

## **ПУБЛІЧНО-ПРИВАТНЕ ПАРТНЕРСТВО У ГАЛУЗІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ПАРТНЕРСТВА: СТВОРЕННЯ І ДІЯ ОСББ**

*В. О. Рошко,*  
студентка 1 курсу  
Науковий керівник: *І. В. Кравець,*  
кандидат економічних наук, старший викладач  
кафедри економічної теорії та інтелектуальної власності,  
Житомирський національний агроекологічний університет

*Досліджено роль публічно-приватного партнерства у галузі житлово-комунального партнерства, а саме створення та діяльність об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).*

*Ключові слова: публічно-приватне партнерство, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-комунальне господарство, громадська організація.*

За останнє десятиріччя у житлово-комунальному господарстві (ЖКГ) України накопичилося багато проблем, які потребують вирішення. Несвоєчасне вживання відповідних заходів може призвести до погіршення стану житлового фонду, збільшення витрат енергоносіїв і кількості аварійних станів в інженерних системах, суттєвому зростанню витрат на ремонти, а також до зниження якості житлово-комунального обслуговування населення, збільшення видатків з державного та місцевих бюджетів. З метою підвищення ефективності реформування та мінімізації рівня соціальних конфліктів намічено три основні завдання. Перше стосується подолання діючого в адміністративній системі протягом кількох десятиріч механізму вертикального галузевого

управління разом із монополією держави на житловий фонд – визначення господаря житлового будинку. Друге завдання – перехід на договірні відносини з усіма службами, які обслуговують житловий фонд. Третє завдання – фінансова стабілізація функціонування галузі.

Проблеми реформування галузі ЖКГ України розглядаються у наукових дослідженнях таких авторів як: М. Волосевич, В. Димченко, О. Димченко, В. Княжеченко, О. Славута, Б. Удовиченко, М. Цатурян, Д. Юдіна, Т. Юр'єва та ін. В останні кілька років державна і місцева влада почали приділяти багато уваги питанням, пов'язаним з реформуванням житлово-комунальної сфери в контексті співпраці з мешканцями (власниками) будинків в межах публічно-приватного партнерства. Серед вітчизняних вчених, які займаються дослідженням явища публічно-приватного партнерства варто відзначити роботи В. Варнавського, Ю. Вдовенка, І. Запатріної, Л. Федулової та ін.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або ОСББ – (юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань) це неприбуткова юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію. Процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків розпочався у 1995 році, і станом на 01.03.2011 року в Україні налічувалось 12 386 об'єднань, що становило понад 10% житлових будинків країни, які мають п'ять і більше поверхів. Загальна кількість ОСББ на 01.05.2016 р в порівнянні з 01.05.2015 збільшилася на 28046 об'єднання (на 17,6%) за даними «проОСМД Інфо».

З 1 липня 2016 року набув сили закон про ліквідацію ЖЕКів в Україні. Відповідно до закону, всі багатоквартирні будинки будуть управлятися ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків) або передаються приватним керуючим компаніям. За чинним законодавством України ОСББ, як господарюючий суб'єкт зобов'язаний сформувати свою облікову політику, вести бухгалтерський облік та здавати обов'язкову звітність.

Специфікою обліку ОСББ є операції житлово-комунальної сфери:

- внески і платежі співвласників багатоквартирного будинку;
- облік транзитних (комунальних) платежів;
- доходи у вигляді отриманої з бюджету компенсації за пільги на оплату житлово-комунальних послуг і призначені субсидії;
- здача в оренду допоміжних приміщень будинку;
- придбання послуг за цивільно-правовими договорами (ремонт, прибирання приміщень, утримання ліфтів, освітлення приміщень загального призначення і т.д.);
- нарахування та витрачання коштів ремонтного та резервного фондів тощо.

Крім цього вимагають реєстрації інші операції, характерні для неприбуткових організацій.

Правовою основою діяльності ОСББ є, перш за все, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року (Закон про ОСББ). Більш детально питання діяльності ОСББ врегулює постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 1521 від 11 жовтня 2002 року (постанова КМУ № 1521).

