

МЕХАНІЗМ ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ УПРАВЛЯЮЧИХ КОМПАНІЙ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Ковтун О.В.,

*студент кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: KovtunOV@krok.edu.ua*

Андрєєва В.А.,

*к.е.н., доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: AndriievaVA@krok.edu.ua,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>*

Швидке поширення інформації та розвиток технологій, підвищення рівня життя в Україні, можливість подорожувати світом та вивчати зарубіжний досвід в управлінні житловим фондом спонукає українців бути повноправними власниками свого житла.

Незадовільні та часто неякісні послуги державних житлово-експлуатаційних контор і приклади ефективного управління приватними структурами вказують власникам квартир в багатоквартирних будинках на оптимальний шлях для життя в комфортному середовищі – це створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [1].

ОСББ може бути ефективним механізмом управління багатоквартирного будинку, який допомагає удосконалити якість отриманих послуг мешканцям будинку, вчасно реагує на поточні потреби та проблеми життєдіяльності багатоквартирного будинку та покращує комфортне середовище спільного проживання.

Управління будинком ОСББ реалізовує через свої органи управління [1, 2]:

- Загальні збори співвласників – найвищий орган управління;
- Правління – виконавчий орган;
- Контроль за фінансово-господарською діяльністю Правління здійснює ревізійна комісія або залучається незалежний аудитор.

Забезпечення господарської діяльності ОСББ може здійснювати або власними силами, або шляхом укладання відповідних договорів з іншими суб'єктами господарювання. За рішенням загальних зборів функції з управління будинку можуть бути передані повністю чи частково асоціації ОСББ чи управителю.

Управитель (управляюча компанія) – це приватна компанія чи фізична особа-підприємець, основною діяльністю якої є посередницькі послуги між власниками житла та фізичними й юридичними особами, які надають комунальні послуги. До компетенцій управляючого ОСББ входять підбір постачальників послуг та заключення відповідних договорів з ними.

Основними перевагами управління ОСББ є:

- Самостійна участь у формуванні свого бюджету;
- Визначення обсягів внесків на утримання будинку та прибудинкової території;
- Прозорість витрат та контроль за фінансово-господарською діяльністю;
- Укладання прямих договорів з підрядниками, вибір відповідних представників та умов роботи з ними;
- Самостійне визначення черговості робіт по поточному ремонту будинку, швидке реагування на поточні проблеми;
- Звільнення від податків;
- Можливість отримання додаткових доходів;
- Можливість отримання кредитних коштів.

Основними проблемами в діяльності ОСББ вважають:

- Законодавчі – нерозв’язані проблеми щодо власності на землю – прибудинкову територію.
- Економічні – складність в отриманні дешевих кредитних коштів, особливо для «старого» житлового фонду.
- Організаційні (людський чинник) – небажання мешканців нести відповідальність та брати особисту участь в утриманні власного житла; відсутність відповідних знань та компетенцій у керівників ОСББ (юридичних, економічних, технічних, психологічних знань для ефективного управління) [3].

В Україні сучасний ринок послуг управління багатоквартирними будинками не є розвинутим, тому можливий різний рівень та якість надання послуг. Важливо розуміти, що ОСББ здійснює представницькі функції співвласників і сприяє реалізації ними своїх прав та виконанню обов’язків без мети отримання прибутку, тоді як «найманий» управитель братиме за це винагороду по ринковим цінам. При цьому контролювати роботу управителя набагато складніше, ніж «власне» ОСББ [4].

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001р. №2866-III. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>
2. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» №417-19 від 14.05.2015. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
3. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста. Практичний посібник / В. Бригілевич, Г. Козут, В. Швець, В. Шишко, О. Щодра // Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO: [заг. ред. В. Бригілевич]. – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 104 с.
4. Функції та діяльність ОСББ / О. Папінова/. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-hozyajstvennyye-operacii-9-funkcii-i-deyatelnost-osmd>
5. ОСББ INFORM: Інформаційний ресурс для співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://proosbb.info/>