної влади, у тому числі з органами самоорганізації населення (ОСН);
- сформулювати рекомендації щодо посилення спроможності органів місцевого самоврядування шляхом формування оптимальної організаційної моделі функціонування ОСББ.

Об'єкт дослідження – є суспільні відносини, що виникають з приводу діяльності ОСББ у вимірі системі місцевого самоврядування.

Предмет дослідження – процес посилення спроможності органів місцевого самоврядування шляхом удосконалення організаційної моделі функціонування ОСББ.

Методи дослідження. З урахуванням встановлених цілей і завдань, об'єкту і теми дослідження методологія дослідження являє собою систему, засновану на загальнонаукових методах і підходах, пізнавальних принципах. Методологічною основою дослідження є науковий метод пізнання суспільних процесів, що є поєднанням системно-структурного, порівняльно-правового, історико-правового методу. Їх застосування дозволяє вивчати об'єкт дослідження взаємопов'язано, повно, всебічно та об'єктивно. Емпіричною основою дослідження є правові документи, статистична інформація, матеріали моніторингу ЗМІ щодо розвитку ОСББ в Україні та за кордоном, а також особисті спостереження автора за функціонування ОСББ.

Наукова новизна отриманих результатів зумовлена тим, що в кваліфікаційній роботі аргументовано новий аспект дослідження ОСББ,

пов'язаний з аналізом системно-муніципального характеру цього інституту, який визначається як здатність населення безпосередньо здійснювати певні функції місцевого самоврядування у сфері надання житлово-комунальних послуг.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що сформульовані в роботі пропозиції та висновки заклали основу для подальших досліджень інституту ОСББ у вимірі системи місцевого самоврядування. У кваліфікаційній роботі дістали подальшого розвитку наукові положення щодо формування організаційної моделі функціонування ОСББ з метою посилення спроможності органів місцевого самоврядування у сфері надання житлово-комунальних послуг. Окремі теоретико-методологічні положення та висновки кваліфікаційної роботи можуть бути використані в навчальному процесі Маріупольського державного університету при викладанні наступних дисциплін: «Планування розвитку територіальної громади», «Муніципальне управління» та «Стратегічне планування».

Апробація результатів дослідження. Основні положення, результати дослідження, висновки і рекомендації були представлені на круглому столі «Місцеве самоврядування в Україні та світі» (м. Маріуполь, 7 грудня 2021 р).

Структура кваліфікаційної роботи обрана з точки зору теми, визначеної мети та завдань. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків та списку використаної літератури. Обрані розділи поділено на підрозділи. Зміст роботи викладено на 86 сторінках друкованого тексту. Список використаної літератури складається із 106 джерел, приведений на 11 сторінках.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНА БАЗА ДОСЛІДЖЕННЯ ІНСТИТУТУ ОСББ

### 1.1. Еволюція управління багатоквартирними будинками у історичній ретроспективі

Місцеве самоврядування в цілому та окремі його елементи, зокрема ОСББ, належать до соціальної системи, що перебуває у стані «динамічної» рівноваги параметри різних елементів системи місцевого самоврядування постійно коливаються та еволюціонують у часі, що необхідно враховувати в процесі дослідження історичного розвитку інституту ОСББ.

Першим і найпоширенішим методом управління багатоквартирними будинками є так звані «дохідні дома» в російських імперських містах України. Вся відповідальність за управління таким будинком лягає на власників, які отримують весь прибуток від експлуатації будинку. У цьому випадку мешканці повністю залежать від власника житла і не мають права управляти будинком.

Процес урбанізації та зростання міст в Україні, особливо з кінця 19 ст. сприяв появі та розвитку інших форм управління багатоквартирними будинками. Зокрема, ряд виробників і власників заводів часто будували приміщення для своїх працівників, незважаючи на те, що відповідальність за управління ними покладалася на підприємця, але в деяких випадках в рамках робітничого законодавства вони залучали до управління ними обраних робітниками представників – старост приміщень [1]. Однак ця форма була властива лише небагатьом виробникам, які захоплювались «соціалістичними» ідеями.

На початку XX ст. на території України (як і в Західній Європі) виникає спільне (кооперативне) будівництво багатоквартирних будинків. Як зазначав відомий тоді економіст Д. Полупанова, у будинках, побудованих

кооперативами, квартири пристосовані до потреб і побажань майбутніх власників, відрізняються зручностями та новітнім обладнанням (ліфти, пральні, сушарки, центральна вентиляція тощо). [2, с. 52]. Очевидно, новий життєвий зміст вимагає нових методів управління. Права власності на житло кооперативу юридично реалізуються через володіння частками кооперативу, який фактично є товариством з обмеженою відповідальністю. З точки зору природи управління, це управління яке ґрунтується на прямій демократії. Метою товариства є не експлуатація житла з метою отримання прибутку, а створення зручностей для його членів. Отже, обмеження щодо користування житлом: у період зміни місця проживання членів кооперативу на деяких підприємствах спілка зберігає право першочергового викупу паїв; без дозволу товариства власник не має права вносити будь-які доповнення та зміни. Ціна квартири на момент здачі в оренду встановлюється товариством.

Проте перед Першою світовою війною житлово-будівельні кооперативи в Україні мали не таке поширення, як у Західній Європі, у великих містах (Одеса, Київ, Харків) створювалися різноманітні «товариства власників квартир» та «житлові кооперативи». Той же Д. Полупанов перелічував проблеми житлово-будівельних кооперативів, які вказували на високу вартість квартир, відсутність дешевих кредитів, обмеженість прав учасників будівельних товариств [2, с. 57].

На початку ХХ ст., зі становленням радянського державно-політичного устрою, відбулися докорінні зміни в усіх сферах суспільного життя, зокрема у відносинах власності та утримання житла. Відповідно до декрету ВЦВК від 20 серпня 1918 р. «Про скасування права приватної власності в міських населених пунктах» [3] житловий фонд був націоналізований (так звана муніципалізація), а управління ним здійснювалося безпосередньо місцевими радами та їх виконавчими органами. Дія декрету поширювалася і на Україну, оскільки відповідно до постанови Всеукраїнського РВК від 27 січня 1920 р. [4], на території України застосовувались відповідні рішення РСФРР. Згодом Радянський Союз прийняв спеціальний Житловий закон [5], який містив положення про державний характер власності на житло [6].



Проте політика радянської влади у сфері житлового господарства незабаром призвела до негативних наслідків. Зокрема, через перерозподіл житлової площі власників квартир замінюють громадяни, які не зацікавлені у підтримці належних житлових умов, часто вони не мають досвіду проживання у багатоквартирних будинках. Слід також зазначити, що не існувало впевненості у нових мешканців стосовно того що вони будуть мешкати у будинку постійно, оскільки вони можуть бути виселені, переселені чи об'єднані. Очевидно, що зацікавленість мешканців у підтримці належних житлових умов та цілісності, у тому числі у вкладенні в нього власних коштів, зрештою зникла. Більш заможні громадяни вважали, що якщо їхнє житло значно покращиться, його можуть забрати для інших громадян, які є ближчими політично та соціально.

Наступною причиною «розрухи» житлового фонду у цей період є руйнування об'єктів інфраструктури щодо технічного обслуговування, водопостачання, каналізації, опалення тощо, а відповідні нові державні організації не були створені.

Через громадянську війну та відтік міського населення було занедбано велику кількість житлових будинків, в них викрадалися вікна, двері та технічне обладнання. Внаслідок цього стрімко зросла кількість непридатних для проживання будинків, за оцінками, у великих містах обсяг житлового фонду скоротився на 20% [7].

У цих умовах та разом із впровадженням нової економічної політики (НЕПу) радянською владою було прийнято рішення щодо передачі будинків для експлуатації колективам громадян, які в них проживають. З цією метою 28 грудня 1921 р. було прийнято Декрет ВЦВК та РНК РСФРР «Про умови демуніципалізації (приватизації) будинків» [8] і «Про розвантаження комунальних органів від безпосередньої експлуатації муніципалізованого фонду та передачу будинків колективам мешканців» [8]. Запровадження цих декретів відновило право власності на житло для частини населення. Зокрема, обмежувалось втручання органів державної влади у діяльність, пов'язану з

експлуатацію будівель та заохочувалась ініціатива мешканців щодо самостійного управління житлом. У результаті поступово відновився ринок професійних послуг у сфері житлово-комунальних послуг.

З метою підтримки громадянської ініціативи народу 23 травня 1922 р. був прийнятий декрет «Про житлові товариства» [8], згідно з яким громадяни можуть купувати, продавати, обмінювати та успадковувати квартири. Громадянам також дозволяється об'єднуватися в житлові товариства та ставати колективними орендарями комунальної власності, адже лише через оренду багатоквартирні будинки можна було передати мешканцям.

Однак перші кілька років колективного управління багатоквартирними будинками не дали відчутних результатів. Мешканці добре обладнаних квартир намагалися всіма способами протистояти зазіханню на їхню територію мешканців підвалів та незатишних сирих приміщень. Тому у відповідь на житлову та комунальну кризу держава надала громадянам можливість добровільно вступати в житлові товариства на нових умовах. 19 квітня 1924 р. прийнято Постанову ВЦВК та РНК СРСР «Про житлову кооперацію» [9] та Постанову ВУЦВК та РНК УСРР «Про житлово-споживчу кооперацію» [10], за якими житлові товариства могли діяти за трьома формами, зокрема у формі:

1) житлово-орендного кооперативного товариства (ЖОКТ), який створювався для використання муніципалізованого домоволодіння, що надавалось в оренду органами місцевої влади. Його членами можуть бути всі мешканці, які тривалий час проживають у домоволодінні та мають виборчі права (в Радянському Союзі до 1936 року діяв так званий трудовий ценз - люди, які не мають офіційної роботи, не мають політичних прав). Втрата права виборчого голосу або припинення проживання в домоволодінні призводила до виключення із цього товариства.

2) робітничого житлово-будівельного кооперативного товариства (РЖБКТ), він складався з робітників і службовців державних підприємств і установ і забезпечував їх житлові потреби шляхом будівництва або відновлення зруйнованих будинків або завершення будівництва недобудованих будинків.

Крім робітників, членами РЖБКТ могли бути також інваліди війни, інваліди праці, працівники державних органів і підприємств.

3) загальногромадянського житлово-будівельного кооперативного товариства (ЗЖБКТ), його міг ініціювати будь-який громадянин, незалежно від галузі зайнятості. Його учасниками могли бути громадяни, які досягли 18 років і не були позбавлені громадянського майнового права в судовому порядку, а також юридичні особи в межах своїх прав.

Слід зазначити, що всі ці заходи сприяють широкомасштабному створенню житлових товариств. Зокрема, станом на 1926 р. більше третини багатоквартирних будинків Одеси створювали житлові товариства [11].

На нормативному рівні повноваження ЖОКТ дійсно обмежуються обслуговуванням житлових будинків. Але на практиці ЖОКТ не лише бере участь у вирішенні житлових питань, а й бере участь у вирішенні сімейних питань. У журналі «Жилищное товарищество. Жилище и строительство» в 1926-1929 рр. активно обговорювалося питання створення житлово-будівельних клубів, ігрових майданчиків, дитячих кімнат і т.д.

Зокрема, Б. Белоусов пропонував щоб житлово-будівельні кооперативи розширили свою діяльність і до кіно, драматургії, навчання грамоти, гуртків самонавчання, дитячих виставок та інших напрямків, а також налагодити контакти з споживчою кооперацією [12, с. 32]. Оскільки кооперація не лише надає значення вирішенню побутових та культурних питань, а й надає значення формуванню добросусідських відносин. «Житлове товариство не сповнене сімейної взаємодопомоги та спільних інтересів. У кожному з нас живуть старі залишки квартиранта» [13, с. 11], — майже таку ж думку висловив В. Байков: «Більшість наших житлово-орендних товариств ще не сповнені духу кооперації. Вони майже не мають нічого спільного зі справжніми кооперативами. Членів кооперативів об'єднують спільні інтереси, цілі та дії. Наші ж товариства більше схожі на поїзд, пасажири якого турбуються лише про те, щоб їм було максимально комфортно, навіть і на шкоду сусідам, а потім безпечно прибувши на станцію призначення, кожен пасажир живе лише своїм

життям, не зважаючи на інтереси інших пасажирів чи їх комфорт, уникаючи будь-яких подальших стосунків. Фактично багато членів житлових товариств є тими ж пасажирами, які обмежують свою участь у товаристві лише турботою про власне житло та виконанням обов'язків, покладених на них законодавством» [14, с. 33].

Ці зміни певною мірою покращили технічне обслуговування багатоквартирних будинків, але зобов'язання перед місцевими радами часто заважали товариствам виконувати свої функції, оскільки не було коштів на ремонт та якісне їх комунальне обслуговування. Протягом цього періоду місцеві ради почала стягувати з товариств річну оцінку в розмірі 1,4% вартості будинку, орендну плату у відсотках від загального доходу, запровадила платежі за договором обов'язкового майнового страхування та вимагала від товариств надати 10% від житлової площі будинку для потреб місцевої ради.

Крім того, ведення житлового господарства в стані тотального дефіциту виявилось складним завданням, що вимагало підготовки відповідного персоналу. Спочатку підготовка управлінського персоналу здійснювалася асоціацією житлових товариств на пайових засадах. У 1926 р. кооператив було перетворено на союз, до повноважень якого, окрім вирішення організаційно-правових питань, входили заходи з підготовки професійних керівників житлового будинку.

У зв'язку з кардинальними змінами в політиці та переходом до жорсткого централізованого управління економікою в 1930-х роках процес формування ефективних власників багатоквартирних будинків припинився. Зокрема, це означало скорочення раніше розроблених планів у житловому секторі та ліквідацію пов'язаних з ним установ. 17 жовтня 1937 р. ЦВК та РНК Радянського Союзу було прийнято Постанову «Про збереження житлового фонду та покращення житлового господарства у містах» [15]. У постанові спеціально вказується, що через слабку організованість та економічну слабкість місцеві ради змушені були передати права на управління будинками, виділення та користування житловою площею окремим групам мешканців — житловим

товариствам. Проте встановлені порядок управління та користування житлом не лише не відповідають вимогам охорони житла, а й перешкоджають подальшому покращенню житлового фонду. Тому житловий фонд, яким управляють житлово-будівельні кооперативи, є вкрай незадовільним. Також зазначається, що стан будівель, які безпосередньо перебувають у віданні місцевих рад та відомств, є незадовільним. У постанові вказувалося, що квартири учасники житлового товариства отримали за рахунок держави, а фактично стали пільговими власниками за рахунок невеликих внесків власних коштів. Житловий кооператив не мобілізував кошти населення на посилення житлового будівництва, а будував квартири майже повністю за державні кошти.

Постанова роз'яснювала, що житлове законодавство, яке дозволяло використовувати державні кошти на кооперативне житлове будівництво та передачу фактично належних житлово-будівельних кооперативів та житлово-будівельних товариств будинків у користування державним будинкам, було введено в дію у 1920-х роках. Місцеві ради та житлові товариства не можуть забезпечити належне управління житлом. У постанові вказувалося, що вищезгадане законодавство не може підтвердити свою раціональність у нових умовах і багато в чому гальмує розвиток житлового будівництва.

На основі цього аналізу центральні органи державної влади Радянського Союзу прийняли рішення про ліквідацію житлово-будівельних товариств і передачу в безпосереднє управління місцевим радам і державним підприємствам багатоквартирні будинки, які перебувають у віданні житлових кооперативів. Будинки, побудовані житлово-будівельними кооперативами переважно за державні кошти, також передаються місцевим радам (якщо будівництво фінансується за рахунок позик державного бюджету) або пов'язаним підприємствам та організаціям (якщо фінансуються за їх кошти). І лише після погашення від держави в першому півріччі. 1938 р. отриманої позики, збудований товариствами будинок може залишитися в розпорядженні житлово-будівельного кооперативу. А житлове будівництво житлово-

будівельних кооперативів у майбутньому може здійснюватися ними виключно за власні кошти.

Тому до кінця 1930-х років весь житловий фонд в українських багатоквартирних будинках був націоналізований, а самоорганізаційне управління житловим фондом скорочено.

60-ті рр. ХХ ст. запам'ятались з одного боку масовим будівництвом нового житла, а з іншого зношеністю існуючих багатоквартирних будинків, мешканці яких були відчужені від права власності на квартири, в яких вони жили і тому не були зацікавлені в хазяйновитому управлінні будинками. Тому в цей період і пізніше було кілька спроб запровадити управління житлом на засадах самоорганізації, у формі т.зв. «домкомів». У 1975 р. Указом Президії Верховної Ради УРСР було затверджено «Положення про громадські селищні, сільські, вуличні, квартальні, дільничні, домові комітети в УРСР» [16].

Громадський домовий комітет визнавався органом громадської самодіяльності населення, що обирався на загальних зборах (сходах) жителів будинку (до речі, загальні збори скликались рішенням виконкому місцевої Ради народних депутатів) відкритим голосуванням не менше половини жителів будинку строком на два з половиною роки. Домком обирався в складі 5 осіб які отримали більше половини голосів. Зі свого складу вони обирали голову, заступників та секретаря. У своїй діяльності домкоми підпорядковувались зборам громадян, відповідному виконкому місцевої Ради народних депутатів. Домкоми звітували про свою роботу не рідше одного разу на рік. Вони мали право здійснювати громадський нагляд за дотриманням правил забудови, належним утриманням та своєчасним ремонтом будинків та з інших питань, віднесених до його відання, а також надавати відповідним органам рекомендації щодо усунення виявлених недоліків; на засіданнях домкому вислуховували пояснення осіб, які порушують правила найму житла, правила пожежної безпеки, санітарно-гігієнічні норми та ін., а у разі потреби, мали право направляти матеріали до товариського суду, адміністративної комісії чи інших органів для вжиття відповідних заходів.

Але, як показала практика діяльності домкомів, вона характеризувалась досить низькою ефективністю.

Слід також зазначити, що за радянських часів, окрім громадських домкомів, існували також організації управління відомчим житлом, в яких існували відповідні профспілкові відділи, відповідальні за житло, які також представляли (принаймні номінально) форму участі громадськості в управлінських житлом.

Лише після 20-го з'їзду Комуністичної партії Радянського Союзу Рада Міністрів Радянського Союзу прийняла постанову «Про житлово-будівельну і дачного-будівельну кооперацію» [17], житлова кооперація отримала другу хвилю. У постанові вказувалося на необхідність ширшого поширення ЖБК. Підприємства та установи отримують можливість створювати кооперативи для своїх працівників, про що вони повинні звертатися до виконкому Рад місцевих народних депутатів. Згодом постанова «Про індивідуальне і кооперативне житлове будівництво» [18] ЦК КПРС та Ради Міністрів Радянського Союзу передбачила включення кооперативного будівництва до загальнодержавного планування. Крім того, постановою передбачались нові пільги для кооперативного будівництва (організаційного та фінансового характеру). У зв'язку з цим також було затверджено «Примірний статут житлово-будівельних кооперативів» [19].

У 1983 р. було прийнято радянський Житловий кодекс УСРС [20] та примірний статут житлового кооперативу нового зразка [21], але фактично принципіальних перемін щодо правового регулювання житлової кооперації не відбулось, а житлові кооперативи становили лише незначну частину житлового фонду.

