

- схвалено Концепцію реформування житлової сфери, що надає можливість самостійно обирати форму управління та приймати спільні рішення щодо утримання та управління спільним майном;
  - розроблено проект Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який передбачає:
    - відповідальність співвласників за спільне майно;
    - удосконалення механізмів розпорядження спільною власністю;
    - можливість вільного вибору форм та способів управління спільним майном;
    - прийняття узгоджених рішень щодо управління багатоквартирним будинком.
  - розроблено проект Закону України «Про комерційний облік теплової енергії, води та водовідведення у сфері комунальних послуг» направлений на раціональне споживання ресурсів;
  - розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів з метою вдосконалення відносин у сфері житлово-комунальних послуг».

Таким чином, необхідно орієнтуватися на те, що головним напрямком реформування житла повинно стати не підвищення квартплати, а зміна структури власності.

## **СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

Н. І. ОЛІЙНИК, д-р.наук з держ.упр., професор  
*Національна академія державного  
управління при Президентові України  
nataliyao888@gmail.com*

Нині в Україні функціонує 17387 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) і це при 95 % рівні приватизації квартир в Україні. ОСББ на сьогодні наявні лише у 20 % багатоквартирних будинках.

Існуючий стан житлового фонду вимагає негайних рішень щодо його ефективного утримання та управління. Оскільки, згідно зі статтею 369 ЦКУ володіння, користування і розпорядження майном, що перебуває у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. Тобто для прийняття спільних рішень необхідно отримати 100% згоду всіх співвласників.

Проект закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачає надання всім співвласникам багатоквартирних будинків, незалежно від того, чи об'єдналися вони в ОСББ, можливості приймати спільні рішення більшістю голосів. Так, згідно з законопроектом, у будь-якому багатоквартирному будинку ініціативна група з трьох співвласників зможе ініціювати розгляд питань про форму управління

будинком (самостійно чи через управителя), обрання чи зміну управителя, проведення капітального ремонту будинку, порядку користування спільним майном тощо. Ці питання розглядатимуться на зборах співвласників, скликаних ініціативною групою, а в разі, коли на зборах не буде набрано достатньої кількості голосів ні за ні проти запропонованого рішення – додатково на письмовому опитуванні співвласників.

Законопроект також передбачає, що кількість голосів у кожного зі співвласників визначається пропорційно до площі приміщень, які йому належать у будинку. Однак для недопущення можливих зловживань крупних власників закон містить застереження, що в разі, коли одній особі належить більше половини загальної площі квартир або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, то кожен співвласник має один голос.

Крім цього, законопроект передбачає:

- чітке визначення не тільки прав, а й обов'язків та відповідальності співвласників багатоквартирного будинку;
- включення до переліку спільного майна в багатоквартирному будинку прав на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія;
- пряму заборону поділу та виділу в натурі частки спільного майна в багатоквартирному будинку;
- надання кожному співвласнику права вільного доступу до проектної документації на багатоквартирний будинок, і обов'язок органів місцевого самоврядування зберігати таку документацію та відновити її в разі, якщо вона була втрачена;
- у разі продажу квартири – перехід до нового власника всіх прав і обов'язків попереднього власника як співвласника багатоквартирного будинку;
- пряму вказівку на право співвласників самостійно управляти своїм будинком;
- можливість залучити управителя на договірній основі.

Отже, можна сказати, що запропоновані нововведення дадуть можливість співвласникам абсолютно всіх багатоквартирних будинків стати дійсними господарями свого дому – на практиці, а не лише на папері, - і без додаткових формальних дій, як-от створення ОСББ.

Таким чином буде забезпечено демонополізацію попиту та свободу вибору між формами управління, що дасть змогу приймати рішення більшістю голосів власникам квартир, не об'єднаних в ОСББ. Дасть можливість демонополізувати пропозицію та створить умови вільного входу на ринок з управління багатоквартирним будинком.

Однак слід розуміти, що надані законопроектом можливості аж ніяк не заперечують доцільності створення ОСББ. Адже саме в об'єднанні співвласники багатоквартирного будинку зможуть найбільш ефективно управляти своїм майном – обравши власне правління, сформувавши власний ремонтний фонд тощо.