На підставі аналізу норм чинного законодавства можна зробити висновок, що Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку – є громадською неприбутковою організацією, що об'єднує власників житлових та (або) нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку, діяльність якої спрямована на:

1. захист прав та інтересів власників приміщень в процесі отримання житлово-комунальних послуг;
2. захист прав та інтересів власників приміщень в процесі володіння, користування (використання) загальним майном багатоквартирного будинку (допоміжними приміщеннями, кладовими, гаражами, горищами, підвалами, тощо);
3. утримання на належному рівні будинку, його інженерних комунікацій та прибудинкової території.

ОСББ є юридичною особою, має печатку зі своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, розрахункові рахунки в установах банків. ОСББ – неприбуткова організація і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання. Об'єднання є ефективною альтернативою звичним для всіх житлово-експлуатаційним конторам, що здійснюють управління житловим фондом. Однак, якщо останні, в основному через недостатнє фінансування, не завжди в змозі виконувати свої обов'язки щодо забезпечення належного утримання та експлуатації житлового фонду, то ОСББ, завдяки фінансуванню необхідних заходів самими власниками через систему різних внесків, в більшості випадків в змозі досягти гідного рівня утримання багатоквартирних будинків. Це і є головною причиною, через яку створення ОСББ в даний час набирає темпи. Переваги функціонування ОСББ надано в таблиці 1.

*Таблиця 1*

**Переваги ОСББ перед ЖЕКами**

Власна управлінська структура	Рациональне використання грошей на утримання будинку
Заробіток на нежитлових приміщеннях (оренда)	Підвищення якості ремонтних робіт
Економія на комунальних послугах(за рахунок лічильників)	Оперативне вирішення проблем будинку

Джерело: авторська розробка

На сучасному етапі розвитку громадянського суспільства в Україні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку стають чи не єдиною альтернативою в справі реформування житлово-комунального комплексу в державі. Запровадження інституту ОСББ в галузі утримання багатоквартирних житлових будинків та управління їх майном дасть змогу створити дієвий та ефективний механізм захисту прав та інтересів кожного «пересічного» власника приміщення від свавілля та безвідповідальності надавачів житлово-комунальних послуг. Ідея створення та функціонування ОСББ дає можливість поліпшити комфорт проживання мешканців будинку, при цьому дозволяє працювати без сплати податків, обов'язкових для підприємств – юридичних осіб, на що ЖЕК витрачає значні кошти. Сьогодні закон дозволяє об'єднанню мешканців самому збирати внески (або квартплату) і раціонально їх використовувати.

**Список використаних джерел:**

1. Димченко О. В. Процес реформування ЖКГ: ознаки й завдання / О. В. Димченко, В. В. Димченко // Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі: Матеріали II міжнародної науково-практичної конференції. – Х.: ХНАМГ, 2010. – 436 с. – С. 17–20.

2. Звіт «Житлово-комунальна сфера: у пошуках господаря», підготовленому CASE Україна в рамках проекту “Популярна економіка: моніторинг реформ”. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: caseukraine.com.ua

3. Кабмін схвалив законопроект про зміни у сфері ОСББ. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.interfax.com.ua/ukr/main/119203/27.09.2012>.

4. Княжеченко В.В. Реформування житлового господарства: деякі питання прискорення формування ОСББ / В.В. Княжеченко, О.І. Славута // Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі: Матеріали II міжнародної науково-практичної конференції. – Х.: ХНАМГ, 2010. – 436 с. – С. 26–29.

5. Підготовка та реалізація проектів публічно-приватного партнерства: Практичний посібник для органів місцевої влади та бізнесу / С. Грищенко – К., ФОП Москаленко О.М., 2011. – 140 с.

6. Удовиченко Б. Напрямки реформування житлово-комунального господарства України / Богдан Удовиченко. ГО «Кияни об'єднуються». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://blog.i.ua/user/2012313/642721/17.02.11>.

7. Укладення договорів про надання житлово-комунальних послуг як спосіб забезпечення їх належного надання. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://advocatesanswers.in.ua/index.php/2012-03-11-14-51-21/647-2011-09-20-08-18-42>.