Новий етап розвитку законодавчих та нормативно-правових актів житлово-будівельної кооперації розпочався у 1988 р. Тоді ЦК КПРС і Рада Міністрів СРСР прийняли Постанову «Про заходи щодо прискорення розвитку житлової кооперації» [22] у якій, вперше на державному рівні, було визначено потребу в різних формах житлової кооперації: житлових та житлово-

будівельних кооперативів (ЖБК). З прийняттям цієї постанови член ЖБК (під повній виплаті пайового внеску) має можливість - передати квартиру своїм родичам або іншим особам, які за законом мають право вступу до ЖБК і обіцяють дотримуватися статуту ЖБК. Це пов'язувалось з фактом остаточної сплати пайового внеску та сприяло виникненню нового суб'єктивного права члена ЖБК у житлових правовідносинах – можливість самостійно приймати рішення про передачу квартири родичам чи іншим особам на певних умовах.

У 1990 р. набув чинності Закон УРСР «Про власність», який докорінно змінив ставлення членів ЖБК до житла: вони стали власниками кооперативного житла, а ЖБК почали перетворюватися на організації, яка мали у власності лише об'єкти спільного користування.

Відповідно до Типового положення органами управління ЖБК є загальні збори членів ЖБК і правління ЖБК. У той же час загальні збори були визнані вищим органом управління ЖБК. Їх рішення приймаються простою більшістю голосів, а рішення про прийняття Статуту ЖБК, про вступ та виключення членів ЖБК, про затвердження розрахунку вартості квартири та застосування поправочного коефіцієнта, встановлення розміру пайового внеску та розподіл квартир (для новоствореного ЖБК) приймаються не менше 3/4 від кількості присутніх на зборах членів ЖБК. Виконавчим органом ЖБК є правління, яке обирається загальними зборами з числа членів ЖБК у складі не менше 3 членів і терміном на два роки. Правління ЖБК обирає зі свого складу голову та його заступника (заступників). Голова правління здійснює щоденне керівництво діяльністю ЖБК з метою забезпечення виконання рішень загальних зборів ЖБК та правління.

У ЖБК також створювалась ревізійна комісія у складі не менше 3 осіб і строком на 2 роки. Ревізійна комісія зі свого складу обирала голову комісії. Якщо ЖБК складається з менше ніж 20 членів, замість ревізійної комісії обирається ревізор з повноваженнями комісії. Голова та члени ревізійної комісії на громадських засадах виконували свої обов'язки.



Рішення загальних зборів ЖБК про обрання Правління та Ревізійної комісії ЖБК та про обрання їх керівників подавались до виконавчого комітету місцевої ради протягом місяця для реєстрації складу вказаних органів. Якщо вибори суперечать закону, виконком має право відмовити в реєстрації.

Проте, хоча створити ЖБК як організацію для будівництва будинків та самообслуговування було можливо, частка житла, яка на них приходилось була досить невелика (5-6%), переважно у великих містах. Незважаючи на розвиток кооперативного житлового руху, переважна більшість багатоквартирних будинків досі перебувала у державній власності та знаходилась в управлінні місцевих рад та їх виконавчих органів. Однак досвід ЖБК став передумовою для створення інституту ОСББ.

Після прийняття Постанови Ради міністрів УРСР та Укрпрофради «Про затвердження Положення про продаж громадянам у власність квартир у будинках державного і громадського житлового фонду, їх утримання і ремонт» [23] та Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [24] в Україні постає нова соціальна реальність у вигляді власників квартир у багатоквартирних житлових будинках. Це неминуче призвело до змін у системі управління житлово-комунальним господарством та появі нових форм житлового обслуговування [25].

Першим кроком країни в цьому напрямку стало 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» [26]. За яким, з метою управління, утримання та використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні (допоміжне господарство, технічне оснащення, елементи зовнішнього благоустрою на прибудинкових територіях тощо) при існуванні різних форм власності обов'язково повинні утворюватися об'єднання власників. Положенням рекомендувалось також реорганізувати ЖБК, члени яких повністю сплатили за надані їм кредити на будівництво, в товариства (об'єднання) співвласників будинків.

Ініціативу щодо створення об'єднання могли висувати власник житлового будинку (малося на увазі представник місцевої ради щодо будинків комунальної власності), уповноважений ним орган або громадяни-власники квартир, житлових приміщень, а також власники нежитлових приміщень будинку, які для цього скликали установчі збори. Рішенням установчих зборів затверджувався статут об'єднання власників, який підлягав державній реєстрації безкоштовно.

Відповідно до Типового статуту об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку затвердженого у 1996 р. [27], загальні збори членів об'єднання та правління об'єднання визначались його органами управління. Правління об'єднання могло також залучати керуючого справами (на договірній основі) для виконання окремих функцій правління.

Слід зазначити, що з початку свого розвитку законодавство про ОСББ заснованого на самоорганізації мешканців, неодноразово змінювалося, особливо в частині його організації та господарської діяльності [28]. Отже, якщо у Положенні від 21 липня 1995 р., передбачалось, що у багатоквартирних будинках різних форм власності на квартири обов'язково повинні були створюватись об'єднання власників, то вже після внесення змін до цього Положення від 17 березня 2000 р. зазначена вище імперативна норма була змінена на факультативну (можливість утворення).

У 2001 р. в Україні був прийнятий закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [29]. Проте цей закон не лише не забезпечив швидкий розвиток ОСББ, а й не забезпечив надійний захист прав та інтересів власників квартир у багатоквартирних будинках. У зв'язку з вищевикладеним у 2015 році з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [30] він був суттєво доопрацьований, який фактично був тотожним прийняттю нового закону.

Отже, з 1995 року у системі ЖКГ фактично було утворено нового суб'єкта - ОСББ. Проте їх діяльність в перші кілька років свого розвитку

зіткнулася з певними юридичними, матеріальними, фінансовими та психологічними проблемами, які були наслідком певних протиріч.

По-перше, з точки зору природи ОСББ, між мешканцями був закладений потенційний конфлікт. Право власності на квартиру - новий тип власності, сформований лише в 1990-х роках. Це досить складно для правової системи, яка тривалий час не передбачала права приватної власності, оскільки дозволене Радянським Союзом право «особистої власності» суворо контролювалось державою. На жаль, більшість нових власників квартир розуміли право власності на квартиру буквально: моя квартира — що я хочу, то я і роблю, що призводило до знесення стін, перепланування квартир тощо. У процесі поквартірної приватизації повністю ігнорувалися параметри житлового будинку в цілому, термін служби будівлі, обмеження прав на землю. У цих умовах нові власники квартир не прагнули об'єднуватись та і психологічно були не готові жити як єдиний колектив, а до більшості будь-яких колективних заходів щодо спільного утримання будинку ставились обережно.

По-друге, при створенні ОСББ часто виникають внутрішні конфлікти, тому що в Україні ОСББ почали створюватися в будинках, в яких крім житлових будинків є ще й нежитлові приміщення, які, як правило, багато років належали іншій організації. Однак, згідно з законодавством про ОСББ, вони повинні перейти у власність мешканців. Володіючи цими приміщеннями, можна здавати в оренду і отримувати достатній прибуток, щоб покрити майже всі витрати на будинок, і це часто висувалось як основний аргумент на підтримку ОСББ. Природно, такий підхід не сподобався власникам цих нежитлових приміщень і призвів до багатьох конфліктів, у тому числі кримінальних.

По-третє, доволі важкою була ситуація в будинках в яких не було будь-яких приміщень, крім квартир. Оскільки відразу виникало безліч організаційних питань: де зібрати людей, де буде знаходитись керівник об'єднання, бухгалтер, де буде зберігатись документація. Не кожен кандидат на

голову ОСББ міг погодитись на те, що його власна квартира може перетворитись на офіс.

По-четверте, за природою ОСББ, закладений зовнішній конфлікт - з навколишніми жителями. Новостворені ОСББ часто прагнуть зайняти частину території сусідніх будинків у своїх інтересах, тоді як мешканці сусідніх будинків сприймали їх як громадські місця (незалежно від законності чи протиправності таких претензій). Хвиля «сучасних парканів», створення власного двору чи стоянки ОСББ на шкоду іншим мешканцям сусідніх будинків спричинила багато міждворових конфліктів.

По-п'яте, що стосується також природи ОСББ, то між ними та місцевою владою також мав місце зовнішній конфлікт, оскільки місцева влада не прагнула передати об'єднанню майно, яке вони вважали своїм, особливо у випадку його можливого майбутнього продажу.

Таким чином, можна підсумувати, що в Україні накопичено значний досвід у процесі обслуговування житла на засадах самоорганізації, і це необхідно враховувати при подальшому вдосконаленні організаційної, матеріально-фінансової та кадрової діяльності ОСББ.

## **1.2. Закордонний досвід управління багатоквартирними будинками на засадах самоорганізації їх мешканців**

Сьогодні основною формою об'єднання власників житла в багатоквартирних будинках за кордоном виступають некомерційні споживчі організації [31, с. 49]. Законодавство більшості країн детально конкретизує відносини спільної власності, і ці відносини формуються в процесі володіння, користування та розпорядження об'єктами загального користування в багатоквартирних будинках [32]. Метою сучасного іноземного законодавства є не зміна житлових правовідносин, а врегулювання відносин між власниками

нерухомості у житловій сфері, з одного боку та регулювання організації та діяльності таких суб'єктів, з іншого боку [33, с. 29].

У світовій практиці при управлінні багатоквартирним будинком найпоширенішим методом є створення власником будинку об'єднання у формі юридичної особи. В такому об'єднанні власник приймає управлінські рішення, а виконання рішення доручають за договорами професійним організаціям для управління багатоквартирним будинком. Об'єднання власників житла є комплексним поняттям різних форм кооперування, серед яких територіальна спільнота мешканців (Planning Unit Developments – PUD), кондомініум (Condominium Association), житловий кооператив (Housing Cooperatives) – у США та Канаді; житловий синдикат (syndicat de copropriétaires) у Франції; квартирне (житлове) акціонерне товариство (asunto-osakeyhtiö – AsOy) у Фінляндії; товариство власників житла у Росії, «горизонтальна власність» (horizontal property) у Бразилії, спільне володіння (commonhold –термін використовується у Великобританії)) тощо [34, с. 12].

Крім об'єднань співвласників, існують й інші способи управління багатоквартирними будинками на засадах самоорганізації. Перший — житловий та ЖБК. У багатоквартирних будинках житло зазвичай надається членам кооперативів для користування. Члени кооперативу сплачують пайову частку (при цьому застосовують пільгові умови, оскільки завданням кооперативу є не максимізація прибутку, а забезпечення своїх членів доступним житлом нормальної якості), що дає право члену кооперативу та його сім'ї проживати в будинку кооперативної власності.

Крім кооперативів власників, існують кооперативи орендарів, які орендують будинки у державних або міських органів влади, щоб полегшити останнім зростаючий тягар управління житловим фондом.

Також існує велика кількість різноманітних некомерційних організацій, які для незаможних людей будують та експлуатують житло. Певні люди є членами таких організацій, а інші живуть у їх будинках. Зазвичай ці організації керують переданим їм державним та комунальним житлом [35, с. 157].

Однак існують простіші форми організації мешканців багатоквартирних будинків, які не повинні відповідати за управління ними, але можуть впливати на прийняття відповідних рішень з управління. Тому у Великобританії під час житлової реформи, проведеної урядом Тетчер, була створена асоціація «користувачів житлом», до якої увійшли люди, які проживають у державному та муніципальному житлі. Вони мали право оцінювати надані їм житлові послуги та вимагати покращення або зміни компанії, яка управляє житлом [36, с. 143].

У деяких країнах багатоквартирними будинками, що належать державним або муніципальним органам влади, керують спеціалізовані організації, які керують, маючи в себе консультативні громадські органи, які представляють інтереси мешканців. У деяких країнах приватні компанії володіють великою кількістю житлових секторів, які будуються приватними компаніями для своїх працівників. В свою чергу зазвичай працівників компанії створюють консультативний орган, який представляє їх інтереси в органах управління таким житлом (так званий «галузевий житловий фонд») [37, с. 271].

У деяких країнах Східної Європи власник багатоквартирного будинку має право не створювати об'єднання-юридичну особу, а підписувати генеральний договір з управляючою компанією (керівником) на тих же умовах, що й усі власники в будинку. У цьому випадку органом, відповідальним за прийняття рішень, є збори власників, а управляюча компанія (керівник) готує пропозицію та подає її на затвердження загальним зборам власників в будинку. У той же час практика діяльності управляючих компаній (керівників) у цих країнах показує, що самі керівники часто пропонують власникам квартир заснувати об'єднання, а іноді навіть використовують це як умову для підписання договору, пояснюючи переваги самоорганізації, і допомагають в організації та реєстрації такого об'єднання [38, с. 377].

Крім того, існують приватні багатоквартирні дохідні будинки, якими управляють самі власники або управляючі компанії. Законодавство деяких

країн іноді чітко передбачає створення дорадчих органів для представництва інтересів домогосподарств будинку [39, с. 250].

Отже, проаналізуємо досягнення у сфері управління житлом тих країн, які, на нашу думку, є найбільш корисними для України. Водночас слід визнати, що при порівнянні досвіду управління житлом на засадах самоорганізації різних країн слід враховувати тип політико-правової системи конкретної країни, органи місцевого самоврядування та багато інших характеристик, що зменшують вибір підходящих до зіставлення держав до нечисленної групи.

На нашу думку, досвід Німеччини в управлінні багатоквартирними будинками надзвичайно важливий для України, оскільки Україна (як колись Німецька Демократична Республіка (НДР) також переходить від колишньої «радянської» моделі до сучасної європейської.

Незважаючи на процес персоналізації житла, близько половини з 40,1 млн. житлової нерухомості в Німеччині зараз розташовано в багатоквартирних будинках [40, с. 19]. Слід також зазначити, що існують значні регіональні відмінності в структурі житлового фонду, пов'язаних із землями, утворених на базі колишньої НДР. У НДР всі будівлі та земля знаходяться у так званій «народній власності». Держава інвестувала в житлову сферу, а потім здавала квартири мешканцям, тим самим надаючи їм мінімальне житло. Організації ЖКГ надавали послуги з обслуговування та ремонту будинків. Договір про возз'єднання Німеччини містив окреме положення про житло. Житловий фонд передавався муніципалітету, який, у свою чергу, передавав його муніципальному житловому підприємству або житловому кооперативу.

Також поступово розпочався процес приватизації муніципального житла, а продавати квартири можна було лише після їх модернізації та ремонту. Але все ще на землях сходу ФРН більшість житлового фонду належить муніципалітетам.

У Німеччині правовою основою регулювання відносин щодо утримання багатоквартирних будинків є федеральний закон «Про право власності на

житло», «Про кооперативи», Декларація про поділ спільної власності в будинках; Правила внутрішнього розпорядку будинку, прийняті його мешканцями [41].

У Німеччині існують дві форми (види) управління житлом, засновані на самоорганізації мешканців. Перший з них - житлові (житлово-будівельні) кооперативи, як форма спільної власності на весь будинок. Німецьке законодавство визначає такі організаційні принципи кооперативів:

- внутрішню демократію;
- економічну підтримку членів кооперативів;
- кожен член отримує договір довгострокового користування квартирою, але вона не може бути приватизована чи продана;
- кожен із членів кооперативу має право брати участь у прийнятті рішень [42, с. 48].

Друга форма — спільна власність, при якій власники всіх квартир утворюють товариство (об'єднання) власників житла (Wohneigentümer oder Igentumergemeinschaften). Законодавство Німеччини передбачає, що власники автоматично стають членами товариства (об'єднання) власників багатоквартирного будинку при купівлі квартири у будинку. Власник не має права відмовитися від вступу в товариство власників і автоматично стає співвласником спільної та особистої власності. Для житлових або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках право власності може виникнути, але цей вид права пов'язаний із співвласністю спільного майна (дольовою власністю). До спільної власності належать земельна ділянка та інженерне обладнання будинку, призначені для загального користування власників квартир [43, с. 41].

Законодавство Німеччині передбачає два варіанти створення товариства власників житла:

Перша — договір між власниками, згідно з яким усі власники квартири в будинку погоджуються створити об'єднання. У Декларації про поділ прав



спільної власності в будинках визначено межі між житловими та нежитловими приміщеннями, що належать учасникам об'єднання, та визначено частку кожного власника квартири у праві спільної власності. Статут об'єднання визначає права та обов'язки кожного власника квартири, а також повноваження загальних зборів. Декларація про поділ спільного майна та статут повинні бути нотаріально посвідчені та зареєстровані. Тільки після реєстрації кожен індивідуальний співвласник будинку може стати власником квартири в ньому. Серед іншого, договором може бути передбачено, що власник повинен отримати згоду інших власників при відчуженні житлового приміщення.

Друга — розподіл спільної власності одним власником. Цей спосіб утворення товариства власників квартир полягає в тому, що єдиний власник багатоквартирного будинку (наприклад, забудовник) складає акт про розподіл спільного майна та складає статут товариства, який нотаріально посвідчується та реєструється. Отже, є квартира у власності. Коли одноосібний власник будинку навіть передає у власність одну квартиру іншій особі — виникає товариство співвласників квартир.

Учасниками товариство (об'єднання) являються всі фізичні та юридичні особи, які мають у власності житлові та нежитлові приміщення в будинку. Орендар і наймач не є членами об'єднання, а виконують свої права та обов'язки відповідно до договору оренди квартири.

У об'єднанні власників житла органами управління виступають:

- загальні збори членів товариства (об'єднання);
- керуючий (управляючий), який є виконавчим органом та є зовнішнім представником товариства (об'єднання);
- правління або рада мешканців будинку з допоміжними функціями (як факультативний елемент).

Вищим органом управління об'єднанням являються загальні збори (іноді їх називають Парламент будинку), які складаються з усіх членів товариства (об'єднання) і проводяться не рідше одного разу на рік, але керуючий може скликати позачергові загальні збори на свій розсуд.

Завданнями загальних зборів об'єднання є:

- прийняття статуту товариства, а також рішення про внесення змін і доповнень до статуту, визначення виду та обсягів певних об'єктів спільної власності. Рішення з цих питань мають прийматися одногосно, оскільки вони повинні підлягати реєстрації;
- обрання правління (ради);
- прийняти рішень про призначення керуючого (управляючого) та укладання з ним договору. У разі потреби загальні збори також ухвалюють рішення про дострокове розірвання договору з керуючим (управляючим);
- прийняття рішень щодо розробленого керуючим (управляючим) кошторису доходів і витрат, а також членських внесків і розмірів плати членів товариства (об'єднання);
- затвердження річних та фінансових звітів, складених керуючим (управляючим);
- прийняти рішень про реконструкцію та ремонт будинку;
- прийняти рішень про користування спільним майном.

Законодавство Німеччини визначає діяльність правління (ради мешканців) об'єднання. Члени правління обираються з числа членів об'єднання простою більшістю голосів. Як правило, правління складається з голови та двох членів. Правління є факультативною формою самоорганізації мешканців будинку і працює на громадських засадах. В свою чергу правління надає підтримку керуючому (управляючому) у виконанні покладених на нього завдань. Правління контролює та надає висновки щодо бізнес-планів та річних звітів, які готує керуючий (управляючий).

