

Тетяна МОНАСТИРСЬКА

ÄËËÄÏ Ä ÑÓÏÍ Î ÑÒ² Î ÑÄÄ:  
ÄÏ ÑÏ Î ÄÄÐÑÛËËÎ -Î ÐÄÄÄÍ ²ÇÄÏ²ËÍ ËË Í ²ÄÏ²Ä

*Обґрунтовано необхідність дослідження сутності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Визначено роль та місце об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у системі надання житлово-комунальних послуг. Аргументовано ознаки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як суб'єкта господарювання.*

*Grounded necessity of research of essence of association of joint owners of apartment house. Certainly role of association of joint owners of apartment house in the grant of housings public utilities. Argued signs of association of joint owners of apartment house as a subject of menage.*

Реалізація житлово-комунальної реформи в Україні зумовила трансформацію діяльності традиційних (комунальних житлово-експлуатаційних підприємств, житлово-будівельних кооперативів, приватних підприємств з обслуговування житла) та появу на ринку нових альтернативних (об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, компаній з управління житлом) суб'єктів з обслуговування житлового фонду. За даними [1] майже половину житлового фонду України (49%) обслуговують комунальні підприємства, 35% припадає на приватні підприємства та 16% – на об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), причому частка останніх постійно зростає. Вказане обумовлює актуальність дослідження сутності ОСББ.

У вітчизняній науці проблеми утримання та обслуговування житла, забезпеченості та управління ним досліджували Н. О. Гура та Н. М. Лисенко, питанням діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків присвячені праці М. О. Березовчук та В. В. Погорелова. Однак у більшості досліджень роль ОСББ зводиться до посередницької без урахування їх особливостей як суб'єктів господарювання.

Метою дослідження є визначення сутності ОСББ, обґрунтування їх ролі та місця в процесі функціонування системи надання житлово-комунальних послуг, аргументація ознак цих об'єднань як суб'єктів господарювання.

ОСББ – це альтернативна організація на ринку житлово-комунальних послуг, яка має вирішити питання управління житловим фондом, щоб в умовах недостатньої державної підтримки запобігти фізичному зносу будинків шляхом проведення ремонтно-відновлюваних робіт, підтримання їх в належному стані та здійснення якісного обслуговування для задоволення потреб користувачів. Альтернативність цього об'єднання полягає у залученні до обслуговування житла різноманітних суб'єктів господарювання на конкурсній основі. Саме запровадження конкуренції на ринку надання послуг сприятиме покращенню якості їх надання. Ефект від цих заходів також посилюватиметься впровадженням новітніх технологій і матеріалів у сферу будівництва та обслуговування житла з метою ресурсо- та енергозбереження.

Обґрунтування сутності ОСББ потребує визначення його місця та ролі в системі забезпечення власників квартир житлово-комунальними послугами, що в свою чергу вимагає з'ясування їх змісту та структури. Так, законодавством [4] визначено, що «...житлово-комунальні послуги – це результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил» (табл. 1).

## Складові житлово-комунальних послуг [4]

№ з/п	Вид послуги	Складові послуги
1.	Комунальні послуги	Централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо
2.	Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	Прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо
3.	Послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків	Балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо
4.	Послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд	Заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо

Правові та організаційні засади створення і діяльності ОСББ визначаються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», а основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, визначаються Законом України «Про житлово-комунальні послуги».

Відповідно до законодавства [4] відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах, причому учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є виробник, виконавець та споживач. Реалізація мети дослідження вимагає з'ясування місця ОСББ у цій схемі, що потребує насамперед визначення мети створення об'єднання та кола його обов'язків і можливостей.

Так, відповідно до законодавства [2] ОСББ створюється з метою «...забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами». А його основна діяльність полягає у «...здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання». Для цього ОСББ має право укладати відповідні договори про надання житлово-комунальних послуг<sup>1</sup> із суб'єктами їх надання, тобто бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. Як видно, законодавець не передбачив для ОСББ можливості надання житлово-комунальних послуг, оскільки це не відповідає юридичній природі об'єднання і меті його створення. Тобто мета створення ОСББ – не надання житлово-комунальних послуг, а спільна реалізація співвласниками багатоквартирного будинку їхніх прав та спільне утримання будинку, для якого було утворено конкретне ОСББ.

Згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги», виробник – це «суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги», а виконавець – це «суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору» [4]. Зазначимо, що визначення виконавця житлово-комунальних послуг віднесено до повноважень органів місцевого самоврядування і передбачено застосування конкурсних засад при наданні житлово-комунальних послуг та укладанні договорів.

<sup>1</sup> Результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил [4].

Відповідно до Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді від 19. 05. 2005 р. за № 541/10821 виконавцем житлово-комунальних послуг може бути суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання відповідних житлово-комунальних послуг та який може забезпечити виконання обов'язків, визначених у частині другій статті 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна, а тому ОСББ не є суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання відповідних житлово-комунальних послуг та який може забезпечити виконання обов'язків, визначених у частині другій статті 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги». На підставі цього можемо стверджувати, що ОСББ ні не виробляє, ні не надає житлово-комунальні послуги.

Важливою стороною житлово-комунальних відносин є споживач – «фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу» [4].

Як бачимо, з визначеного переліку учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг (виробник, виконавець та споживач) ОСББ може виступати лише у ролі споживача – колективного споживача, а точніше, замовника (абонента).

Для того, щоб ОСББ був колективним замовником комунальних послуг, слід, щоб у нього була технічна можливість проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг.

Відповідно до законодавства [5] у будинку, де створено ОСББ, можливі два варіанти договірних відносин:

1) укладення договорів про надання відповідної комунальної послуги безпосередньо між споживачами (власниками квартир) та виконавцем послуги. У такому разі такий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення має укладатися на основі типового, затвердженого Кабінетом Міністрів України Постановою від 21 липня 2005 р. № 630. Відповідно кошти за надані послуги власники квартир перераховують на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги безпосередньо;

2) укладення договору між підприємством, що надає відповідну комунальну послугу, та ОСББ як колективним замовником (абонентом). Такий договір також має укладатися на основі типового. У такому разі власники жилих і нежилых приміщень перераховують кошти за надані їм комунальні послуги згідно з укладеними договорами на рахунок об'єднання для накопичення і подальшого перерахунку виконавцям послуг. При цьому між ОСББ та власниками жилих і нежилых приміщень слід укласти договір доручення, яким доручити ОСББ здійснювати вищеназваних перерахунок за комунальні послуги.

В обох випадках договір має бути складений з дотриманням принципу забезпечення рівних можливостей доступу до отримання мінімальних, норм житлово-комунальних, послуг для споживачів незалежно від соціального, майнового етапу, віку, місцеперебування та форми власності юридичних осіб [4], та враховувати особливості розрахунків між сторонами (виходячи з фактичного чи розрахункового споживання теплової енергії) залежно від того, чи обладнано будинок приладами обліку та регулювання споживання теплової енергії

При цьому, як слушно зазначає Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України у своєму листі [5], у разі укладання договорів виконавцем комунальної послуги безпосередньо з власниками приміщень в будинку, де створено ОСББ, між таким виконавцем та ОСББ рекомендується укласти договір сервітуту на використання внутрішньобудинкових мереж, де визначити порядок та умови використання мереж виконавцем відповідної комунальної послуги, а також взаємну відповідальність сторін.

У контексті дослідження дискусійним питанням є визначення місця та ролі ОСББ в системі економічних відносин як суб'єкта господарювання.

Відповідно до законодавства суб'єкт господарювання – це юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та форми власності чи фізична особа, яка займається діяльністю з виробництва, реалізації, придбання товарів, іншою господарською діяльністю; будь-яка юридична

або фізична особа, яка здійснює контроль над суб'єктами господарювання, група суб'єктів господарювання, якщо один або декілька з них здійснюють контроль над іншими [3]. Нормативно-правовим актом, який регулює господарські відносини, що вини, є Господарський кодекс України. З урахуванням сутності суб'єкта господарювання можна визначити такі його ознаки, що можуть бути властиві ОСББ.

