

передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема, створення ОСББ. Мабуть навіть не потрібно обговорювати чому це проблема. Так як за частіше жителі не можуть поділити це майно, та починається хаос, якій принесе багато проблем для ОСББ.

Окремо можна сказати за територію біля будинку, за її благоустрій. Це є проблемою. Наприклад розподіл місць для авто, коли нікуди поставити транспорт, чи територія для дітей, малі архітектурні форми (лавки, газони, квіти, урни и т. п.). Якщо наприклад цю територію візьмуть під експлуатацію без відому членів ОСББ та жильців. А в разі експлуатації автоматично пропадає можливість автостоянок, дитячих майданчиків та інших. Потім це все можна буде вирішити лише через суд.

## **НЕДОЛІКИ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

*М. В. ВЕРЕСОВА, студентка групи МАБіС 2015-1 факультет  
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства  
імені А. Н. Бекетова, м. Харків*

Після набрання чинності Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» актуальним та досить «живим» для обговорення залишається питання саме створення таких об'єднань. Окрім створення умов власникам приватизованих квартир, вказаний закон поряд з Цивільним кодексом України став основою та єдиним напрямком реформування житлово-комунального господарства в країні.

Виявилось, що саме шляхом створення інституту об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) можливо запровадити шляхи впорядкування та вдосконалення застарілої системи ЖКГ. І це не лише з огляду на відсутність альтернативи в чинному законодавстві України, а й з огляду на довготривалу практику розвинутих країн світу, які перейшли на таку форму житлово-комунального господарства і на сьогодні отримують позитивний результат від цієї «революції». В Європі такі об'єднання зветься «кондомініуми».

Звичайно ж, як і в роботі інших суб'єктів господарювання, установах та організаціях, можливі недоліки і в роботі ОСББ.

Такі як:

- в разі створення ОСББ, то вже не окремий власник квартири несе відповідальність перед виконавцем комунальних послуг, а об'єднання в цілому, тобто весь будинок. Якщо значна частка мешканців своєчасно та в повному

обсязі не внесе оплату, визначену органами управління ОСББ, то останнє не матиме коштів на оплату наданих комунальних послуг постачальникам;

- є ризик обрання недобросовісного керівника ОСББ, який буде певний час безконтрольно розпоряджатися коштами об'єднання, і можливі фінансові махінації;

- для ефективної роботи ОСББ мешканцям необхідно бути однодумцями націленими на досягнення ефекту. Недоліком може стати саме потреба участі всіх без винятку у вирішенні питань, що виникають у окремих мешканців або всього будинку та весь тягар експлуатації будинку покладається на ОСББ;

- рішення ОСББ повинні прийматись легітимно – згідно вимог Статуту. Інакше ці рішення можуть бути визнані недійсними;

- проблема неплатників за комунальні послуги стає проблемою мешканців будинку. З боржниками ОСББ доведеться працювати самостійно: проводити бесіди, подавати позови до суду, обмежувати обсяг послуг. Інакше боржники будуть жити за рахунок членів ОСББ, які своєчасно сплачують за послуги ЖКГ.

Серед найбільш проблемних питань правового режиму земель багатоквартирних будинків виокремимо такі:

- відсутність уніфікованого визначення складу земель багатоквартирних будинків. Земельний кодекс передбачає спеціальний режим використання земельних ділянок багатоквартирних жилих будинків. До складу цих земель відносяться земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкові території. Ряд інших нормативно-правових актів визнає окремий статус прибудинкової території, під якою розуміється територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

- неузгодженість норм про суб'єкта права власності та користування на землі багатоквартирних будинків.

- відсутність законодавчої процедури передачі прибудинкових територій. На даний час основні підзаконні акти, які цілеспрямовано регулювали порядок визначення меж земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних жилих будинків було скасовано ще у 2005 році. За цей час нормативно-правового документу, який мав би визначити порядок встановлення меж, передачі у власність та надання в оренду земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків, затверджено не було.

Отже, основна причина провалу створення об'єднань, за словами експертів, – елементарна лінь жителів висоток. Проблемним залишається саме небажання громадян бути власниками своїх будинків і нести повну відповідальність за свою власність. Інша причина непопулярності ідеї створення ОСББ – недосконалість українського законодавства. Адже Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» був прийнятий ще 29 листопада 2001 року і не враховував безлічі важливих моментів.