Німецьке законодавство передбачає, що після завершення будівництва об'єднання співвласників або забудовник повинні призначити керуючого (управляючого) або керуючу (управляючу) компанію на строк не більше 5 років, але не менше 1 року, що висуває особливі вимоги до професійних знань і навичок, чесності та порядності керуючого (управляючого) або керуючої

(управляючої) компанії. Основним завданням керуючого (управляючого) або керуючої (управляючої) компанії є здійснення господарсько-управлінської діяльності та збереження вартості спільного майна будинку, та може виконувати багато і інших завдань визначених договором, а саме: виконання рішень загальних зборів; дотримання правил порядку в будинку; проведення регулярного та капітального ремонту для підтримки належного стану спільного майна; вжиття невідкладних заходів у надзвичайних ситуаціях; управління спільним грошовим фондом об'єднання [44, с. 220].

Функції керуючого (управляючого) або керуючої (управляючої) компанії поділяються на основні та спеціальні:

А) Основні:

– комерційне управління щодо складання бізнес-планів; підготовки річних звітів; управління грошовими коштами та інвестиціями; бухгалтерського обліку; контролю платежів; укладання, виконання та розірвання договорів;

– технічне управління щодо регулярного огляду об'єктів спільної власності для визначення необхідності проведення ремонтних робіт; прийняття рішень про невідкладні дії; залучення відповідних експертів житлового господарства; інформування правління про поточну ситуацію; контролю виконання гарантійних вимог; страхування майна;

– загальне управління щодо підготовки та скликання загальних зборів; виконання рішень загальних зборів; забезпечення порядку спільного проживання в будинку; скликання засідання правління; встановлення відносин з комунальними та іншими службами.

Б) Спеціальне: комплексне проектування; будівництво; представництво в суді; надання згоди у разі продажу квартири; розробка рахунків та комунальні послуги; консультації з енергозбереження та видача енергетичних паспортів; оренда та використання спільного майна.

Пошук керуючого (управляючого) здійснюється трьома способами: 1) шляхом оголошення співвласниками конкурсу на управління будинком; 2) шляхом досягнення домовленості з керуючими (управляючими) розташованих

поряд будинків; 3) звернення до профспілки керуючих (управляючих) для отримання рекомендації відносно його кандидатури.

Претенденти на посаду керуючого (управляючого) будуть запрошені для проведення попередніх співбесід з членами правління, протягом якого правління визначатиме професійні та особисті якості кандидата, а також його вимоги до оплати праці, а претендент може у свою чергу отримати необхідну відповідну інформацію про справи будинку.

США запропонували інший метод управління багатоквартирними будинками. У 1961 р. був прийнятий Національний закон про житло (National Housing Act). Загалом у США форма об'єднання власників житла набула форми кондомініумів, яка є досить поширеним явищем. Національний закон про житло носить рамковий характер, оскільки за конституційною системою США регламентація організації та діяльності асоціації співвласників покладається на кожен штат, хоча майже у всіх штатах нагляд за спільною власністю на житлову нерухомість є однаковим.

Ще один підхід до управління багатоквартирними будинками представлений у США, де у 1961 р. був прийнятий Національний закон про житло (National Housing Act). У цілому у США форма асоціації співвласників житла набула форму кондомініумів, які мають досить велике поширення. Зазначений закон носитиме рамковий характер, адже відповідно до конституційного устрою США регламентація організації та діяльності асоціацій співвласників знаходиться у віданні штатів, хоча практично у всіх штатах діють однакові правила регулювання спільної власності на житлову нерухомість [45, с. 213].

Законодавство штатів передбачає, що асоціація співвласників багатоквартирного будинку створюється як інструмент, за допомогою якого власники квартир можуть здійснювати управління, утримання та ремонт спільного майна. Законодавство США також включає землю та елементи прибудинкового благоустрою у спільну власність багатоквартирних будинків. Закон також передбачає, що саме юридична особа — об'єднання, що

складається з власників будинків та здійснює управління багатоквартирними будинками — є власником спільного майна та зобов'язане його утримувати, а індивідуальні приміщення (квартири) то є власністю окремого мешканця.

У США кондомініуми зазвичай утворюються двома способами: 1) якщо будинок щойно збудований, забудовник реєструє кондомініум в кінці будівництва і до початку продажу квартир. Реєстрація накладає певні зобов'язання, які поширюються як на забудовника, так і на умови користування майном. Кожен покупець квартири у забудовника автоматично стає членом кондомініуму, а отже погоджується виконувати умови користування майном. 2) власник існуючого будинку, квартири в якому вже здані в оренду, може зареєструвати будинок як кондомініум. Однак тут є певні труднощі, тому що права мешканців потрібно захистити, хоча насправді результат буде таким же, як і при першому варіанті [46, с. 16].

Розміри плати на утримання та ремонт, які всі члени кондомініуму зобов'язані сплачувати для колективних цілей, залежать від розміру частки кожного власника житла в загальному майні. При цьому відмова власника від проживання в квартирі або відмова від користування спільними елементами майна не може бути підставою для звільнення власника від внеску на колективні потреби. Всі штати також встановили норму, згідно з якою якщо власник має намір продати чи здати в оренду належну йому квартиру, кондомініум має первинне право на придбання майна. Кондомініум володіє, користується та розпоряджається всіма своїми квартирами на користь усіх власників.

Досить важливо, що статuti кондомініумів забороняють розпорядження житлом власниками до завершення всіх розрахунків з об'єднанням з метою захисту його фінансових інтересів.

Міжнародна житлова асоціація (Community Associations Institute) визначає такі види діяльності та функції управління багатоквартирними будинками в Сполучених Штатах:

1. Організація спільних засідань співвласників та засідань правління: складання та використання адміністративного календарного плану зборів співвласників, інших спільних дій; підготовка та подання до правління товариства звітів про управління житлом; підготовка переліку тем для обговорення та інформація про засідання правління; підготовка та оприлюднення повідомлення про проведення загальних зборів власників; визначений порядок виборів та голосування на загальних зборах співвласників (членів товариства) відповідно до управлінських документів; організація участі у загальних зборах співвласників (членів товариства) та засіданнях правління, ведення протоколу та підготовка рішень.

2. Адміністративно-правові питання: організація та ведення справ товариства (у тому числі договори та комунікації); відповіді на запити (заяви) від мешканців/власників; при необхідності підготовка документів купівлі-продажу, оренди та інших договорів; комунікація з юрисконсультом товариства; надання правлінню інформації та рекомендацій щодо прийняття рішень; допомога правлінню у формулюванні правил, процедур і порядків; визначення процедури збору платежів; інформування про архітектурні вимоги або змін до них; встановлення та усунення порушень правил і процедур, проголошених товариством; застосування санкцій за несплату зобов'язань; сприяння комунікації між товариством (правлінням) та учасниками товариства та комунікації з іншими особами (включаючи місцеву адміністрацію, засоби масової інформації та організації місцевого самоврядування); розробка, оновлення та поширення спеціальної інформації про житловий комплекс (включаючи переліки послуг та підрядників); підготовка та/або надання інформації про постачальників, наявні приміщення та послуги, графік роботи, інформаційних матеріалів для потенційних покупців нерухомості, орендодавців та орендарів («пакети знайомств»).

3. Фінансовий контроль: надавати консультації з фінансових питань; аналізувати фінансові тенденції під час підготовки бюджету; формулювати та коригувати довгострокові плани витрат і резервів, за потреби звертатися до

професійних консультантів; готувати проекти річного бюджету, які також включають операційні витрати, капітальні витрати та резерви; пошук інших джерел доходу; визначення методу фінансування резервного фонду; розподіл коштів; розробка та використання ефективних процедур надсилання та отримання рахунків-фактур; підготовка та розповсюдження повідомлень про рахунки-фактури та сповіщення про заборгованість; надання юрисконсульту компанії інформації про несплачені платежі; питання щодо розробити (затвердження) ефективних процедур сплати зовнішніх рахунків; підготовка регулярних платежів від імені товариства; аналіз фінансової інформації та звітів; впровадження інвестиційної політики та ін.

4. Управління ризиками та страхування: відповідати на запити (заяви) від мешканців/власників; визначати джерело потенційних збитків; рекомендувати фахівців з управління ризиками та страхові компанії; розробка та застосування методів управління ризиками та страхування майна.

5. Утримання спільного майна: відповідати на запити (звернення) мешканців/власників; надавати консультації правлінню з технічних питань утримання майна; вести переговори щодо договорів на обслуговування; визначати склад та огляд спільного майна, що потребує належного обслуговування та ремонту; готувати та подавати до правління звіт про результати перевірки; надавати правлінню консультації щодо утримання спільного майна; розробляти, затверджувати та застосовувати системи контролю для забезпечення обліку та виконання завдань з технічного обслуговування та ремонту; здійснювати технічне обслуговування, план ремонту та заміни спільного майна; розробка та впровадження планів профілактичного обслуговування; розробка та застосування програм аварійного (аварійного) технічного обслуговування; отримання, уточнення та реагування на звернення власників.

6. Співпраця з підрядниками: підготовка та надання правлінню пакету тендерної документації; організація підготовки специфікацій (технічних документів) та тендерної документації; відбір кваліфікованих підрядників;

укладання угоди про надання послуг; узгодження з юрисконсультом товариства основних питань угоди з підрядником.

7. Кадрова політика: формулювати та застосовувати правила та процедури, пов'язані з персоналом (відповідно до федерального, штатного та місцевого законодавства); формулювати та коригувати робочі інструкції для штатних працівників; підбирати, наймати та звільняти працівників; контролювати застосування процедур підбору працівників; затверджувати робочі цілі та завдання співробітників, оцінювати результати роботи та регулярно обговорювати роботу з працівниками; вести та належним чином зберігати особисті справи працівників.

Слід зазначити, що законодавство США щодо кондомініумів є дуже гнучким. Зокрема, внутрішні документи, якими створено кондомініум та які затверджені забудовником, дають йому право на прийняття рішення про розподіл площі будинку відповідно до потреб бізнесу, при наступній ним продажі або здачі частини будинку пізніше. Слід також зазначити, що в деяких штатах Сполучених Штатів юридична особа - асоціація, що складається з власників приміщень і керує всією будівлею - також є власником суспільної власності будинку і несе відповідальність за утримання будинку, а окремі приміщення перебувають в індивідуальній власності. Кожен кондомініум встановлює внутрішні правила закріплені в статуті, що визначають права та обов'язки власників житла.

В свою чергу, Фінляндія набула чималого досвіду побудови ефективної системи житлового обслуговування на основі самоорганізації. Тут використовується різний досвід управління багатоквартирним будинком, якщо це не муніципальне житло, то створюється товариство власників квартир, яке підписує договір з тим чи іншим професійним обслуговуючим підприємством, та окремо – з організацією, яка контролює якість надання комунальних послуг.

У Фінляндії відносини власності та управління житлових акціонерних товариств врегульовані законами «Про житлові акціонерні товариства» та «Про оборудки з нерухомістю». Фінські житлові акціонерні товариства є



юридичними особами, а це означає, що вони можуть отримати відповідні права та обов'язки лише після державної реєстрації. До складу житлового фонду товариства входять власники одного або кількох будинків, із яких, згідно зі статутом, більше половини загальної площі перебуває у власності акціонерів. Зазвичай у власності товариства також є земельна ділянка [47].

Відповідно до законодавчих норм членство в житловому акціонерному товаристві є обов'язковим, що створює більш сприятливі умови для управління та утримання спільного майна в багатоквартирних будинках. У Фінляндії розпорядження приміщеннями у будинку визначається власником на власний розсуд, з одночасною передачею прав на акції у товаристві. Лише коли особа стає власником певної частки акцій у товаристві, вона може мати можливість отримати права на житлове приміщення. Всі акції товариства пов'язані з правом розпорядження квартирою або іншими приміщенням, розташованими в будинку, включаючи туалети, автостоянки, прилеглі території тощо.

Фінськими акціонерами сплачуються товариству комунальні платежі, плата за обслуговування спільного майна асоціації, ремонт спільного майна, а також оплачувати витрати на підставах, визначених статутом товариства. Такими підставами можуть бути розміри квартири та сума комунальних платежів. Законодавство також досить чітко визначає обсяг відповідальності за утримання майна житлових товариств та акціонерів. Отже, житлове акціонерне товариство відповідає за зовнішню конструкцію, територію двору, сходи та інфраструктуру об'єкта нерухомості, в тому числі за водопостачання та енергопостачання. У свою чергу, акціонери відповідають за стан своїх квартир і естетичне проживання.

Зібрання акціонерів (загальні збори) є вищим органом житлового акціонерного товариства. На загальних зборах акціонерів кількість голосів, поданих акціонерами, відповідає кількості акцій, якими вони володіють. Загальні збори акціонерів зазвичай приймаються більшістю голосів.

У свою чергу, до завдань правління входить управління товариством та забезпечення належної організації його діяльності. Це, зокрема, включає

моніторинг стану майна та вжиття необхідних заходів для його ремонту. Однак без згоди загальних зборів акціонерів правління не може приймати рішення, яке має важливе значення для масштабу та важливості діяльності товариства, або яке суттєво впливає на проживання чи витрати акціонерів. При проведенні капітального ремонту загальними зборами акціонерів приймаються рішення щодо виконання та фінансування ремонту чи реконструкції, а правління готує таке рішення та несе відповідальність за його виконання.

Голова правління акціонерного товариства не може бути власником будинку. Голова є менеджером за наймам і його робота суворо контролюється. Акціонери житлових компаній використовують свої повноваження щодо прийняття рішень на загальних зборах, щоб впливати на діяльність голови правління.

По всій Фінляндії 1,4 мільйона будинків поділено на 70 000 акціонерних товариств, з яких близько 50 000 користуються послугами компаній з управління нерухомістю (експлуатуючими компаніями), а 20 000 – самокеровані. Експлуатуюча компанія, надаючи житлово-комунальні послуги або самостійно, або за договором з спеціалізованими компаніями у сфері житлового господарства, щороку звітує мешканцям про доходи, витрати та баланс товариства [48].

Тому, враховуючи досвід управління багатоквартирним будинком, можна сказати, що світова практика продемонструвала різні форми управління багатоквартирним будинком на основі самоорганізації мешканців.

## Висновки до розділу 1

Житлове обслуговування на основі самоорганізації мешканців пройшло в Україні кілька етапів, які пов'язані зі змінами в суспільно-політичних та соціально-економічних відносинах країни. Перший етап (кінець 19 ст. — початок 20 ст.) — житлова кооперація та робітничий контроль за відомчим житлом. Другий етап (кінець 10-х – початок 20 ст.) – занепад житла та націоналізація житла. Третій етап (середина 1920-х — кінець 1930-х років) – виникає часткова приватизація житла та різні форми житлової кооперації. Четвертий етап (з кінця 1930-х до середини 1950-х років) - скасування житлової кооперації і перехід до повної націоналізації житла. П'ятий етап (середина 1950-х – середина 1980-х років) – відновлення житлової кооперації та її обмежений розвиток. Шостий етап (середина 1980-х - середина 1990-х років) – зародження нових відносин власності та пошук нових форм надання житлових послуг на основі самоорганізації мешканців. Сьомий етап становлення ОСББ як форми житлової кооперації та повільний її розвиток (середина 90-х-середина 2010-х років). Восьмий етап (з середини 2015 р.) – прийнято нове законодавство про механізм управління багатоквартирними будинками, формується та швидко розвивається нова інституційна система ОСББ.

Аналіз світової практики показує, що багатоквартирні будинки мають кілька форм управління на основі самоорганізації їх мешканців. У світовій практиці управління багатоквартирним будинком найпоширенішим методом є прийняття власниками управлінських рішень у створеному ними об'єднанні - юридичній особі, а виконання рішення доручають договірній професійній організації для управління. Крім об'єднань співвласників за кордоном існує також самоорганізоване управління багатоквартирним будинком (житлові та житлово-будівельні кооперативи, кооперативи орендарів, асоціації «користувачів житла» тощо).

## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ ІНСТИТУТУ ОСББ У ВИМІРІ СИСТЕМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В УКРАЇНІ

#### 2.1. ОСББ як форма посилення спроможності системи місцевого самоврядування

Сьогодні метою місцевого самоврядування та ключовою ознакою його функціонування є питання місцевого значення.

Конституція України [49] використовує поняття «питання місцевого значення», зокрема у ст. 143 перелічено деякі важливі місцеві питання:

- управління майном;
- затвердження планів соціального, економічного та культурного розвитку та контроль їх виконання;
- затвердження бюджетів відповідних адміністративних одиниць та нагляд за їх виконанням;
- встановлення відповідно до законодавства місцевих податків та зборів;
- утворення, реорганізація та ліквідація комунальних підприємств, організацій та установ, контроль їх діяльності;
- вирішення інших важливих питань місцевого значення.

Очевидно, законодавець визначив визначення терміну «питання місцевого значення» через низку повноважень, а не через розкриття його сутності. Крім того, перелік питань місцевого значення згідно Конституції України не є вичерпним, але в Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» перелік не розширюється, натомість замінена повноваженнями установ та посадових осіб ОМС.

Як справедливо відмічають вітчизняні науковці М.О. Баймуратов [50, с. 6], О. Батанов [51, с. 123; 14, с. 46], В.В. Кравченко [52, с. 152], Т.М. Буряк [53], М.Я. Сидор [54, с. 228-229], В.В. Тісногуз [55], Г.В. Чапала [56, с. 74] питання

місцевого значення є «вихідним пунктом» будь-якої суб'єктної діяльності місцевого самоврядування.

У вітчизняній літературі подано багато ознак, які можуть лягти в основу визначення поняття «питання місцевого значення». До цих характеристик, зокрема, належать такі:

- територіальність [57];
- місцевість (локальна ознака) [58];
- публічність [59];
- допустимість [60];
- відповідність матеріальним, фінансовим, організаційним та іншим можливостям [61];
- доцільність, наближеність до споживачів [62];
- відмова від проміжних органів управління [63];
- ефективність та результативність управління тощо [64].

Основним завданням місцевого самоврядування, на думку М.О. Петришиної, є забезпечення надання муніципальних послуг, пов'язаних з діяльністю жителів громади [65]. В свою чергу, завдання ОМС можуть виконуватися різними способами.

Вирішення місцевих питань, пов'язаних із наданням муніципальних послуг, включає забезпечення гарантування послуг у громаді, а не їх надання місцевими органами влади чи комунальними службами та установами. При цьому органи місцевого самоврядування повинні вжити всіх необхідних і дозволених заходів для організації нормального функціонування системи надання послуг.

Підсумовуючи, можна зробити попередній висновок, що місцеві питання безпосередньо пов'язані з життєдіяльністю населення, а українське законодавство відносить ці питання до відання ОМС (територіальної громади, ОМС, посадових осіб).

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [66] містить класифікацію важливих місцевих питань щодо визначення повноважень органів

місцевого самоврядування. Зокрема, органи місцевого самоврядування повинні самостійно здійснювати окремі види господарської діяльності.

Найяскравіше це можна проілюструвати при розгляді двох питань місцевого значення в житловому секторі: організація будівництва муніципального житла та створення умов для житлового будівництва. Хоча кінцевою метою будь-якого учасника цієї сфери є забезпечення громадян житлом, у першому випадку метою місцевого самоврядування є забезпечення малозабезпечених верств населення збудованим муніципальним житлом (квартирою), в другому- створення інфраструктури та будівництво житла різноманітних форм власності (приватна, державна, муніципальна, інша).