Таблиця 2

**Зіставлення критеріїв суб'єкта господарювання та ОСББ<sup>1</sup>**

№ з/п	Критерії суб'єкта господарювання, визначені законодавством	Ознаки ОСББ
1	Може бути утворений за рішенням власника (власників) майна або уповноваженого ним (ними) органу .....з додержанням вимог законодавства	Це юридична особа, створена власниками ...
2	Має відокремлене майно і несе відповідальність за своїми зобов'язаннями в межах цього майна, крім випадків, передбачених законодавством	– Відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді; – майно утворюється з: майна, переданого об'єднанню членами об'єднання у власність; одержаних доходів; іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом
3	Є юридичною особою, має відокремлене майно, самостійний баланс, рахунки в установах банків, печатку із своїм найменуванням та ідентифікаційним кодом	Є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку
4	Створюється як для здійснення підприємництва, так і для некомерційної господарської діяльності	Є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання
5	Займається діяльністю з виробництва, реалізації, придбання товарів, іншою господарською діяльністю	Створюється для сприяння використанню їхнього власного майна членів об'єднання та управління, утримання і використання неподільного та загального майна
6	Установчими документами є рішення про утворення або засновницький договір, а у випадках, передбачених законом, статут (положення) суб'єкта господарювання	Основним документом, що регулює діяльність є статут, який складається відповідно до Типового статуту, який затверджує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування

<sup>1</sup>Примітка. Складено автором з використанням [2, 3, 6].

Узагальнюючи положення, викладені в табл. 2, можемо стверджувати, що ОСББ – це специфічні суб'єкти господарювання, створені для забезпечення і захисту прав членів об'єднання та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Комплексний підхід до розуміння сутності суб'єкта господарювання вимагає використання праксеологічного підходу, що обумовлює дослідження змісту господарської діяльності (табл. 3).

## Визначення господарської діяльності

№ з/п	Визначення господарської діяльності	Джерело
1	Господарська діяльність – діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність.	Господарський кодекс України № 436-IV від 16 січня 2003 року
2	Господарська діяльність – діяльність особи, що пов'язана з виробництвом (виготовленням) та/або реалізацією товарів, виконанням робіт, наданням послуг, спрямована на отримання доходу і проводиться такою особою самостійно та/або через свої відокремлені підрозділи, а також через будь-яку іншу особу, що діє на користь першої особи, зокрема за договорами комісії, доручення та агентськими договорами.	Податковий кодекс України № 2755-VI від 2 грудня 2010 року
3	Господарська діяльність – будь-яка діяльність, в тому числі підприємницька, пов'язана з виробництвом та обміном матеріальних та нематеріальних благ, що виступають у формі товару.	Закон України «Про зовнішньоекономічну діяльність» № 959-XII від 16 квітня 1991 року

Враховуючи вищенаведені визначення, можна виділити кілька ознак господарської діяльності. Насамперед, саме слово «діяльність» означає систематичні дії членів суспільства, їх об'єднань, спрямовані на досягнення певного результату: виготовлення та реалізація продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру [8]. Основною особливістю господарської діяльності є її суб'єкти. Відповідно іманентними ознаками господарської діяльності є: сфера здійснення – суспільне виробництво (господарська сфера); зміст – виробництво та реалізація продукції, виконання робіт, надання послуг відбувається не для власних потреб виробника, а для задоволення потреб інших осіб – споживачів у широкому розумінні (громадян як кінцевих споживачів, суб'єктів господарювання та різноманітних організацій, що використовують зазначені блага для задоволення своїх господарських чи інших потреб); передача зазначених благ іншим особам на платній основі, тобто їх функціонування у формі товару; професійні засади господарської діяльності; спеціальний суб'єкт, який повинен зазвичай мати статус суб'єкта господарювання; поєднання приватних інтересів виробника (в одержанні прибутку чи інших вигод/переваг від господарської діяльності) та публічних інтересів (суспільства в особі широкого кола споживачів – в отриманні певних благ) [8].

