

**Бізонич Д.В.**

*кандидат технічних наук,  
директор ТОВ «Еталонтехсервіс»*

## **ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕСУ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ**

Розглядаючи проблему управління багатоквартирними будинками, слід сказати, що об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) не є інноваційним механізмом в організації управління в сфері житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ), але вже тривалий час це питання є доволі актуальним, оскільки це форма управління, що визначалася як альтернатива житлово-експлуатаційним конторам (далі – ЖЕК) і вже є значний вітчизняний досвід з управління на цій основі. Актуальним питанням стало прийняття нового Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який визначив, що в разі не створення власниками багатоквартирних будинків до 1 липня 2016 року ОСББ або наймання управляючої компанії, поточний виконавець послуг в особі ЖЕК повинен передати управління будинком управляючій компанії, яка буде визначена органом місцевого самоврядування [2]. Тому питання обрання оптимального шляху управління багатоквартирним будинком, аналіз основних проблем та ризиків, які можуть виникати в цих процесах, є дуже важливими в сфері публічного управління.

Управління багатоквартирними будинками обумовлено однією важливою проблемою, яка визначає ряд інших – до 1992 року в нашій країні не було приватизованих квартир, і під час наступної приватизації не було визначено їх балансової вартості та вартості всього багатоквартирного будинку. На сучасному етапі приватизовано 98% житлового фонду вторинного ринку нерухомості, але до 2016 року понад 80% було на балансі ЖЕКів, що також не вирішувало проблему управління такими будинками [1, с. 6].

Для повноцінного та ефективного надання послуг в сфері ЖКГ необхідним кроком мало стати саме запровадження конкурентних засад управління, подолання монопольного становища ЖЕКів, оскільки надання послуг – це економічна категорія, що вже саме по собі передбачає створення відповідних умов, в тому числі запровадження здорової конкуренції в цій сфері.

При створенні таких умов також змінюється й відповідальність, тому основними суб'єктами, відповідальними за утримання та управління

будинком стали самі мешканці, що також стало достатньо проблемним питанням в українських реаліях через низку чинників:

- готовність населення до змін, але неготовність до відповідальності за управління;

- застарілість житлового фонду та фінансова неспроможність щодо здійснення ремонту житлового фонду;

- інформаційна необізнаність щодо управління багатоквартирним будинком;

- правові прогалини з управління багатоквартирним будинком;

- слабка громадська активність тощо.

Вітчизняний досвід зі створення та управління багатоквартирними будинками на основі ОСББ, на нашу думку, не становить альтернативи для ЖЕКів, хоча б з таких причин, що ОСББ виступає замовником послуг, натомість ЖЕК виступав виконавцем [3]. Тому дуже важливо було передбачити різні форми управління такими будинками і надати альтернативні шляхи в цій галузі, починаючи від самозабезпечення, коли співвласники самостійно наймають обслуговуючий персонал (електриків, сантехників, двірників та ін.), і закінчуючи визначенням керуючої компанії у особі наявної на ринку структури приватної форми власності або ЖЕКу).

Реформи в сфері ЖКГ та обрання різних форм управління багатоквартирними будинками спрямоване на забезпечення ефективності в умовах постійного підвищення тарифів, формування політики енергоефективності, застарілості вторинного житлового фонду. Тому мешканці міст – власники нерухомості в багатоквартирних будинках вимушені вирішувати ці питання спільно. На нашу думку, в законодавстві визначено прогресивний механізм щодо створення ОСББ, так й щодо діяльності керуючих компаній. Але водночас, як свідчить практичний досвід, тут є певні ризики також, оскільки це сфера економічних відносин, сфера надання послуг та конкуренції. На разі є приклади достатньо гострих суперечок між співвласниками багатоквартирних будинків та керуючими компаніями, які диктують «кабальні» умови співпраці, тому ці питання потребують подальшого дослідження та комплексного аналізу.

Надалі також необхідно приділити увагу таким проблемам, як сфери та рівні відповідальності управителя та керуючої компанії перед співвласниками, методи відмови від діяльності компанії та механізми її заміни. Особливо складною є ситуації при передачі новозбудованого житла, коли створюються фейкові ОСББ, або інвесторам не видають документи про право власності на квартири, до тих пір, поки вони не підпишуть договору з «потрібною» керуючою компанією, на жаль, новий закон не усунув ці недоліки, і відверті нечесні дії компаній-

забудовників та керуючих компаній й досі можливі. До того ж в нашій країні не так багато органів, до яких можна звернутися зі скаргами та пропозиціями, якщо не надаються належним чином послуги в ОСББ чи житлово-комунальні послуги.

### **Список використаних джерел:**

1. Гура Н. Що заважає сформувати ефективного власника житла. *Урядовий кур'єр*. № 103. 02.06.2016. С. 6.
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/page>
3. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: практичні поради. Практичний посібник, Інститут міста, Львів, 2011, 129 с. URL: [www.urbanproject.lviv.ua/.../ArticleFiles\\_32\\_OSBB\\_2\\_book.pdf](http://www.urbanproject.lviv.ua/.../ArticleFiles_32_OSBB_2_book.pdf)

**Докаленко В.В.**

*аспірантка,*

*Дніпровський державний аграрно-економічний університет*

## **СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ВЗАЄМОДІЇ ОРГАНІВ ПУБЛІЧНОЇ ВЛАДИ ТА ІНСТИТУТІВ ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ ВЛАДИ В УКРАЇНІ**

Аналізуючи вагомість демократичних перетворень та фіксуючи демократизацію суспільства слід відмітити, що саме можливість громадян приймати участь в управлінні державою або окремою територією. Одним з показників, що в країні високорозвинена демократія є вільна можливість громадян виступати самостійно або шляхом об'єднання для захисту власних інтересів, досягнення загальносуспільних цілей через інститути громадянського суспільства, котрі проголошують потреби громадян, їх цінності та пріоритети. Базисом для забезпечення діяльності громадянського суспільства якраз і є сукупність інститутів, що представляють громадян, створені на добровільній основі завдяки налагодженій соціальній взаємодії та високому рівню громадської самосвідомості. Необхідною умовою при цьому є мінімальний вплив з боку влади на процеси утворення й функціонування. В свою чергу саме громадянське суспільство повинне спричиняти певний вплив на діяльність