Відносно аналізу діяльності ОСББ, означимо, що круг питань у сфері ЖКГ ОМС визначено:

- Житловим Кодексом України [67];
- Законами України
  - «Про місцеве самоврядування в Україні»;
  - «Про житлово-комунальні послуги» [68];
  - «Про благоустрій населених пунктів» [69];
  - «Про відповідальність суб'єктів підприємницької діяльності за несвоєчасне внесення плати за спожиті житлово-комунальні послуги та утримання прибудинкової території» [70];
  - «Про відходи» [71];
  - «Про ринок електричної енергії» [72];
  - «Про теплопостачання» [73];
  - «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення» [74];
  - «Про ринок природного газу» [75];
  - «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» [76];
  - «Про енергетичну ефективність» [77];
- та численними постановами КМУ.

Аналіз перелічених нормативно-правових актів дозволяє визначити такі функції ОМС у сфері ЖКГ, так орган місцевого самоврядування:

- затверджує та реалізує місцеві проєкти в ЖКГ, бере участь у розробці та реалізації відповідних загальнодержавних та регіональних проєктів;
- встановлює ціни та тарифи на житлово-комунальні послуги (ЖКП) згідно законодавства;
- затверджує норми споживання та якість ЖКП, контролює їх дотримання;
- визначає виконавців ЖКП (крім послуг централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води, водовідведення) (при використанні внутрішніх систем будинків);
- керує об'єктами ЖКГ, що відносяться до комунальної власності громад на відповідних територіях, та забезпечує їх належне утримання та ефективну експлуатацію;
- забезпечує мешканців необхідним рівнем та якістю ЖКП;
- встановлює зручний для населення режим роботи виробників та виконавців;
- інформує громадськість щодо реалізації місцевих програм у сфері ЖКГ та відповідності якості ЖКП до встановлених законодавством норм, стандартів, правил та нормативів;
- укладає договори з підприємствами різних форм власності на виробництво та/або надання ЖКП;
- контролює дотримання законодавства про захист прав споживачів у сфері ЖКГ;
- моніторит реалізацію місцевих проєктів розвитку ЖКГ.

Виходячи з цього, можна зробити висновок, що житлові правовідносини та інші питання, пов'язані з житлом, є одними з найважливіших відносин між жителями та органами місцевого самоврядування, а питання ЖКГ – одним із основних питань місцевого значення.

Згідно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [78] ОСББ, створені власниками квартир та/або

нежитлових приміщень багатоквартирних будинків для сприяння використанню та управлінню власним майном, утриманню та використанню спільного майна. Основними напрямками діяльності ОСББ є забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном, належне утримання багатоквартирних будинків та прибудинкових територій, сприяння співвласникам в отриманні житлово- комунальних та інших послуг відповідної якості та обґрунтованої ціни.

Як правило, ОСББ надають такі види послуг безпосередньо або через залучені організації:

- прибирання прибудинкових територій, сходових клітків, підвалів, технічних поверхів і дахів;
- обслуговування ліфтів;
- внутрішнє гаряче та холодне водопостачання, водовідведення, центральне опалення та зливова каналізація;
- технічне обслуговування витяжної системи та очищення внутрішньоквартирних витяжних мереж;
- боротьба з гризунами та шкідниками;
- технічне обслуговування димовідвідних та вентиляційних труб;
- обслуговування та поточне технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення;
- будівельні компоненти, внутрішньобудинкові системи холодного та гарячого водопостачання, водовідведення;
- технічне оснащення будинку та зовнішніх об'єктів, розташованих на прибудинкових територіях (зокрема, спортивні, дитячі та інші майданчики);
- полив дворів, клумб і газонів;
- прибирання снігу, обприскування вогнетривкими сумішами;
- освітлення та відкачування громадських приміщень та підвалів;
- з електропостачання ліфтів;
- обслуговування консьєржів;



- ремонтні роботи, монтаж та обслуговування замково-комунікаційного обладнання та ін.

Підсумовуючи, можна зробити висновок, що ОСББ вирішують деякі важливі місцеві проблеми, а саме: управління багатоквартирними будинками забезпечує громадянам сприятливі та безпечні умови проживання та забезпечує потреби людей у якісних житлово-комунальних послугах.

Тому ОСББ можна розглядати як один із елементів системи місцевого самоврядування.

Отже, при вивченні ОСББ як системи, необхідно спочатку дослідити цю інституцію як громаду, що в свою чергу визначатиме ОСББ як елемент публічної влади [79].

Ю. Наврузов був одним із перших, хто досліджував поняття «громада» у вітчизняному науковому середовищі, запропонувавши його у трьох аспектах: як базовий елемент соціальної структури; як структурний елемент суспільства; як суб'єкт суспільної взаємодії.

Як основний компонент соціальної структури громада існує у формі індивідуальної соціалізації, ознаками якої є єдність спільних цінностей, рівність прав і обов'язків членів громади, активна громадянська позиція індивідів, партнерство між ними.

Як структурний елемент суспільства (соціальний організм) - це основна форма соціальної структури, що характеризується гармонією певних колективних потреб, інтересів та індивідуальних потреб.

Як основний орган соціальної взаємодії він розуміється через форму соціальної згуртованості людей, яка характеризується механізмом самоорганізації, юрисдикцією та самодостатністю [80].

Група авторів за керівництва Д. Барнса, шляхом застосування комплексного та системного підходу щодо визначення поняття та характеристик громади (за допомогою категорії «комуна»), розглянула декілька концептуальних підходів до розуміння поняття «громада», «комуна». Відмінності між ними поділяються на п'ять категорій.

У першій категорії визначено громаду як сформовану в історії спільність людей, яка характеризується спільною традицією та культурою, належністю комуні. Тому воно набуло специфічної легітимності завдяки минулому історії.

У другій категорії комуна розглядається як сукупність соціальної взаємодії, тобто взаємодій між індивідами. Прикладами такої взаємодії є родинні стосунки, життя на одній території, приналежність певній соціальній групі, соціальний захист та стосунки підтримки. Тому комуна набула правових рис через соціологічну традицію співіснування людей.

У третій категорії комуна визначається як загальний колективний споживач. Іншими словами, увага зосереджена на первісності економічного виміру.

Четверта категорія заснована на привілеї виробництва та надання громадських послуг. Ідеться в основному про повноваження територіальних громад інтегрувати місцеві інститути громадянського суспільства до засобів існування людей. Зазначений підхід певною мірою обумовлений сервісними технологіями.

Згідно з п'ятою категорією, характеристика комуни полягає в тому, що вона має можливість впливати на місцеве суспільне життя, має повноваження представляти місцевих жителів і надає їй певні повноваження. Ідеться переважно про прямі та непрямі, формальні та неформальні способи реалізації політичної волі та громадських дій. Ця категорія значною мірою визначає комуни як соціальних учасників на політичній арені [81].

С.Є. Саханенко сформулював наступні ознаки громади:

- спільне проживання;
- соціальна взаємодія між людьми на території проживання;
- колективна свідомість, що включає самоідентифікацію в певній сфері, колективне знання і пам'ять, розуміння власних інтересів;
- колективна несвідомість - менталітет, прототип;
- колективна дія [82].

Зокрема, М.О. Баймуратов виявив такі основні характеристики територіальної громади, пов'язані з законодавством України:

територіальна – спільне проживання людей (жителів), які входять до складу громади на певній території;

інтегративна – територіальна громада заснована на об'єднанні всіх жителів, які проживають на певній території, незалежно від того, є вони громадянами країни чи ні, тобто членами територіальної громади можуть бути громадяни країни або іноземні громадяни, та без громадянства, які постійно проживають на певній території;

інтелектуальна – ґрунтується на спільних інтересах жителів, які мають специфічний характер, що виявляється у розгалуженому системному персонально-територіальному зв'язку між ними;

майнова – територіальна громада є суб'єктом права публічної власності (володіє рухомим і нерухомим майном, доходами місцевого бюджету, іншими коштами, землею, природними ресурсами, що перебувають у власності відповідних територіальних громад);

фіскальна – члени територіальної громади є платниками місцевих податків і зборів [83].

На нормативному рівні також є спроби визначити сферу застосування «мікрогромад».

Так, згідно з проектом Закону України «Про органи самоорганізації населення»: мікрогромада — частина членів територіальної громади, які компактно проживають на території міста, села, селища (мікрорайону, вулиці, квартали, будинку або кілька будинків, гуртожитків (кілька гуртожитків) чи інших менших територій) та мають спільні соціальні, культурні, сімейні та інші потреби й інтереси [84].

Виходячи з вищезазначених характеристик громад та мікрогромад в цілому, використовуючи методологічний багаж методів соціологічного дослідження, спробуємо визначити наявність спільноти в ОСББ.

Сьогодні багатоквартирні будинки є основними осередками населених пунктів, «нанорівневою» територіальною одиницею. На думку Н. Мішиної, ці мікропопуляції є основними суб'єктами місцевого самоврядування [85].

Очевидно, що в процесі проживання багатоквартирного будинку як певної території люди вступають у певний соціальний зв'язок, що сприяє згуртованості територіального колективу, загальній самосвідомості, виникненню певної соціальної єдності.

Соціальний зв'язок – це форма соціальної поведінки, яка виражає залежність і сумісність між людьми або групами, взаємовідносини та обов'язки, об'єднує людей у відповідні соціальні спільноти та доводить їхнє колективне існування.

У соціологічній літературі соціальний зв'язок визначається як соціальна поведінка, що виражає залежність і сумісність особи чи групи. Це особлива залежність одних соціальних суб'єктів від інших суб'єктів, взаємовідносини між якими об'єднують людей у відповідну соціальну спільність і підтверджують їхнє колективне існування. Цей термін, який означає будь-яку соціальну та культурну відповідальність окремих осіб або груп осіб один перед одним. Суспільні відносини об'єктивні і залежать від соціальних умов особистого життя. Їх основними елементами є: суб'єкт спілкування (індивіди, спільноти) та предмет спілкування (механізм регулювання відносин між суб'єктами («правила гри» між індивідами)) [86, с. 59-60].

Якщо аналізувати соціальні відносини на рівні ОСББ, то вони переважно розвиваються у формі соціальної взаємодії.

Соціальна взаємодія – це форма соціального контакту, що реалізується шляхом обміну діяльністю, інформацією, досвідом, здібностями, навичками та вміннями, а також взаємовпливом людей і соціальних спільнот; взаємозалежна система соціальної поведінки, пов'язана з круговою залежністю, в яких поведінка суб'єкта є одночасно причиною і результатом реакції на поведінку інших суб'єктів [87, с. 54].

Зв'язки, які об'єднують мешканців багатоквартирних будинків, різноманітні. Це прямі та опосередковані взаємодії людей: міжособистісне спілкування, спільна робота та відпочинок, взаємообслуговування, спільне використання інфраструктури будинків та прилеглих територій, соціальної інфраструктури та комунікаційних мереж, єдиної системи управління.

Якщо всередині ОСББ існують різноманітні соціальні зв'язки, можна його природно визначити як соціальну систему, оскільки в широкому сенсі це постійний механізм самоорганізації спільного соціального життя людей.

Погодимось з точкою зору Н. Пашко, що ОСББ як соціальний інститут виконують такі важливі функції:

- а) забезпечують право власників будинків на володіння та користування спільним майном;
- б) сприяють належному утриманню будинків та прибудинкових територій;
- в) сприяють забезпеченню належної якості житлово-комунальних та інших послуг за обґрунтованими цінами;
- г) створюють умови для належного виконання членами ОСББ своїх обов'язків, пов'язаних з його діяльністю [88, с. 119].

Крім того, через безліч соціальних зв'язків у ОСББ, його можна трактувати як самостійну соціальну групу. «ОСББ також є малою соціальною групою, тому що це пов'язана спільнота, яка діє на основі спільності інтересів (доступ до високоякісних житлово-комунальних послуг). Вона має певний ступінь згуртованості, організованості та соціальної зрілості.

Члени ОСББ мають безпосередній особистий контакт, його представники мають сильне відчуття приналежності до нього. ОСББ зазвичай проводять зустрічі для обговорення поточних проблем і рішень; на цьому рівні спілкування мешканці будинку мають найбільшу взаємодію.

Статус ОСББ як малої соціальної групи орієнтується на міжособистісне спілкування членів об'єднання. При цьому можуть виникати різні ситуації, у

тому числі конфліктні. Конфлікти в ОСББ вирішуються відповідно до чинного законодавства» [88, с. 119].

Усі мешканці багатоквартирних будинків є носіями інтересів, зрозуміло, що інтереси спільноти багатоквартирного будинку інколи важливіші ніж інтереси інших соціальних груп.

Права членів ОСББ як членів спільноти ґрунтуються на «тріаді інтересів», що виникає у сфері утримання будинку: інтереси багатоквартирного будинку; інтереси колективу мешканців багатоквартирного будинку; інтереси конкретних мешканців-членів ОСББ.

Інтереси будинку є невід'ємною частиною життя спільноти багатоквартирного будинку, і поява їх безпосередньо пов'язана з процесом «самоствердження» ОСББ.

Інтереси спільноти багатоквартирного будинку породжуються та виявляються у низці інтересів окремих її членів (загальні інтереси – переважно для забезпечення житлово-комунальних потреб) та індивідуалізованих інтересів конкретних осіб-членів (індивідуальні інтереси переважно проявляються у спілкуванні) на місцевому рівні, що веде до індивідуальної самореалізації в спільноті багатоквартирного будинку. Нарешті, інтереси конкретної особи-члена ОСББ є її правом як вузько визначеного мешканця, яке виникає в процесі реалізації його життєвих прагнень. У цій реалізації конкретний мешканець є суб'єктом-об'єктом ОСББ, зосереджений на собі та демонструючи свої демократичні задатки та позитивний потенціал.

Тому численні дискусії та суперечки, притаманні будь-якій діяльності ОСББ, є проявом різноманітності інтересів конкретного багатоквартирного будинку та зусиль щодо вирішення цих інтересів.

## **2.2. Характеристика інституційної моделі ОСББ в системі місцевого самоврядування**

Інституційна модель ОСББ відображає процес і взаємовідносини між суб'єктами ОСББ при його утворенні та функціонуванні. Розглядаючи інституційну модель ОСББ, враховуючи зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [78] та прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [89], можна констатувати, що в Україні нормативно визначено механізм функціонування ОСББ

Загалом, механізм створення ОСББ має певну етапність:

- 1) створюється ініціативна група;
- 2) формується реєстр співвласників;
- 3) скликаються установчі збори;
- 4) готується проєкт Статуту ОСББ;
- 5) проводяться установчі збори;
- 6) проводиться письмове опитування (за необхідності);
- 7) здійснюється державна реєстрація ОСББ.

Розглянемо кожен етап більш детально. Також слід зазначити, що в багатоквартирному будинку можна створити лише одне ОСББ.

Тому для створення ОСББ на першому етапі потрібно сформувати ініціативну групу (далі, ініціатори), мінімум 3 особи. До ініціаторів мають право вступати лише власники квартир чи нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, тому орендарі не можуть ініціювати створення ОСББ. Виняток - якщо власник орендованої квартири видав їм довіреність. Законом чітко визначено, що ОСББ в новозбудованих багатоквартирних будинках можливі лише після того, як держава зареєструє право власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень будинку.

Основна мета ініціаторів – скликання установчих зборів, підготовка до роз'яснень, підготовка проєктів документів для розгляду на зборах та подання

запиту до державного реєстру прав. З цією метою ініціатори повинні встановити дату, час і місце проведення установчих зборів. Закон передбачає, що час і місце мають бути зручними для більшості людей, які можуть бути присутніми на зборі.

Наступним кроком має стати створення ініціативною групою реєстру співвласників. Без даних про усіх співвласників ініціатори не змогли б легально організувати установчі збори, оскільки:

Перш за все, кожен співвласник має право бути повідомленим та брати участь у зборах, тому порушення цього права є незаконним.

По-друге, згідно із законом рішення про створення ОСББ та інші питання, що розглядаються установчими зборами, вважаються прийнятими, якщо за них проголосувало більше половини всіх співвласників.

Отже, якщо під час створення ОСББ немає інформації про власників, яка б підтверджувала, що за відповідне рішення проголосувала більшість співвласників, а не лише присутні на зборах, то такі збори та рішення можуть вважатись такими, що суперечать закону (недійсними, незаконними, невиконаними тощо).

Якщо ініціатори сформували реєстр співвласників, але з якихось причин не може повідомити окремих індивідуальних власників, це не завадить створенню ОСББ. А претензія такого власника, у т.ч. судовий позов, буде юридично неспроможною.

Після отримання необхідної інформації про співвласників ініціатори можуть приступити до підготовки та скликання установчих зборів. Після визначення дати проведення зборів ініціатори зобов'язані повідомити кожного співвласника не менше ніж за 14 днів до зазначеної дати. Повідомлення має бути в письмовій формі.

Законом передбачено два способи повідомити співвласникам про проведення установчих зборів: під розписку вручити «на руки» або поштою (рекомендованим листом) надіслати повідомлення співвласникам. Ініціатори вирішують, який із цих методів обрати.



На практиці вони часто зливаються: більшість повідомлень подається особисто. Порушення процесуальних норм щодо повідомлення всіх співвласників може бути підставою для оскарження державної реєстрації ОСББ та мати відповідні наслідки. Це також може призвести до оскарження рішень установчих зборів та скасування державної реєстрації ОСББ.

Наступний етап створення ОСББ – проведення самих установчих зборів. Збори веде голова, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників. Підрахунок голосів має здійснюється лічильною комісією, яка формується із числа співвласників або їх представників. Якщо «за» проголосує більше половини всіх співвласників, рішення вважається прийнятим. Рішення приймається особистим підписом кожного співвласника із зазначенням результату голосування («Так» або «Ні»).

У процесі формування ОСББ часто трапляється, що рішення про створення ОСББ під час голосування не набирає достатньо голосів «за» чи «проти».

При цьому нова редакція закону передбачає окремий механізм – письмове опитування щодо співвласників, які не голосували на установчих зборах. Такі опитування можуть бути проведені протягом 15 календарних днів з дня проведення установчих зборів. При цьому, якщо кількість голосів, необхідна для «згоди», не буде отримана у встановлений строк, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування проводиться ініціативною групою. За потреби можуть брати участь і інші співвласники. У ході письмового опитування співвласникам пропонується ознайомитися з текстом пропозиції у формі резолюції, а учасникам опитування пропонується відповісти «так», «ні» або «утримався». Питання створення ОСББ та затвердження статуту має мати чітке і зрозуміле формулювання, не допускається різне тлумачення.

Письмове опитування співвласників проводиться шляхом особистого заповнення анкети, при цьому в анкеті зазначаються: дата опитування та ПІБ, документ, що підтверджує право власності співвласника квартири чи

нежитлового приміщення, номер квартири чи нежитлового приміщення, загальна площа квартири чи нежитлового приміщення, документ, яким уповноважено голосувати від імені співвласника представнику співвласника, відповідь співвласника на питання «так», «ні» або відповідь «утримався», особисті підписи співвласників та особи, яка проводить опитування.

Очевидно, що в процесі проведення письмового опитування співвласників забороняється примушувати їх голосувати «за» чи «проти» рішення, а також винагороджувати їх у будь-якій формі.