Аналізуючи статті Господарського кодексу України, можна виокремити такі види господарської діяльності: 1) комерційна господарська діяльність (підприємництво) – господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку; 2) некомерційна господарська діяльність – господарська діяльність, що здійснюється без мети одержання прибутку; 3) господарське забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів – діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання [6].

Екстраполяція сутності та ознак господарської діяльності на діяльність ОСББ дає змогу стверджувати, що ОСББ не виготовляє і не реалізує продукцію, не виконує робіт «у сфері суспільного виробництва», не має «цінової визначеності», а тому, з одного боку, діяльність ОСББ не відповідає визначенню господарської діяльності, а є господарським забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів. Однак поряд із цим, закон [2] дозволяє здійснювати ОСББ господарську діяльність для

забезпечення власних потреб – безпосередньо або шляхом укладення договорів із фізичними чи юридичними особами, скеровуючи отриманий прибуток на розвиток та благоустрій будинку. А саме: ОСББ може здавати в оренду прибудинкову територію, яку може отримати у свою власність або довгострокове користування. З одного боку, це додатковий дохід, з іншого – це захищає прилеглу земельну ділянку від зведення на ній додаткових споруд – так званого ущільнення забудови. Крім того, ОСББ може здавати в оренду допоміжні приміщення, горища, підвали, парадні входи, технічні поверхи, додаткові приміщення нежитлового фонду. При цьому передача в оренду жилого чи нежитлого приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень, не допускається.

Варто зазначити, що ще одним джерелом доходу для ОСББ може стати реклама, а саме: розміщення реклами на даху або на стіні (розміщення фігури-логотипу та літер, поєднаних у найменування, що у комплексі можуть підсвічуватися); розміщення реклами на фасадних частинах конструктивних елементів дитячого спортивно-ігрового майданчика, а саме гірках, будиночках, каруселях, баштах тощо; розміщення рекламних металевих конструкцій (бігбордів, беклайтів) на прибудинковій території тощо. Враховуючи господарську сутність ОСББ, можна припустити, що ці об'єднання мають право відкривати пральні, лазні, хімчистки для потреб мешканців, кошти від діяльності яких використовуватимуться для підвищення рівня благоустрою житлових будинків і прибудинкової території та умов проживання. Таке право ОСББ надає закон [2], відповідно до якого об'єднання може бути засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

Отже, правомірним буде твердження, що ОСББ – суб'єкт господарювання, який здійснює некомерційну господарську діяльність (без мети отримання прибутку або з метою його отримання для використання виключно на потреби об'єднання). Існування спільної власності на загальне та неподільне майно, розробка концепції бухгалтерського обліку майна, питання власності на землю – це коло проблемних дискусійних питань, які становлять поле перспективних наукових розвідок у сфері обслуговування житлового фонду.

### **Література**

1. Сєвка В. Г. *Ефективність роботи альтернативних організацій з обслуговування житлового фонду міст* / В. Г. Сєвка // *Економіка труда, социальная экономика и политика*. – 2012. – № 2. – С. 70–75.
2. *Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку* : Закон України від 29.11.2001 року № 2866-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
3. *Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності* : Закон України від 18 лютого 1992 р. N 2132-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2132-12>.
4. *Про житлово-комунальні послуги* : Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.
5. *Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України №7/15-4687 від 26.04.2011 р.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN67611.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN67611.html).
6. *Господарський кодекс України № 436-IV від 16 січня 2003 року* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
7. *Податковий кодекс України № 2755-VI від 2 грудня 2010 року* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
8. *Вінник О. М. Господарське право : навч. посіб. / О. М. Вінник. – К. : Правова єдність, 2009. – 766 с.*