Усі результати опитування фіксуються в протоколі засідання. Голоси, подані в порядку письмового опитування, враховуються під час прийняття рішень і мають ту саму юридичну силу, що й голоси, подані безпосередньо на установчих зборах. Письмовий лист опитування співвласника нумерується, прошнурований та додається до відповідного протоколу зборів.

Приймаючи рішення про створення ОСББ, установчі збори мають затвердити його статут, тому проєкт документа зазвичай готується заздалегідь. Статут складається у двох примірниках, підписується головою установчих зборів або іншою особою, уповноваженою зборами, а підпис на статуті засвідчується нотаріально.

Статут є установчим документом ОСББ і повинен відповідати вимогам законодавства України. Варто зазначити, що типові положення статуту ОСББ, затверджене Наказом НКРЕКП у 2003 році, залишається чинним. Отже, вищезгаданий типовий статут може бути використаний за основу, а також можуть бути внесені деякі зміни, щоб привести його у відповідність до чинного законодавства.

Окремо зазначимо, що не виключається можливість більш складного варіанту - розробка нового статуту. При цьому до розробки статуту найкраще залучати фахівців, оскільки він повинен враховувати конкретні умови будинку, його мешканців, має бути «життєздатним», і призначеним для вирішення практичних питань діяльності ОСББ відносно до реальної ситуації.

Законом визначено перелік даних, які повинні бути зазначені в статуті:

- назву та місцезнаходження ОСББ;
- мету, місію та предмет створення. ОСББ створено відповідно до законодавства з метою забезпечення та захисту прав співвласників та дотримання ними своїх обов'язків, належного утримання та користування спільним майном, а також забезпечення своєчасного надходження коштів від сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами;
- статутні органи ОСББ, їх повноваження та порядок утворення;
- порядок скликання та проведення загальних зборів;
- періодичність проведення зборів;
- порядок голосування і прийняття рішень на зборах;
- перелік питань, які вимагають певної більшості;
- джерела фінансових надходжень, порядок використовування майна та коштів ОСББ;
- порядок отримання бюджетів (кошторису), створення та використання фондів ОСББ, у тому числі резервних фондів, порядок оплати спільних витрат;
- перелік питань, які вирішуватиметься загальними зборами;
- права та обов'язки співвласників;
- відповідальність за порушення положень та статутних рішень ОСББ;
- порядок внесення змін до статуту;
- порядок ліквідації та реорганізації ОСББ (злиття, поділу) та вирішення пов'язаних з цим майнових питань.

Відсутність хоча б однієї з перерахованих вище умов у статуті може призвести до відмови у державній реєстрації ОСББ. Проте статут може містити й інші положення, пов'язані з діяльністю об'єднання, які не суперечать вимогам законодавства.

Слід зазначити, що моментом, коли ОСББ вважається створеним, є не рішення установчих зборів про створення ОСББ, а його державна реєстрація.

Тому держреєстрація ОСББ як юридичної особи є завершальним етапом процесу його створення.

Процедура держреєстрації ОСББ аналогічна держреєстрації будь-якої юридичної особи. Згідно Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» [90], уповноваженій установчими зборами особі необхідно подати державному реєстратору копію оригіналу рішення про створення ОСББ та його статут.

Державному реєстратору заборонено вимагати будь-які додаткові документи, у тому числі перелік співвласників об'єднання. Крім того, під час державної реєстрації ОСББ немає необхідності підтверджувати документи про право власності на квартиру та нежитлову нерухомість співвласника. Відповідальність за достовірність відомостей, наведених у поданих документах, несуть власник житлового (нежитлового) приміщення та заявник.

З набуттям чинності нового законодавства з питань ОСББ була вирішена проблема переведення будинку з балансу на баланс у процесі створення ОСББ, яка тривалий час заважала нормальному функціонуванню ОСББ та викликала велику кількість судових процесів. Наразі ОСББ не потрібно брати власний будинок на баланс, чекаючи, коли колишній власник майна вирішить підписати акт прийому-передачі.

Крім того, колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка керувала багатоквартирним будинком до об'єднання, повинна протягом 3 місяців після реєстрації ОСББ надати копію технічних та інших документів на будинок, а також документи та технічні паспорти багатоквартирного будинку, що вводиться в експлуатацію, та плани інженерних мереж.

У разі відсутності такої документації колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка керувала багатоквартирним будинком до створення об'єднання, відновлює їх за свій рахунок протягом шести місяців з дня державної реєстрації ОСББ.

Інституціоналізація ОСББ забезпечується також шляхом: отримання довідки від Управління статистики України для включення до ЄДРПОУ; реєстрації в Держфінпослуг; отримання дозволу на виготовлення та виготовлення печатки; реєстрації в пенсійному фонді; реєстрації в фонді соціального страхування; відкриття банківського рахунку; реєстрація неприбуткової організації; передачі будинку на баланс ОСББ.

Інституційна модель ОСББ включає органи та посадових осіб, які здійснюють дії для досягнення цілей і завдань ОСББ. Відповідно до чинного законодавства до неї входять:

1. загальні збори співвласників;
2. правління;
3. голова правління;
4. ревізійна комісія.

Крім того, як обов'язковий елемент у ОСББ, можуть бути створені лічильна комісія та представницькі збори, а також обрані заступники голови правління та ревізійної комісії.

Загальні збори є вищим органом управління ОСББ. Усі важливі рішення щодо «життя» будинку та діяльності ОСББ приймаються на загальних зборах. Загальні збори повинні проводитися не рідше одного разу на рік.

Стаття 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» містить перелік питань, що належать до виключної компетенції загальних зборів. Це означає, що рішення з таких питань можуть прийматися лише відповідною більшістю співвласників на загальних зборах. Проте практика показує, що згідно зі статутом ОСББ повноваження загальних зборів можуть бути розширені.

Голосування співвласників на загальних зборах можна порівняти з формою прямої демократії, як-от вибори та загальні збори.

Як зазначила Н. А. Ліповська, «Як форма безпосередньої демократії, загальні збори проводяться для обговорення та вирішення важливих питань місцевого значення... У цих випадках загальні збори забезпечують колективне

прийняття рішень і є формою безпосередньої демократії і полягає в тому, що їх організаційна структура поєднує спільне обговорення проблем, колективний пошук рішень та прийняття на основі компромісу» [91, с. 90].

Як зазначалося раніше, одним із способів прийняття рішення у ОСББ є опитування співвласників, що в системі публічної влади може бути рівнозначно референдуму. Фахівці, які безпосередньо беруть участь в управлінні більшості громад, вважають, що референдум є однією з пріоритетних форм місцевої демократії, яка дозволяє жителям брати безпосередню участь у вирішенні важливих місцевих питань.

Тому через загальні збори фактично можна сформувати представницький орган ОСББ, поєднавши безпосередню демократію у формі зборів і опитування з представницькою демократією.

Проте слід також погодитися з переконанням П.В.Ворони, що «ступінь адаптації людської спільноти до представницького правління залежить від загального рівня розвитку самої спільноти. Якщо цей рівень не буде прогресувати, то цей тип правління загалом занепаде...» [92, с. 339].

У системі ОСББ не тільки можна поєднувати пряму (безпосередню) демократію та представницьку демократію, а й реалізувати принцип поділу влади шляхом відокремлення процесу прийняття рішень від його виконання. Зокрема, згідно з чинним законодавством, виконавчим органом ОСББ є правління.

Правління в інституційній моделі ОСББ знаходиться в такому ж положенні, як і виконавчий комітет місцевого самоврядування. Правління керує поточною діяльністю ОСББ та несе відповідальність перед загальними зборами.

Правління має право приймати рішення з усіх питань ОСББ, крім питань, що належать до компетенції загальних зборів. Чисельний склад правління визначається самим ОСББ.

Якщо говорити про інституційну модель ОСББ, то не можна не оминати її головного посадовця – голову правління. Його статус значною мірою відповідає голові територіальної громади в системі місцевого самоврядування.

Зокрема, відповідно до типового статуту ОСББ, голова правління повинен бути обраний із складу правління. Разом з тим, деякі статuti передбачають, що голова правління обирається загальними зборами. Те ж саме стосується і повноважень голови правління: в одних ОСББ він «сильний», а в інших – «слабкий».

Зокрема голова правління має право:

- забезпечувати виконання рішень загальних зборів, засідань представників ОСББ та рішень правління;
- головувати на зборах членів ОСББ, представницьких зборах та засіданнях правління;
- організувати роботу правління;
- видавати розпорядження, що є обов'язковими для виконання всіма працівниками ОСББ;
- діяти від імені ОСББ;
- підписувати від імені ОСББ всі угоди (в межах повноважень ОСББ або правління);
- підписувати спільно з бухгалтером статистичні, фінансові, податкові звіти та платіжні й розрахункові документи;
- проводити позовну діяльність від імені ОСББ;
- передавати відповідно до рішень загальних зборів частину своїх повноважень управителю, а його повноваження та компетенція визначаються договором;
- вирішувати інші питання.

При цьому в межах ОСББ голові правління за рішенням загальних зборів можуть бути делеговані певні повноваження правління. Тому за цим варіантом тут встановлюється «сильна» модель голови правління.

Функціонування ОСББ як компанії-власника та специфічного публічного інституту передбачає потужні механізми контролю та різноманітні форми відповідальності.

Інститут контролю та відповідальності у ОСББ має на меті забезпечити:

- ефективність реалізації завдань та функцій ОСББ;
- враховувати та захищати інтереси співвласників при вирішенні всіх питань експлуатації будинку;
- тісний контакт між власником квартири та органами та посадовими особами ОСББ;
- діяльність органів та посадових осіб ОСББ щодо відповідності чинному законодавству.

Законодавство передбачає обрання на загальних зборах ревізійної комісії для контролю фінансово-господарської діяльності правління ОСББ. За складом ревізійна комісія може бути різною (зазвичай у складі 5 осіб, терміном на 3 роки). Голова ревізійної комісії обирається на загальних зборах. За рішеннями ревізійної комісії можуть бути залучені професійні незалежні аудитори, послуги яких оплачує ОСББ.

Ревізійна комісія ОСББ має:

- проводити щорічні перевірки фінансово-господарської діяльності ОСББ наприкінці відповідного фінансового року;
- контролювати додержання органів та посадових осіб ОСББ Статуту;
- контролювати виконання рішень загальних зборів правлінням ОСББ;
- контролювати правильність укладання угод та договорів правлінням ОСББ;
- здійснювати перевірку правильності нарахування та своєчасність внесків співвласника на утримання будинків та прибудинкових територій, комунальних послуг та спеціальних фондів ОСББ та контролювати їх використання;
- проводити контроль своєчасності розгляду заяв та скарг членів ОСББ та інших мешканців будинку;
- повідомити про результати перевірки на загальних зборах та зборах представників ОСББ;
- надавати висновки та пропозиції до річного звіту щодо результатів діяльності ОСББ;



- виконувати інші контрольні повноваження в межах ОСББ.

Ревізійна комісія в інституційній моделі ОСББ зобов'язана скликати позачергові загальні збори або представницькі збори, коли є загроза інтересам об'єднання або встановлено, що правління і посадові особи зловживали своїми повноваженнями.

Ревізійна комісія також має право вимагати від посадових осіб ОСББ надати будь-які матеріали, бухгалтерські чи інші документи та роз'яснення, пов'язані з фінансово-господарською діяльністю ОСББ.

Правління зобов'язане протягом трьох днів з дня отримання запиту надати членам ревізійної комісії документи та пояснення, пов'язані з діяльністю ОСББ.

Наслідками контрольної діяльності в системі ОСББ є відповідальність, яка переважно передбачає дострокове припинення повноважень органів та посадових ОСББ з одночасним скликанням загальних зборів для зміни складу правління або обрання нового голови правління.

Підставою для припинення повноважень голови правління є порушення законодавства України про діяльність об'єднання та статуту, встановленого судом, або на підставі рішення ревізійної комісії стосовно того, що діяльність голови правління призвела до серйозних негативних фінансово-економічних наслідків.

Якщо загальні збори ОСББ приймуть рішення про недовіру до правління, повноваження правління також припиняються достроково.

Для узгодження, редагування документів, вивчення окремих питань відповідно до рішень статутного органу як робочі органи ОСББ можуть створюватися робочі групи, комісії, ради. Через ці робочі органи в діяльність ОСББ долучаються активні мешканці, які мають досвід у певних сферах (освіта, спорт, здоров'я та ін.) або демонструють активну громадську позицію.

У контексті розвитку ОСББ все більшого значення набувають асоціації ОСББ як форми об'єднання прагнень ОСББ щодо вирішення спільних проблемних питань при утриманні багатоквартирних будинків.

Роль цих структур подібна до ролі органів співробітництва (асоціацій) територіальних громад [93].

Наприклад, в Ужгороді ОСББ «Сакура 2», «Сакура 8» та «Сакура 3» вирішили об'єднатися в асоціацію «Сакура», яка буде відстоювати мікрорайону в якому розташовані ці ОСББ.

Досвід підтвердив суттєві переваги асоціації ОСББ, зокрема:

- за озеленення та обладнання дитячих майданчиків в асоціації відповідає один двірник, тому за озелененням та обладнанням дитячих майданчиків, незалежно від того, при якому будинку вони знаходяться, забезпечується однаковий догляд. Це сильно відрізняється від ситуації, коли кожне ОСББ працює з різними двірниками і дбає тільки про зелені насадження та обладнання дитячих майданчиків, що знаходяться на його території. Як наслідок, виникає багато непорозумінь щодо того, хто відповідає за той чи інший газон чи майданчик, особливо у спільному дворі, що в свою чергу негативно впливає на загальний догляд за ними;

- значні переваги Асоціації ОСББ спостерігаються відносно штату. Відповідно до статуту Асоціації ОСББ його очолює голова (який отримує одну зарплату), штат асоціації має одну інженерну службу, бухгалтера, який веде спільну бухгалтерію асоціації ОСББ. Ситуація же зовсім інша коли у кожному окремому ОСББ є свій голова (який отримує заробітну плату), кожне ОСББ співпрацює з різними підрядниками для очищення або обслуговування інженерної мережі, що збільшує вартість однієї і тієї ж роботи в кілька разів.

- ефективність вирішення проблемних питань. Виконання обов'язків голови асоціації є основною роботою, для того щоб мешканці мікрорайону могли вчасно вирішити будь-які проблеми та вчасно отримати необхідні документи. Натомість, голова окремого ОСББ працює за сумісництвом, що ускладнює швидке реагування на поточні питання;

- захист інтересів жителів мікрорайону в місцевих органах влади. Згідно з умовами асоціації, для захисту інтересів мешканців всього

мікрорайону існує офіційний єдиний представник, на відміну від голів ОСББ, які не завжди представляють інтереси будинків у мікрорайонів однаково [94].

Таким чином, даний аналіз доводить інституційний розвиток ОСББ, а також дозволяє охарактеризувати цю форму обслуговування багатоквартирного будинку як механізм самоорганізації мешканців за місцем проживання через прямі та представницькі демократичні інструменти, якими є інституції публічної влади.

## Висновки до розділу 2

Житлові та комунальні послуги, належне утримання будинків і прилеглих територій, надання основних послуг з електроенергії, води, тепла та водовідведення є важливими місцевими питаннями і слугують онтологічною основою діяльності ОМС. Аналіз функції ОСББ показує, що вирішення подібних питань належить до їх компетенції. Виходячи з цього, ОСББ вирішує деякі важливі місцеві питання та «бере участь» в системі публічної влади через інституцію самоорганізації населення як її частини.

Публічна влада — це форма прояву, реалізації та захисту інтересів певної соціальної спільноти. Соціальна структура суспільства є ієрархічною, включаючи громади на національному, регіональному, місцевому та локальному рівнях, а це означає, що на цих рівнях необхідно сформувати відповідні самоврядні структури. У багатоквартирному будинку формується спільнота співвласників, яка має свою соціальну самоідентифікацію, свої спільні інтереси, об'єкти спільної власності, різноманітні механізми самоорганізації. За умов розвитку системи публічного управління це неминуче призведе до формування на рівні багатоквартирного будинку панівної системи, одну з яких можна визначити як ОСББ.

Механізм функціонування ОСББ ґрунтується на поєднанні безпосередньої демократії, представницької демократії та поділу влади, що є притаманним механізмом публічного управління. Загальні збори та опитування мешканців є чинником розвитку прямої демократії у діяльності ОСББ, і демократія тут сильніша. Загальні збори є втіленням представницької демократії на рівні ОСББ. Виконавчий механізм ОСББ представлений правлінням та головою правління, а контроль — ревізійною комісією. Через асоціації ОСББ можна вирішити спільні інтереси кількох ОСББ. Інституційна модель ОСББ, її механізм роботи та інструменти дозволяють охарактеризувати її як публічну.

### РОЗДІЛ 3

## ФОРМУВАННЯ ОПТИМАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЙНОЇ МОДЕЛІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

### 3.1. Актуальні питання взаємодії ОСББ з органами публічної влади та органами самоорганізації населення за місцем проживання

Розглядаючи питання взаємодії ОСББ з органами місцевого самоврядування, акцентуємо увагу на визначенні поняття «взаємодія» - як предметно-взаємного діяльнісного стану учасників певної сфери суспільного життя при якому поведінка та вплив одного учасника викликає відповідний зворотний зв'язок іншого учасника. При цьому ці впливи або мають взаємне спрямування, або спрямовані на один і той же об'єкт, виходячи з спільних інтересів і цілей, на основі допомоги чи протистояння, втілюючи подвійність концепції взаємодії [95].

У літературі типи взаємодій класифікуються за такими характеристиками: сфери, де перетинаються інтереси; напрям взаємодії; кількість структур, які беруть участь у взаємодії; ступінь участі; характер відносин; об'єкт взаємодії; тип повноважень; термін взаємодії; елемент взаємодії [96].

Перш за все, взаємодію між місцевою владою та ОСББ можна класифікувати за сферою діяльності, де виникає проблема, оскільки мета, задачі, напрямок та організаційна форма цієї взаємодії будуть різними. За сферою взаємодії виділяють такі види: -економічні (характеризують спільні дії у сфері економічного розвитку); -фінансові (взаємодія з формуванням і розподілом фінансових ресурсів); -соціальні (спільна діяльність щодо підвищення якісних характеристик соціальної сфери); -інфраструктурні (включаючи створення, обслуговування та модернізацію інфраструктури).

За напрямком існує три типи взаємодії: підпорядкування, координація та реординація. Взаємодія підпорядкування — це відносини підпорядкування, і ця потреба відображена в ієрархічній структурі управління [97]. Оскільки ОСББ та органи місцевого самоврядування не входять до однієї системи управління, зв'язок між ними послаблюється, що пов'язано лише з можливістю органів місцевого самоврядування контролювати діяльність ОСББ. Координаційна взаємодія передбачає стосунки між рівноправними суб'єктами та координацію на основі інтересів [98]. Реординаційною взаємодією у літературі вважають зворотним зв'язком, який виражає повноваження нижчого рівня відносно вищого [99].

За кількістю суб'єктів, які беруть участь у взаємодії, розрізняють двосторонню (ОСББ – ОМС) та багатосторонню (кілька ОСББ та декілька ОМС). Ступінь участі суб'єкта визначає активну і пасивну взаємодію. Як показує досвід, принцип активного діалогу між ОСББ та місцевою владою базується на традиційних формах взаємодії (наради, конференції, міжвідомчі комісії) та використанні більш прогресивних інформаційно-комунікаційних технологій (відеоконференції, Інтернет-форуми). При пасивній взаємодії ініціатором спільної роботи є одна сторона, а інша сторона все ще є пасивним суб'єктом процесу, що дозволяє використовувати свої ресурси без безпосередньої участі іншої сторони.

За характером відносин взаємодії ОСББ та ОМС можна поділити на формальні та неформальні. Неформальна (тобто незадокументована) взаємодія поєднує в собі простоту, низьку вартість та високу ефективність. Формальна взаємодія — це формальна взаємодія між ОСББ та місцевою владою, яка в багатьох випадках опосередковується через створення міжвідомчої структури. Існують також дві досить прості категорії взаємодії ОСББ та ОМС: з точки зору регулярності виконання (регулярне та одноразове) та за строками (короткострокове, середньострокове та довгострокове).

Враховуючи величезний потенціал ОСББ у вирішенні житлових проблем, ОМС мають бути зацікавлені у налагодженні з ними ефективної взаємодії.

Проте існує багато суб'єктивних факторів, які перешкоджають створенню ОСББ, наприклад, більшість мешканців багатоквартирних будинків морально не бажають розпоряджатися спільним майном, не мають досвіду самоорганізації, бояться брати на себе відповідальність. Тому подолання цих труднощів потребує спільних зусиль самих мешканців багатоквартирного будинку та ОМС.

Існує чимало форм взаємодії ОМС та ОСББ та їх підтримки. Форми підтримки можна розділити на дві категорії: економічну та неекономічну підтримку (рис. 3.1).



**Рис. 3.1 Форми підтримки ОСББ органами місцевого самоврядування**

Економічна форма передбачає фінансово-економічне стимулювання утворення та функціонування ОСББ. Вона передбачає фінансову підтримку ОСББ від ОМС, наприклад, капітальний ремонт багатоквартирних будинків. Однак якщо попередня редакція Закону України «Про об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку» передбачала, що перший капітальний ремонт будинку здійснював попередній власник (тобто ОМС), то чинна редакція не передбачає капітальний ремонт будинків, в яких створені ОСББ, а вже є правом, а не обов'язком ОМС.

Але, на нашу думку, місцева влада не повинна уникати вирішення цієї проблеми, а має брати участь у капітальному ремонті багатоквартирних будинків, принаймні тих багатоквартирних будинків, збудованих за кошти місцевих бюджетів. Саме з цим пов'язана розробка законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо фінансування капітальних ремонтів багатоквартирних будинків» [100], який має на меті врегулювати фінансові питання капітального ремонту багатоквартирних будинків на законодавчому рівні. Проектом пропонується внести зміни до Житлового кодексу України та низки законів з метою врегулювання питань проведення капітальних ремонтів багатоквартирних будинків.

Вважаємо, що вирішенням цієї проблеми можуть бути спеціальні фонди на капітальний ремонт багатоквартирних будинків в місцевому бюджеті, а, в свою чергу, ОСББ за певних умов можуть отримати додаткові фінансові ресурси на капітальний ремонт. Очевидно, що однією з основних умов надання фінансової підтримки ОСББ за рахунок цих фондів має бути наявність муніципальної цільової програми капітального ремонту багатоквартирних будинків, яка має включати конкретний перелік багатоквартирних будинків капітальний ремонт яких буде фінансуватися за рахунок спеціального фонду. Тому ОМС повинен прийняти рішення про включення відповідного багатоквартирного будинку до міської цільової програми за наявності рішення загальних зборів ОСББ.

Зауважимо, що цей фонд може надавати фінансову підтримку щодо часткового фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків за рахунок інших бюджетів (у тому числі державного, обласного, районного) та коштів самих ОСББ.



Наступною формою фінансової підтримки ОСББ є проведення конкурсів, організованих ОСББ щодо благоустрою прибудинкової території, покращення стану майна та житлових умов мешканців багатоквартирних будинків.

У багатьох містах України ОМС розробили Положення про підтримку діяльності ОСББ через проведення конкурсів, які мають різні номінації «Кращий двір», «Кращий будинок», «Краща прибудинкова територія», «Кращий дитячий майданчик», «Кращий голова ОСББ», «ОСМД понад усе», «міні-проект «Мій дім - ОСББ» та ін.

Метою такого роду конкурсів є покращення зовнішнього благоустрою житлового масиву, привернення уваги мешканців до утримання дворової території, розширення самодіяльності мешканців та організація дозвілля мешканців багатоквартирних будинків. Переможці конкурсів отримують грошові премії та призи. Подібні конкурси регулярно проводяться і у м. Маріуполь.

Завдяки підвищенню рівня самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків, у яких діють ОСББ, почали суттєво змінюватись подвір'я, дитячі та спортивні майданчики, прилеглі та прибудинкові території тощо.

Надання податкових пільг ОМС для ОСББ є ще однією формою економічної підтримки ОСББ. Відповідно до податкового законодавства до місцевих податків належать: податок на майно (податок на нерухоме майно, відмінне від землі; транспортний податок; земельний податок) та єдиний податок. Місцеві збори включають: плату за місце для паркування транспортних засобів, туристичний збір. Враховуючи, що всі вивільнені кошти з часом підуть на утримання житлового фонду, ОМС можна рекомендувати звільнити частину місцевих податків для ОСББ. Зокрема, ОМС можуть прийняти рішення про звільнення ОСББ від сплати земельного податку за земельні ділянки, надані їм у постійне користування. Це допомагає створити сприятливі умови для організації діяльності ОСББ.

Наприклад, таким позитивним досвідом є досвід м. Тернопіль. Тож у Тернополі більшу частину землі на прибудинкових територіях перебуває в

оренді ОСББ. Тернопільська міська рада надала всім ОСББ 100% знижку щодо плати за землю всім ОСББ, а голів ОСББ закликала звертатися до міськради про безоплатну передачу землі прибудинкових територій у власність ОСББ якомога швидше [101].

Одним із основних шляхів підтримки ОСББ є дотації, компенсації та субсидії, які надаються ОМС. Серед заходів соціального захисту - передача ОСББ встановлених муніципальних дотацій на фінансування затрат щодо експлуатації й комунальних витрат та компенсація (субсидія) окремих видів ЖКП окремим категоріям громадян.

До другої групи підтримки ОСББ належать неекономічні форми допомоги ОСББ з боку ОМС, зокрема: організаційна, методична, консультаційна, навчання кадрів ОСББ та інші.

Організаційна допомога може бути виражена шляхом створення спеціального підрозділу у складі ОМС, уповноваженого на співпрацю з ОСББ. Таким яскравим прикладом є ініціатива міського голови В. Бойченко за якої, при Департаменті розвитку житлово-комунальної інфраструктури Маріупольської міської ради було створено Управління з питань розвитку та підтримки ОСББ, яке складається з двох відділів: відділ інформування та розвитку ОСББ, і відділ створення ОСББ. Відділ створення ОСББ здійснює діяльність із створення та реєстрації ОСББ, бере участь у розробці проєктів планів підтримки ОСББ, допомагає ініціативній групі ОСББ у створенні ОСББ, організовує та проводить інформаційні конференції щодо створення ОСББ. Відділ інформування та розвитку ОСББ надає методичну та практичну допомогу щодо реалізації програм розвитку ОСББ, координує роботу з інформування голів ОСББ та ініціативних груп, розглядає звернення громадян та представників міської ради, збирає та узагальнює практичні питання роботи ОСББ [102].

Сьогодні недостатність у мешканців багатоквартирних будинків теоретичних знань та практичного досвіду щодо організації ОСББ є однією з найпоширеніших причин, що заважають створенню та ефективній діяльності

ОСББ. У зв'язку з цим ОМС можуть і повинні надавати ОСББ методичну допомогу. Це включає підготовку, публікацію та розповсюдження методичних посібників і матеріалів, медіа-продуктів, а також надання громадянам консультацій щодо створення та функціонування ОСББ, передового досвіду тощо.

Зокрема, на офіційному сайті Маріупольської міської ради розмішені методичні матеріали щодо інформації про ОСББ та надано покрокові рекомендації (шлях) до створення ОСББ [103].

Також, співпрацюючи з ОСББ та громадськими організаціями, ОМС можуть створювати методично-ресурсні центри з метою надання допомоги громадянам у захисті їхніх прав у сфері ЖКГ та землекористування та створення умов для організації діяльності ОСББ. Ці центри можна використовувати як «переговорну платформу» між громадянами та ОМС для формулювання спільних рішень щодо розвитку ЖКГ на основі розумного компромісу.

Наступною формою взаємодії ОСББ та ОМС виступає делегування повноважень. Завдяки делегуванню повноважень та наданні адміністративних послуг населенню ОСББ фактично беруть участь у системі місцевого урядування.

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (ст.25) визначено, що повноваження ОМС щодо проведення розрахунків стосовно встановлених житлових пільг та субсидій певним категоріям громадян може бути делеговано ОСББ, що здійснює управління багатоквартирним будинком, у порядку, встановленому законом.

Делегування повноважень здійснюється в обсязі, необхідному для повної та своєчасної компенсації витрат співвласників, орендарів та наймачів житлових жилих приміщень будинків такими способами:

-перерахування створеному ОСББ держдотацій для фінансування експлуатаційних витрат, поточного та капітального ремонту житлового фонду,

субсидій на ЖКП, компенсації за ЖКП, що надаються певним категоріями громадян;

-надання, відповідно до законодавства, компенсацій (субсидій) на оплату ЖКП для окремих категорій громадян власників, наймачів та орендарів квартир та/або нежитлових приміщень.

У разі несвоєчасного зарахування на відповідні рахунки дотацій та компенсацій (субсидій) для оплати ЖКП, надавачі ЖКП можуть подати до суду позов щодо безспірного стягнення коштів з платника, який повинен виплачувати зазначені виплати.

Як один із способів нарощування потенціалу, делегування повноважень вважається важливою частиною будь-якого управління та децентралізації [104], що дуже важливо для всіх процесів побудови демократичного суспільства та країни, особливо для підвищення ефективності адмінпослуг що надаються громадянам.

Отже, з точки зору всіх можливих повноважень, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає можливість доручення ОСББ повноважень щодо проведення розрахунків пільг та субсидій окремим категоріям громадян для оплати ЖКП. В основному це пов'язано з великим обсягом операцій з розрахунку пільг та субсидій.

Таким чином, відповідно до «Положення про порядок призначення та надання субсидій» [105] при розрахунку та визначенні розміру субсидій на ЖКП здійснюється така послідовність операцій:

- 1) визначення середньомісячного сукупного доходу та обов'язкової частки плати за ЖКП цього доходу;
- 2) визначення загального місячного розміру плати за ЖКП згідно соціальних норм житла та нормативів користування ЖКП конкретного населеного пункту;
- 3) визначення розміру субсидії, що визначається як різниця між вартості плати за ЖКП соціальної норми житла та нормативів користування ЖКП та визначеним розміром плати.

Ми вважаємо, що ОМС можуть надавати ОСББ і інші повноваження з питань місцевого значення. Серед них – контроль за виконанням місцевих зборів для мешканців ОСББ; надання допомоги власникам квартир у технічному обслуговуванні та ремонті, організації благоустрою прибудинкових територій тощо; контроль дотримання правил паркування транспортних засобів; розміщення зон паркування; вирішення проблем інвалідів, ветеранів, членів сімей ветеранів, дітей-інвалідів з дитинства, тимчасово переміщених осіб, багатодітних родин; закупівля будівельних матеріалів тощо; здійснення ритуальних послуг, пов'язаних з похованням самотніх громадян, ветеранів війни та праці та інших малозабезпечених громадян.

Проте є кілька причин, які перешкоджають реалізації потенціалу системи децентралізації місцевого самоврядування до ОСББ. Чи не найважливішою з них є норма Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», де передбачено, що повноваження можуть надаватися тільки у встановленому законом порядку. На жаль, сьогодні в Україні не існує закону про делегування повноважень, і на цю необхідність вже неодноразово [106].

Вважаємо, що рішення про делегування повноважень ОМС на всі або певні ОСББ мають приймати відповідні місцеві ради. Це рішення має бути обґрунтованим, мотивованим і підлягати виконанню. При цьому ОМС не має права делегувати повноваження, якщо він не створює умов для фінансового та матеріально-технічного забезпечення його реалізації.

Рішення ОМС про делегування ОСББ має ґрунтуватись на тому що б визначити:

- мету та доцільність делегування окремих повноважень;
- перелік повноважень ОМС у різних сферах діяльності, які делегуються ОСББ;
- перелік ОСББ, яким ОМС делегують певні повноваження;
- порядок передачі ОСББ матеріальних і фінансових ресурсів, необхідних для здійснення делегованих повноважень;

- термін делегування повноважень;
- форму контролю за виконанням делегованих повноважень;
- відповідальність ОСББ є за реалізацію наданих їм повноважень.

Рішення ОМС про делегування повноважень ОСББ має передбачати необхідність укладання договору про реалізацію делегованих повноважень. Метою договору є визначення порядку передачі та користування ОСББ матеріальних та фінансових ресурсів, необхідних для виконання делегованих повноважень. Цей договір підписує голова місцевої ради та голова правління ОСББ.

ОМС активно долучається до процесу створення ОСББ. Отже, на запит ініціативної групи мешканців багатоквартирного будинку відповідний орган ОМС надає інформацію про технічні характеристики будинку, власника будинку, стан сплати ЖКП. Відповідний орган місцевого самоврядування який розпоряджається комунальною власністю громади шляхом видачі наказу передає багатоквартирний будинок в управління ОСББ та виключає його з переліку об'єктів комунальної власності.

Також на етапі реєстрації спільної власності ОСББ на земельні ділянки виконавчий орган місцевого самоврядування розглядає заяви про відведення земельних ділянок ОСББ та здійснює підготовку документів про погодження проекту меж цих ділянок, що передаються. В свою чергу рішенням відповідної ради ці земельні ділянки передаються у власність ОСББ.

Важною запорукою гарантування прав і законних інтересів ОСББ є контроль з боку ОМС за виконанням житлового законодавства, використанням і охороною житла, відповідністю житла встановленим санітарно-технічним нормам і правилам. ОМС здійснюють контрольні функції в межах їх компетенцій, таким чином взаємодіючи з іншими суб'єктами житлових правовідносин (у тому числі з ОСББ).

І тут, важливим фактором регулювання діяльності житлово-комунального господарства є контроль за порядком укладення та виконання умов договорів між ОМС, виробниками послуг та їх споживачами, а також нагляд за житловим

фондом різної форми власності. Ці функції належать ОМС, і для цього, наприклад, ОМС може сформувати так звану муніципальну будинкову інспекцію. Проте часто створені органи житлової інспекції діють формально і фактично майже контролюють процедури підписання та виконання таких договорів.

Але, законодавство України не визначає таку форму взаємодії ОМС та ОСББ як можливість останнім впливати на рішення ОМС. Водночас практика діяльності ОСББ свідчить про необхідність такої форми взаємодії. Для вирішення цих проблем в законодавстві України рекомендується передбачити такі форми взаємодії ОСББ та ОМС:

1) можливість подавати ОСББ до ОМС проекти НПА. Житловим законодавством України можна було би передбачити право кожного члена ОСББ винести до розгляду загальними зборами проєкт нормативно-правового акту або запропонувати розробити такий проєкт. Розгляд та схвалення проєкту належить до компетенції загальних зборів ОСББ. За рішенням загальних зборів голова правління ОСББ матиме право подавати до ОМС проєкт НПА, які підлягатимуть обов'язковому розгляду місцевою радою.

2) щоб місцева влада узгоджувала з ОСББ прийняття рішень які безпосередньо впливають на організацію діяльності ОСББ. Для реалізації цієї форми взаємодії голови правлінь ОСББ могли би бути присутніми на засіданнях місцевої ради та її виконавчого комітету, брати участь в обговоренні та прийнятті рішень щодо ціноутворення на ЖКП, ремонтних робіт та технічного обслуговування будинків, та житлових приміщень та інших питань.

У будь-якому випадку взаємодія ОСББ та ОМС дає їм можливість ефективно вирішувати проблеми управління багатоквартирними будинками та виконувати певні завдання та функції ОМС, сприяючи тим самим загальному розвитку органів місцевої влади.

Враховуючи різноманітність форм відносин між ОСББ та ОМС, вважаємо за необхідне внести в Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» спеціальний розділ «Взаємовідносини об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку та органів місцевого самоврядування» з метою нормативного врегулювання організаційної, методичної та консультаційної допомоги ОМС щодо створення, організації та функціонування ОСББ.

Також вважаємо, що порядок, умови та способи надання ОМС організаційної, методичної та консультаційної допомоги об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків мають бути включені до статуту територіальної громади.

### **3.2. Посилення спроможності ОМС шляхом формування оптимальної організаційної моделі функціонування ОСББ**

Сьогодні організаційну модель функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку можна представити наступним чином (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

#### **Організаційну модель функціонування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)**

<b>Ознака</b>	<b>Характеристика</b>
Сфера правового регулювання	Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та цивільне законодавство
Сфера діяльності	Господарюючий суб'єкт
Юридичний статус	Юридична особа
Територія діяльності	Будинок, а також два і більше багатоквартирних будинків, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерно-технічною інфраструктурою
Особливості територіального статусу	Виключно в багатоквартирних будинках



Статутний документ	Статут
Порядок створення	Згода органів влади не потрібна (лише перевірка з точки зору законності)
Ініціатор скликання загальних (установчих) зборів	Власник будинку або ініціативна група, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень
Коло засновників	Власники житлових та нежилых приміщень (в т.ч. юр. особи, приміром, ОМС, комерційні структури тощо)
Кількість засновників	Більше половини власників квартир та нежилых приміщень
Порядок ухвалення рішення про створення	Поіменне голосування, результати якого закріплюються особистим підписом
Кількість голосів, необхідна для створення	Більше половини загальної кількості всіх співвласників
Порядок виборів керівних органів	Визначається загальними зборами
Членство	Членом може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у будинку
Повноваження	Мають власні повноваження у сфері управління будинком (житловим комплексом) та прибудинковою територією. Органи місцевого самоврядування можуть делегувати ОСББ, яке виконує функції управителя, повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті ЖКП, спожитої електроенергії
Характер взаємодії з органами влади	Як правило, на договірній основі. Колишній власник (приміром, міська рада), на балансі якого раніше перебував будинок, бере участь в організації та фінансуванні першого після передачі на баланс капітального ремонту будинку

Порядок припинення діяльності	Фізичне знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможлиблює його відновлення або ремонт; відчуження житлового комплексу за рішенням суду; придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі
-------------------------------	--

В основі діяльності ОСББ покладено такі основні принципи:

- широка участь мешканців у формуванні, прийнятті та реалізації рішень щодо функціонування будинків та забудови прибудинкових територій (будівельних операцій власників житлових та нежитлових об'єктів тощо);

- незалежність, по суті, і зазначає створення ОСББ відповідно до волевиявлення громадян, а також визначення та забезпечення фінансово-господарської основи їх діяльності;

- обрання правління та ревізійної комісії, їх підзвітність та підконтрольність мешканцям багатоквартирного будинку;

- відкритість їх діяльності та гласність (основне рішення приймає загальні збори);

- законність;

- наявність статусу юридичної особи (печатка, зареєстрований статут).

Саме зі статусом юридичної особи ОСББ може здійснювати комерційну діяльність, укладати договори з експлуатуючими організаціями, ефективно захищати інтереси своїх членів.

Однак ОСББ можна розглядати лише як фактичні органами самоорганізації населення, оскільки спеціального закону, який би визначав за ОСББ статус органу самоорганізації населення немає.

Вважаємо, що можна трансформувати правовий статус ОСББ як інституту самоорганізації населення з фактичного в офіційно-юридичний.

У рамках самоорганізації населення за місцем проживання ОСББ обумовлено практичними потребами, пов'язаними із забезпеченням нормальної роботи, благоустроєм та розвитком самоврядування. На сучасному етапі

реформування житлово-комунального господарства необхідно об'єднати зусилля та можливості різних структур територіальної самоорганізації населення для забезпечення мешканців відповідної території комфортними умовами проживання.

У зв'язку з цим вважаємо необхідним на законодавчому рівні закріпити правовий статус ОСББ в системі самоорганізації населення за місцем проживання. Вважаємо, що ОСББ слід визначити як форму самоорганізації населення за місцем проживання.

З цією метою необхідно внести зміни до Закону України «Про місцеве самоврядування України» в такій редакції: «Самоорганізація населення за місцем проживання здійснюється жителями шляхом проведення зборів та конференцій громадян, створення органів самоорганізації населення та може здійснюватись шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків». У цьому випадку ОСББ служить своєрідною формою самоорганізації населення за місцем проживання. Така організаційна форма ОСББ може мати більше можливостей для взаємодії ОСББ з ОМС.

Окремо зазначимо, що розвиток процесу самоорганізації населення породжує появу нових форм та інструментів самоорганізації, які можуть стати частиною інституційної моделі ОСББ або взаємодіяти з останньою. В основному це стосується громадських інспекторів у сфері благоустрою та громадських інспекторів у сфері будівельно-архітектурного контролю.

Сьогодні на рівні ОСББ слід використовувати сучасні інструменти публічного управління та адміністрування, оскільки сектор публічних інтересів переходить від бюрократичної (традиційної) моделі до ідеї «нового публічного управління» та «належного урядування»

Одним із інструментів «належного урядування» є фінанси, які спрямовані на впровадження кредитно-фінансових механізмів для ОСББ. Вважаємо, що фінансові інструменти є чи не вирішальними в процесі легалізації ОСББ та їх ефективного розвитку.

Аналізуючи впровадження цього інструменту на рівні ОСББ в Україні, особливу увагу слід звернути не тільки на тарифне регулювання ЖКП, що надаються ОСББ, а на механізм формування та використання житлового фонду ОСББ, спрямованого на їх розвиток. На жаль, цьому інструменту ОСББ приділено недостатньо уваги з боку держави, тим більше, що чинне законодавство є недостатньо чітким в цьому плані.

Вивчення досвіду діяльності ОСББ приводить нас до висновку, що зазвичай на рівні ОСББ створюються:

- Резервний (аварійний) фонд;
- Фонд капітальних ремонтів;
- Фонд розвитку;
- Благодійний фонд.

Ці цільові фонди утворюються за рішеннями загальних зборів ОСББ та формують склад єдиного рахунку ОСББ.

В основному в ОСББ створюється резервний (аварійний) фонд, що утворюється для ліквідації наслідків після непередбачених аварій, які неможливо було передбачити під час складання кошторису ОСББ відповідного фінансового року.

Кошти цього фонду можуть бути використані на:

- заходи з ліквідації наслідків надзвичайних техногенних, природних та соціальних ситуацій;
- заходи щодо запобігання надзвичайним техногенним та природним ситуаціям, спираючись на моніторинг, огляд, дослідження та прогнозування можливих подій, для того щоб вжити відповідні заходи щодо недопущення їх переростання в надзвичайні ситуації або зменшення їх можливих наслідків;
- у разі нехватки цільових страхових внесків застрахувати спільне майно мешканців багатоквартирного будинку;
- інші непередбачені заходи, які мають бути вирішені за рахунок ОСББ і не можуть бути передбачені під час складання кошторису ОСББ відповідного фінансового року.

У той же час ОСББ, при затвердженні Положення про резервний (аварійний) фонд повинні чітко визначити які саме ситуації можуть бути непередбачуваними.

В свою чергу повернення заборгованості перед постачальниками ЖКП; виконання інвестиційного плану ОСББ; плановий капітальний ремонт або реконструкція будинку (крім випадків ліквідації аварій); надання допомоги мешканцям будинку, якщо рішення про надання такої допомоги приймається загальними зборами ОСББ і не пов'язане з подоланням наслідків надзвичайної ситуації - не можна вважати непередбачуваними ситуаціями.

Фінансовими джерелами резервного (аварійного) фонду, як правило, є:

- місячний цільовий внесок власників житлових та нежитлових будинків у будинку;
- одноразовий цільовий внесок власників житлових та нежитлових будинків у будинку, який визначається загальними зборами;
- цільове фінансування з бюджетів (місцевого, державного);
- цільовий внесок юридичних осіб, які надають ЖКП;
- фонди страхування власності ОСББ;
- добровільні внески від юридичних та фізичних осіб.

Окремо зазначимо, що лише правлінням у межах їх цільового призначення приймає рішення щодо виділення коштів із цього фонду. Резервні (аварійні) кошти виділяються на безповоротних основах або за умовами повернення, що має бути зазначено в рішенні про витрати із резервного фонду. Відповідне рішення повинно бути прийнятим не пізніше трьох днів з дня виникнення відповідних причин.

Якщо є потреба правління може звернутись до МНС, комісії з питань технічної та екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій за експертним висновком щодо оцінки збитків, технічних рішень та вартісних показників на підтвердження необхідності використання аварійних (резервних) коштів. Коли загальна сума коштів, виділених резервним фондом, відповідно до рішення,

досягає залишку цього фонду, правління скликає загальні збори для визначення джерела поповнення коштів.

В свою чергу створення Фонду капітального ремонту передбачає фінансування здійснення капітального ремонту та реконструкції будинку передбачених технічною документацією для здійснення цих заходів, але вони не мають постійного характеру.

Кошти фонду капітального ремонту можуть бути спрямовані на:

- заходи з ремонту фундаментів, несучих стін, міжповерхових перекриттів, сходів, конструкцій даху, покрівлі тощо;
- капітальний ремонт допоміжних приміщень для забезпечення обслуговування будинків та мешканців (сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, коридори за межами квартир, колясочні, комори, горища, підвали, шахти ліфтів, вентиляційні та інші технічні приміщення);
- капітальний ремонт технічного обладнання будівлі для забезпечення його нормальної роботи - ліфти, бойлери, опалення, водо- та електропостачання.

З огляду на те, що окрім надання ЖКП ОСББ виконують також багато соціальних функцій, іноді в практиці їх діяльності формуються благодійні фонди для здійснення видатків, не передбачених у кошторисі ОСББ, з метою покращення соціальної інфраструктури ОСББ. Кошти Благодійного фонду можуть бути використані на:

- мотиваційні фактори, спрямовані на розкриття творчих здібностей, інтелекту, розумового та фізичного потенціалу членів ОСББ;
- заходи щодо надання соціальної допомоги членам ОСББ у разі смерті, тяжкої хвороби чи пологів;
- тимчасову допомогу для оплати ЖКП;
- культурно-дозвільну діяльність;
- заходи по роботі з дітьми та неповнолітніми;
- заходи щодо підвищення іміджу ОСББ та вдосконалення управлінського менеджменту.

Джерелом створення благодійного фонду є виключно добровільні кошти юридичних та фізичних осіб.

На нашу думку, інструментом належного управління на рівні ОСББ є регламент за діяльністю її органів та посадових осіб, що, на жаль, у практиці ОСББ зустрічається дуже рідко. Якщо внутрішня організаційна система ОСББ нечітка та не зрозуміла, ОСББ також працюватиме неефективно.

Через неналежну регламентацію стає можливим суб'єктивність та упередженість у наданні послуг та прийнятті рішень ОСББ. Це, у свою чергу, посилює недовіру громадян до ОСББ, та водночас створює багато можливостей для зловживань та безвідповідальності працівників ОСББ. Тому ефективним інструментом спрощення діяльності ОСББ на засадах належного управління є адміністративна регламентація.

У широкому сенсі регламент - це нормативний акт, що встановлює процедури (порядки) діяльності [217, с. 5]. Регламент ОСББ передбачає такі процедури (порядок):

- процесів організації внутрішньої діяльності ОСББ;
- процесів надання комунальних та інших послуг ОСББ;
- процесів взаємодії ОСББ з підприємствами, установами, організаціями.

Вважаємо, що виходячи із предметів регулювання регламентів ОСББ в будь-якому ОСББ має бути сформульовано та прийнято:

- регламенти органів ОСББ;
- регламенти взаємодії ОСББ на постійній основі з іншими підприємствами, установами, організаціями;
- регламенти послуг, що надаються ОСББ.

Власне, на основі зазначених регламентів повинні розроблятися і прийматися інструкції посадових осіб ОСББ.

З метою оптимізації та модернізації функцій ОСББ будь-яким регламентом повинна бути передбачено:

- уніфікацію та універсалізацію процедур виконання функцій ОСББ;

- оптимізацію показників діяльності ОСББ, у тому числі реалізацію його прав та обов'язків через здійснення функцій ОСББ на користь мешканців;
- усунення зайвих дій і процедур;
- спрощені процедури;
- зменшення терміну виконання дій і процедур;
- усунення необґрунтованої поведінки, заснованої на власному судженні виконавця основної функції ОСББ;
- прибрати необґрунтований тягар для мешканців будинку;
- зменшити витрати мешканців, пов'язані з виконанням функцій ОСББ;
- прозорість усіх адміністративних дій та процедур для мешканців;
- наявність інформації в режимі реального часу про перебіг виконання функцій ОСББ (включаючи послуги, які надає ОСББ);
- звести до мінімуму витрати мешканців на отримання інформації про перебіг виконання функцій ОСББ (всі види ресурсів);
- можливість контролювати виконання функцій ОСББ;
- на кожному етапі виконання функції ОСББ встановити персональну відповідальність за дотримання вимог законодавства;
- інтегрувати набір дій, процесів і процедур, що використовуються для виконання функцій ОСББ, в єдину функціональну сутність.

Регламенти виконання функцій ОСББ повинні забезпечувати безперервну уніфікацію реалізації ОСББ функцій з подібним змістом. Керівництву ОСББ необхідно систематично аналізувати його регламенти і вдосконалювати їх зміст, що передбачає взаємодію з мешканцями будинку.

Як зазначалося вище, правила управління ОСББ повинні встановлювати адміністративні процедури організації діяльності ОСББ.

Учасниками адміністративних процедур, передбачених регламентом діяльності ОСББ, є посадові особи ОСББ. Адміністративні регламенти ОСББ визначають адміністративні процедури внутрішньої будови діяльності для забезпечення основної роботи ОСББ, а саме:

- планування діяльності ОСББ;



- організація роботи колегіальних органів таких як: загальні збори, правління, ревізійна комісія, представницькі збори, лічильна комісія;
- інформаційне, правове та матеріальне забезпечення діяльності ОСББ;
- підбор персоналу;
- контроль виконання рішень;
- діловодство;
- взаємодія з мешканцями й членами ОСББ;
- інформування про діяльність ОСББ;
- оперативний розгляд органами ОСББ звернень та скарг.

Найважливішим у діяльності ОСББ є регламент обслуговування, який визначає порядок надання послуг та містить інформацію про послуги та процедури, включаючи умови їх надання та відповідальних осіб. Регламент обслуговування повинен:

- мінімізувати час та інші ресурси одержувача;
- надати можливість письмового звернення до органів ОСББ;
- надати можливість або усного, або з використання інформаційно-комунікаційних технологій звернення до органів ОСББ;
- обов'язково мінімізувати дії одержувача та кількість документів, які він надає;
- визначити вимоги до вимірювання якості та доступності послуг, врахувати думки та інтереси одержувача.

Регламент обслуговування, що надається ОСББ повинен містити:

- склад і послідовність дій, опис етапу надання послуги;
- термін надання адміністративних послуг;
- опис результату, який хоче отримати одержувач;
- інформацію про суму оплати послуги;
- вимоги до посадових осіб, які безпосередньо надають послуги, у тому числі вимоги до їх кваліфікації;
- режим роботи, можливість реєстрації запитів на обслуговування;

- пріоритет надання послуги (дій і рішень), якщо попит на послугу перевищує можливість, не чекати її надання;
- вимоги до інформаційного забезпечення отримувачів при зверненні та отриманні послуг;
- особливості надання адміністративних послуг громадянам похилого віку та інвалідам;
- процедури виправлення можливих недоліків у наданих послугах та компенсації одержувачів збитків.

Отже, сьогодні основними чинниками розвитку ОСББ є формування інструментів розвитку технологій прийняття та реалізації управлінських рішень, у першу чергу задля широкої участі жителів у прийнятті рішень (регламентація діяльності органів та процедур прийняття рішень).

### Висновки до розділу 3

В інституційному механізмі ОСББ, існує багато форм і напрямів взаємодії ОМС та ОСББ, які поділяються на економічні та неекономічні. Економічною формою є фінансова підтримка місцевої влади ОСББ щодо капітального ремонту багатоквартирних будинків, надання податкових пільг та субсидій, ОСББ беруть участь у різноманітних конкурсах з метою отримання фінансової підтримки. Некономічні форми включають: організаційну, методичну, консультаційну, освітню допомогу ОМС для ОСББ; децентралізацію повноважень та участь представників ОСББ у прийнятті рішень ОМС.

Діяльність ОСББ значною мірою збігається з діяльністю органів самоорганізації населення та іншими формами самоорганізації громадян у сфері ЖКГ (громадські інспектори). Відносно ОСББ, то підґрунтям їх діяльності є широка участь громадян у формуванні, прийнятті та реалізації рішень щодо розвитку окремих територій; прийняття та виконання цих рішень; самостійність, що забезпечує можливість створення ОСББ, визначення та забезпечення фінансово-економічної основи їх діяльності; виборність органів ОСББ, які підконтрольні та підзвітні перед мешканцями багатоквартирного будинку; відкритість і гласність їх діяльності, легітимність, поєднання місцевих інтересів з регіональними та національними. Це дає змогу трансформувати правовий статус ОСББ в частину інституту самоорганізації населення зв місцем проживання.

Основним фактором розвитку ОСББ є формування інструментів розробки технологій для прийняття та реалізації управлінських рішень, з метою широкої участі мешканців у прийнятті рішень (регламентація); організаційно-структурних інструментів (створення нових організаційних структур); послуги інструментів розвитку технологій надання послуг; інструментів фінансового забезпечення діяльності ОСББ (створення спеціальних фондів) та ін.

## ВИСНОВКИ

Узагальнюючи результати дослідження можна зробити наступні висновки, що мають теоретичне та практичне значення:

1. Встановлено, що основною задачею організації публічної влади на місцевому рівні є вирішення найважливіших питань місцевого розвитку. Тому інституційна спроможність органів місцевого самоврядування полягає в здатності ефективно вирішувати важливі місцеві питання через власну базис: соціальний, організаційний, кадровий, фінансовий, матеріальний, тощо.

2. Визначено, що оскільки місце проживання є одним з основних факторів системи місцевого самоврядування, а питання, які вирішують ОСББ, є одними з важливих місцевих питань, ОСББ можна визначити як ефективний інструмент здійснення місцевого самоврядування. Визначено, що ОСББ виконують частину функцій місцевого самоврядування, зокрема ОСББ, забезпечують участь мешканців у вирішенні проблем управління багатоквартирними будинками, задовольняють їх потреби населення у житлово-комунальному, комунально-побутовому обслуговуванні, беруть участь у благоустрої прибудинкових територій; забезпечують сприятливі та безпечні умови проживання. У деяких випадках ОСББ залучаються до забезпечення охорони громадського порядку багатоквартирного будинку.

3. Встановлено, що в процесі розвитку інституту власності на житло трансформується і форма самоорганізації мешканців багатоквартирних будинків. Визначено, що через відсутність приватної власності на квартири і нежитлові приміщення у багатоквартирних будинках за радянські часи була ослаблена самоорганізація мешканців за місцем проживання та приймала форму житлово-будівельної кооперації у вигляді будинкових комітетів. З іншого боку, зарубіжний досвід показав, що існує багато форм самоорганізації власників житла.

4. Визначено, що завдання та механізми функціонування ОСББ поєднують форми прямої та представницької демократії. Вищий орган ОСББ —

загальні збори — втілює форму прямої демократії, а система та функції інших органів ОСББ (голова, правління, контрольно-ревізійна комісія) — представницьку демократію. Водночас у дослідженні ОСББ розглядається переважно як інститут, при якому ОСББ безпосередньо реалізує певні функції місцевого самоврядування у сфері ЖКГ, вирішуючи більшість житлово-комунальних питань, які перебувають у віданні ОСББ.

5. Особливостями ОСББ як інституту прямої демократії в системі місцевого самоврядування є: а) в процесі утворення і функціонування ОСББ виникає однорідна сукупність суспільних взаємовідносин; б) при виборі способу управління багатоквартирним будинком та при прийнятті рішень, пов'язаних з утриманням багатоквартирним будинком, утриманням та благоустроєм прибудинкових територій здійснюється пряме волевиявлення власників приміщень; в) об'єктом прямого волевиявлення виступають питання житлово-комунального господарства ЖКГ, які відносяться до питань місцевого значення; г) наявні організаційні форми прямого волевиявлення мешканців при управлінні багатоквартирним будинком, утриманням та благоустроєм прибудинкових територій, у тому числі обговорення, прийняття та виконання рішень й контроль.

6. Визначено форми взаємодії ОСББ з ОМС. До них належать такі форми: підтримка місцевою владою ОСББ; контроль ОМС щодо виконання ОСББ норм житлового законодавства, використання та збереження житлового фонду. Економічна підтримка передбачає фінансування ОМС капітального ремонту багатоквартирних будинків; організацію ОМС конкурсів з благоустроєм прибудинкових територій, покращення стану майна будинків, житлових та дворових умов; надання ОСББ субсидій, компенсацій, дотацій та податкових пільг. До неекономічних форм підтримки належать організаційна, методична та консультаційна, освітня допомога, що надається місцевою владою. Пропонуємо запровадити нову форму взаємодії ОСББ та ОМС — право вносити ОСББ проекти нормативно-правових актів; передачу ОСББ окремих

повноважень ОМС у сфері ЖКГ; ОМС та ОСББ координуючи між собою виробляють спільні рішення щодо діяльності ОСББ.

7. Визначено, що як форма безпосереднього вирішення місцевих питань ОСББ тісно пов'язані з органами самоорганізації населення. У зв'язку з цим є два варіанти взаємодії ОСББ та ОСН. У першому випадку ОСББ може функціонувати окремо від ОСН. Така ситуація виникає, коли на території багатоквартирного будинку, кількох будинків, житлового мікрорайону не створено ОСН. В іншому випадку ОСББ може здійснюватися в межах діяльності ОСН із збереженням самостійної та самостійної ОСББ. Це буває, коли у багатоквартирному будинку створюється ОСББ, а в межах багатоквартирного будинку, кількох будинків, житлового мікрорайону є ОСН. При цьому функції ОСББ та ОСН перетинаються і можуть навіть частково збігатись.

8. Доведено, що оптимальною організаційною моделлю діяльності ОСББ як елементу системи місцевого самоврядування виступає модель стимулювання функціонування ОСББ з боку ОМС шляхом надання належного інформування, консультування громадян відносно питань створення та діяльності ОСББ; навчання кадрів ОСББ; створення нових форм взаємодії між ОМС і ОСББ, які нададуть можливість останнім право впливати на прийняття рішень ОМС у сфері ЖКГ.

9. Обґрунтовано необхідність закріпити на законодавчому рівні правовий стан ОСББ в системі місцевого самоврядування, що посилить інституційну спроможність останнього. ОСББ пропонується визначити як невід'ємну частину системи місцевого самоврядування. З цієї метою рекомендується внести зміни та доповнення до ст. 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», визначивши ОСББ як елемент системи місцевого самоврядування та доповнити ст. 14 частиною 3: «У багатоквартирних будинках ОСББ можуть створюватися за ініціативою мешканців для вирішення окремих питань місцевого значення у житлово-комунальній сфері. Місцеві ради можуть наділяти їх частиною власних

повноважень, фінансами, майном. Правовий статус, організаційний порядок та діяльність ОСББ регулюються законом».

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Об учреждении старост в промышленных предприятиях. Устав о промышленности (фабричной, заводской и ремесленной и устав пробирный). СПб, 1909. С. 114-115.
2. Полупанов Д. Квартировладельческая кооперация. Вестник кооперации. 1915. № 5. С. 51-59.
3. Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах: Декрет ВЦИК от 20.08.1918. URL:<http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSRdata04tex17323.htm> (дата звернення: 15.04.2021).
4. Про об'єднання діяльності УСРР та РСФРР: Рішення Всеукраїнського революційного комітету від 27.01.1920. URL:<http://likbez.org.ua/uk/about-the-association-of-the-activities-of-the-ussr-and-the-rsfsr.html> (дата звернення: 16.04.2021).
5. Жилищный закон от 1 ноября 1921 года. Собрание Узаконений и Распоряжений Рабоче-Крестьянского Правительства Украины. 1921. № 22. Ст. 641.
6. Войновський М.М. Між житловими товариствами та ЖЕКами: становлення державницької моделі управління багатоквартирними будинками. *Актуальні проблеми державного управління: зб. наук. пр. ОРІДУ НАДУ*. Вип. 2 (66). Одеса: ОРІДУ НАДУ. 2016. С. 14-19.
7. Литвин О. Ю. Описово-пропагандистський період у розвитку житлової кооперації. *Вісник Полтавської державної аграрної академії*. 2014. №1. С. 88-90.
8. Шейнис Д. Жилищно-арендная кооперация и коммунальное хозяйство. Жилищно-арендная кооперация (Сборник статей, практических указаний и официальных материалов). М.: Издательство «Вопросы труда». 1925. С. 105-111.



9. О жилищной кооперации: Постановление ВЦИК и СНК СССР от 19.04.1924.

URL:<http://www.economics.kiev.ua/downloadZakonySSSRdata04tex17013.htm> (дата звернення: 20.04.2021).

10. Положення про житлово-споживчу кооперацію: Постанова Всеукраїнського Центрального Виконавчого Комітету та Ради Народних Комісарів УСРР від 26 березня 1924 року. Збірник Указонень та Розпоряджень Робітниче-Селянського Уряду України. 1924. Відділ перший. Ч. 8. Арт. 76.

11. Мішина Н. Історія розвитку органів самоорганізації населення: НЕП. *Актуальні проблеми державного управління. Збірник наукових праць Одеського регіонального інституту державного управління.* 2006. №4. С.24-32.

12. Рабочая жилищно-строительная кооперация (Сборник статей, практических указаний и официальных постановлений). М.: Издательство «Вопросы труда», 1925. 136 с.

13. Леплевский Г. Очередные вопросы жилищного строительства. *Советское строительство.* 1925. № 2-3. С. 27-45.

14. Шаров Ю., Чикаренко І. Європейські стандарти публічного управління: проєкція на муніципальний рівень. *Державне управління і місцеве самоврядування.* 2010. Вип. 1 (4). С. 295-304.

15. О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах: Постановление ЦИК СССР № 112 и СНК СССР № 1843 от 17 октября 1937 г. СЗ СССР.1937.№ 69.Ст. 314.

16. Про затвердження Положення про громадські селищні, сільські, вуличні, квартальні, дільничні, домові комітети в УРСР: Указ Президії Верховної Ради УРСР від 17.10.1975 №297-ІХ

17. О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации: Постановление Совета Министров СССР от 20 марта 1958 г. № 320 . СП СССР.1958.№ 5.Ст. 47.

18. Про індивідуальне і кооперативне житлове будівництво: Постанова ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР від 01.06.1962.

19. Про затвердження Типового статуту житлово-будівельного кооперативу: Постанова РМ УРСР від 27.06.1972 №297.
20. Житловий кодекс України. URL:<http://pravo-ukraine.org.ua/resyrsikzzhku> (дата звернення: 28.04.2021).
21. Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу: Постанова РМ УРСР від 30.04.1985 №186.
22. Про заходи щодо прискорення розвитку житлової кооперації: Постанова ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР від 31.03.1988.
23. Про затвердження Положення про продаж громадянам у власність квартир у будинках державного і громадського житлового фонду, їх утримання і ремонт: Постанова РМ УРСР та Укрпрофради від 19.05.1989 №142.
24. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 №2482-ХІІ.
25. Шарий В.І. Реалізація органами місцевого самоврядування і територіальними громадами України державної політики в сфері ЖКГ. *Збірник наукових праць НАДУ при Президентіві України*. 2014. № 2. С. 38-41.
26. 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 КМУ від 31.07.1995 № 588.
27. Про затвердження Типового статуту об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку: Наказ Держжитлокомунгоспа України та Фонду державного майна України від 05.04.1996 № 28389.
28. Хвищун Н.В. Реформування комунального господарства України: історичний зріз і напрями на майбутнє. *Актуальні проблеми економіки*. 2012. № 3. С. 130-138.
29. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-ІІІ.
30. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VІІІ.

31. Галянтич М.К. Житлове право: навч. посіб. К.: МАУП, 2003. 238 с.
32. Зарубіжний досвід правового регулювання з питань управління багатоквартирним будинком: можливості застосування в Україні. Аналітична записка. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles1162> (дата звернення: 08.05.2021).
33. Кайлюк Є.М., Браташ М.А. Дослідження досвіду управління житловим фондом в різних країнах світу. *Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики*. 2013. №3 (23). С. 59-67.
34. Дорофійенко В.В., Логвиненко В.И., Осипенко И.Н. Создание и организация деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) основа реформирования управления жилищным хозяйством. Донецк: ВИК, 2007. 240 с.
35. Утвенко В.В. Управління житлово-комунальною сферою міст України в контексті діяльності органів місцевого самоврядування. *Наукові праці МАУП*. 2014. Вип. 1(40). С. 155-161.
36. Демченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління: Монографія. Х.: ХНАМГ, 2009. 356 с.
37. Хвищун Н.В., Токарчук В.В., Шепетько В.Ю. Зарубіжний досвід інноваційних напрямів реформування комунального господарства. *Економічні науки. Серія : Регіональна економіка*. 2014. Вип. 11. С. 264-274.
38. Гладчук Т. П. Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах Європейського Союзу. *Часопис Київського ун-ту права*. 2011. № 4. С. 376-378.
39. Логвиненко В.І. Житлово-комунальне господарство: закордонний і вітчизняний досвід його реформування та розвитку. *Актуальні проблеми державного управління*. 2008. № 2. С. 247-254.
40. Запара С.І., Матвеев Р.О. Зарубіжний досвід управління багатоквартирними будинками. *Актуальні питання публічного та приватного права*. 2015. № 1 (09). С. 17-22.

41. Шпак Д.О. Збори громадян за місцем проживання як одна з форм здійснення місцевого самоврядування територіальною громадою та участь в ній фондів розвитку громад. *Наукові праці [Чорноморського державного університету ім. Петра Могили комплексу «Києво-Могилянська академія»]*. Сер.: Державне управління. 2010. Т. 125. Вип. 112. С. 52-57.

42. Литвин О.Ю. Досвід житлової кооперації в країнах Європи у другій половині ХХ- на початку ХХІ ст. *Економіка і регіон*. 2011. № 2 (29). С. 47-50.

43. Бойко Т., Баришиніков М., Ровенський В. Порівняльне дослідження міжнародного досвіду нормативного врегулювання організації та діяльності кондомініумів. К.: Опора, 2009. 90 с.

44. Зубко О.В. Можливості впровадження зарубіжного досвіду управління сектором ЖКГ в Україні. *Вісник Запорізького національного університету. Економічні науки*. 2011. № 1(9). С. 218-221.

45. Олійник Н.І. Зарубіжний досвід управління житловим фондом. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2009. № 3. С. 212-216.

46. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. *ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера*. 2011. № 10. С. 12-23.

47. Киннунен Х. Управление квартирным акционерным обществом и содержание недвижимости. URL:[up.mos.ru/tsg1515\\_4.htm](http://up.mos.ru/tsg1515_4.htm) (дата звернення: 18.06.2021).

48. Укко Л. Формы собственности, организация управления и финансирование жилья в Финляндии. URL:<http://www.valnet.ru/m7-127.phtml> 10 (дата звернення: 22.06.2021).

49. Конституція України від 28.06.1996 № 254к96-ВР. URL: <http://www.vasu.gov.ua/zakonaktikonstituzia> (дата звернення: 20.06.2021).

50. Баймуратов М. О. Публічна самоврядна (муніципальна) влада в Україні: методологічні підходи до визначення основних ознак. *Публічне право*. 2011. №2. С. 5-11.

51. Батанов О. Науково-методологічні проблеми дослідження публічно- самоврядної (муніципальної) влади територіальних громад. *Вісник Конституційного Суду України*. 2010. № 1. С. 121-134.

52. Кравченко В.В. До питання про сучасну концепцію місцевого самоврядування. Переваги місцевого самоврядування. Міжнародна конференція «Переваги місцевого самоврядування» (29-30 травня 2001 р., м. Ірпінь, Київ. обл.). К.: Логос. 2001. С. 147-157.

53. Буряк Т. М. Питання місцевого значення як основний об'єкт місцевого самоврядування. *Вісник Одеського інституту внутрішніх справ*. 2004. № 2. С. 19-24.

54. Сидор М.Я. Юридична конструкція «питання місцевого значення» як критерій розмежування повноважень місцевих органів публічної влади. *Порівняльно-аналітичне право*. 2014. №6. С. 226-229.

55. Тісногуз В. В. Питання місцевого значення та їх юридичне закріплення. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2007. №4. С. 213-217.

56. Чапала Г. В. Природа місцевого самоврядування як концептуальна основа форм його реалізації. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. №1. С. 71-75.

57. Данилюк Ю. В. До питання вдосконалення законодавчого регулювання реалізації прав територіальної громади. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2014. № 4. С. 25-30.

58. Кириченко Ю. М. Теоретичні підходи до розуміння місцевого самоврядування. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ: Збірник наукових праць*. 2006. Вип. 32. С. 253-259.

59. Батанов О. В. Функції муніципальної влади: поняття та класифікація. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2006. №11. С. 17-30.

60. Куйбіда В., Чушенко В. Поняття місцевого самоврядування в Україні. *Право України*. 1998. №5. С.17-21.

61. Лиска О. Г. Місцеве самоврядування як природне право територіальної громади. *Гуманітарний вісник Запорізької державної інженерної академії*. 2008. Вип. 32. С. 220-227.

62. Любченко П. М. Підсистеми публічної влади: правове регулювання їх взаємодії. *Проблеми законності: Республіканський міжвідомчий науковий збірник*. 1999. Вип. 40. С. 38-44.

63. Мартиненко П. Децентралізація у здійсненні державної влади як конституційний принцип в Україні. *Вісник Конституційного Суду України*. 2000. №6. С.38-56.

64. Орзіх М.П. Втілення конституційних засад в галузях законодавства щодо функціонування публічної влади в Україні. *Юридичний вісник*. 1997. № 4. С. 59-63.

65. Петришина М. О. Місцеве самоврядування в системі цінностей правової держави. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 40. С. 286-290.

66. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 28097-ВР. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 22.06.2021).

67. Житловий кодекс України. URL: <http://pravo-ukraine.org.ua/resysikzzhku> (дата звернення: 24.06.2021).

68. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/lawsshow1875-15> (дата звернення: 24.06.2021).

69. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/lawsshow2807-15> (дата звернення: 24.06.2021).

70. Про відповідальність суб'єктів підприємницької діяльності за несвоєчасне внесення плати за спожиті житлово-комунальні послуги та утримання прибудинкової території: Закон України від 20.05.1999 р. № 686-

XIV. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/686-14#Text> (дата звернення: 24.06.2021).

71. Про відходи: Закон України від 05.03.1998 р. № 187/98-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/187/98-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 24.06.2021).

72. Про ринок електричної енергії: Закон України від 13.04.2017 р. № 2019-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2019-19#Text> (дата звернення: 24.06.2021).

73. Про теплопостачання: Закон України від 02.06.2005 р. № 2633-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2633-15#Text> (дата звернення: 24.06.2021).

74. Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення: Закон України від 10.01.2002 р. № 2918-III. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2918-14#Text> (дата звернення: 24.06.2021).

75. Про ринок природного газу: Закон України від 09.04.2015 р. № 329-VIII. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/329-19#Text> (дата звернення: 24.06.2021).

76. Про державне регулювання у сфері комунальних послуг: Закон України від 09.07.2010 р. № 2479-VI. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2479-17#Text> (дата звернення: 24.06.2021).

77. Про енергетичну ефективність: Закон України від 21.10.2021 р. № 1818-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1818-20#Text> (дата звернення: 23.10.2021).

78. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 27.06.2021).

79. Войновський М.М. Між житловими товариствами та ЖЕКами: становлення державницької моделі управління багатоквартирними будинками.

*Актуальні проблеми державного управління: зб. наук. пр. ОРІДУ НАДУ.* Вип. 2 (66). Одеса: ОРІДУ НАДУ. 2016. С. 14-19.

80. Наврузов Ю. Категорія «грумада» в сучасному лексиконі місцевого самоврядування. *Збірник наукових праць УАДУ.* 2000. Вип. 1. С. 272-289.

81. Батанов О. Територіальна громада первинний суб'єкт муніципальної влади в Україні: поняття та ознаки. *Вісник ЦВК.* 2008. №12. С. 51-57.

82. Саханенко С. Міська територіальна громада: проблеми дефініції. *Вісник УАДУ.* 2000. №2. С. 365-372.

83. Баймуратов М. Правовий статус територіальної громади в Україні: теоретичні та практичні проблеми в Україні. *Муніципальний рух в Україні: новий етап розвитку.* К.: Логос. 2002. С.368-371.

84. Про органи самоорганізації населення: Проєкт Закону України від 24.03.2015. Рег. №2466. URL:[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2webproc4\\_1?id=&pf3511=54538](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2webproc4_1?id=&pf3511=54538) (дата звернення: 07.07.2021).

85. Мішина Н. В. Територіальний мікроколектив як суб'єкт права на місцеве самоврядування. *Держава і право. Юридичні і політичні науки.* 2008. № 40. С. 135-141.

86. Вербець В.В., Субот О.А., Христюк Т.А. Соціологія: Навчальний посібник. К.: Кондор, 2009. 550 с.

87. Ібрагімова К.О. Дефініція поняття соціальна взаємодія, її види та основні теорії. *Проблеми інженерно-педагогічної освіти.* 2013. № 40-41. С. 58-61.

88. Пашко Н.Ю. Концептуалізація ОСББ у контексті теорій соціального капіталу та громадянського суспільства. *Вісник Львівського університету. Серія соціологічна.* 2014. Вип. 8. С. 115-125.

89. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 15.07.2021).



90. Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців: Закон України від 15.05.2003 р. № 755-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 29.07.2021).
91. Липовська Н. А. Загальні збори громадян: методологія проведення. *Аспекти публічного управління*. 2015. № 5-6. С. 90-97.
92. Ворона П. В. Особливості становлення та розвитку представницької влади в Україні (на прикладі місцевого самоврядування). *Теорія та практика державного управління*. 2011. Вип. 4. С. 333-339.
93. Кулакова Є. В., Бречко А.С. Щодо поняття та сутності територіальних громад. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2014. Вип. 25. С. 44-48.
94. Переваги Асоціації над ОСББ. URL: <http://osbb-sakura8.pp.ua/wp-content/uploads/2016/03/D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D0%B3%D0%B8-1.pdf> (дата звернення: 14.08.2021).
95. Сергієнко Є. В. Роль концепту «взаємодія в системі місцевого самоврядування» у забезпеченні галузевих наукових досліджень. *Теоретичні та прикладні питання державотворення*. 2012. №10. URL: [http://www.nbu.gov.ua/e-journalstppd2012\\_10zmistR\\_401%20Sergienko.pdf](http://www.nbu.gov.ua/e-journalstppd2012_10zmistR_401%20Sergienko.pdf) (дата звернення: 19.08.2021).
96. Нижник Н.Р. Види державно-управлінських відносин. *Державне управління: теорія і практика*. К. 1998. 242 с.
97. Дерещ В. Субординаційні управлінські відносини між органами виконавчої влади та їх види. *Держава і право. Юридичні і політичні науки: Збірник наукових праць. Спецвипуск*. К.: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. 2003. С. 406-409.
98. Фомін В. В. Координація управлінських процесів у регіональній ланці державного управління: Автореф. дис...к. держ. упр.; Донецький державний університет управління. Донецьк. 2013. 20 с.
99. Козуб В. П. Зростання ролі реординаційних відносин у системі державного управління. *Державне будівництво*. 2012. № 1. С. 37-42.

100. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо фінансування капітальних ремонтів багатоквартирних будинків: проєкт Закону України від 15.10.2015 р. № 3332. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/jh2kk00i> (дата звернення: 27.08.2021).

101. У Тернополі ОСББ не платитиме податок за землю. URL: <https://www.caionline.org/HomeownerLeadersResourcesforResidentsPagesdefault.aspx> (дата звернення: 03.09.2021).

102. У Маріуполі працює управління з питань розвитку та підтримки ОСББ. URL: <https://mariupolrada.gov.ua/news/u-mariupoli-pracjue-upravlinnja-z-pitan-rozvitku-ta-pidtrimki-osbb> (дата звернення: 10.09.2021).

103. ОСББ – єдиний вірний шлях управління житловим будинком. URL: <https://mariupolrada.gov.ua/page/osbb-mki-osbb> (дата звернення: 10.09.2021).

104. Желамская Е. М. Делегирование полномочий в менеджменте. *Проблеми сучасної педагогічної освіти. Педагогіка і психологія*. 2013. Вип. 40(1). С. 116-120.

105. Положення про порядок призначення та надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива: Постанова Кабінету Міністрів України від 21.10.1995 № 848. URL: [https://ips.ligazakon.net/document/view/KP950848?an=928236&ed=2020\\_06\\_01](https://ips.ligazakon.net/document/view/KP950848?an=928236&ed=2020_06_01) (дата звернення: 20.09.2021).

106. Константа О. В. Щодо законодавчого врегулювання делегування повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. *Актуальні проблеми державного управління: Збірник наукових праць. ХарРІДУ НАДУ*. 2002. №2, Ч. 2. С. 235-238.