

Савицький Андрій Якович

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри права інтелектуальної власності та корпоративного
права*

ПРОБЛЕМА ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Наразі у світі є багато прикладів успішної діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), зокрема в таких європейських країнах, як Бельгія, Франція, Фінляндія та ін. Але чи належним чином функціонують об'єднання співвласників багатоквартирних будинків в Україні у порівнянні з закордонними тенденціями?

Проблеми функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні у своїх працях висвітлювало чимало вітчизняних науковців, зокрема: Н.О. Гура, Н. Марценко, Н.В. Мороз, Д.Д. Позова, К.В. Процак, О.П. Просович, О. О. Старицька та ін.

Як повідомив Віце-прем'єр-міністр України – Міністр регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Геннадій Зубко, на теперішній час в Україні створено приблизно 28,7 тисячі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (станом на 4 квітня 2018 року) [1]. Тобто ОСББ створено приблизно у 20% багатоквартирних житлових будинків в Україні. Нагадаємо, що на початку березня 2015 року ця цифра коливалась біля 16,5 тисяч ОСББ [2].

Як можна помітити з численних ЗМІ, в Україні ОСББ постійно стикається та постійно бореться з рядом труднощів, які виникають то в наслідок прогалин та недоліків законодавчої бази, то в наслідок економічних реалій.

Зокрема, однією з основним проблем є наявність старого житлового фонду, який капітально не ремонтувався принаймні тридцять років. Так, новостворені ОСББ мають прописані ст. 16 Закону України «Про об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку» повноваження на здійснення ремонту та реконструкції багатоквартирного будинку, але враховуючи масштаби необхідних перетворень мешканці таких багатоквартирних житлових будинків не мають достатньо коштів на замовлення такого виду робіт.

Наразі, у ситуації що склалася, у об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є декілька варіантів з вирішення даної проблеми. Перше, довгострокове рішення – це поступово накопичувати кошти співвласників, і проводити роботи з капітального ремонту по мірі фінансових можливостей.

Іншим варіантом з вирішення даного питання є, спираючись на європейський та американський досвід, – взяття ОСББ банківського кредиту. Таким чином об'єднання співвласників багатоквартирного будинку матиме змогу отримати необхідні кошти та нагально здійснити невідкладний ремонт, а потім поступово віддавати надані кошти. Такий варіант виглядає достатньо прийнятним. Але чи наразі в Україні так просто взяти кредит об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку?

Перш за все, необхідно згадати, що в Україні сьогодні встановлені великі ставки за кредитами для юридичних осіб, які коливаються від 20% до 35% і більше [3]. У той час як в Європі процентна ставка річних за аналогічним кредитом становить від 3% до 5% [4].

Також, потрібно пам'ятати, що у багатоквартирних житлових будинках проживають мешканці з різним рівнем доходу, є малозабезпечені сім'ї, багатодітні сім'ї та ін., які не мають фінансової можливості віддавати кредити з такими процентами, а в законі не прописаний механізм надання пільг або субсидій на повернення кредиту таким мешканцям.

Попри все це, навіть банки не йдуть на зустріч в питанні надання кредиту такому утворенню, як ОСББ, оскільки є проблематичним питання повернення банку коштів у разі несплати кредиту через те, що ОСББ – це юридична особа, яка відповідає за зобов'язаннями тільки власними коштами,

майном, згідно зі ст. 4 Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Тобто, підсумувавши викладене, можна зробити висновок що фінансове питання діяльності ОСББ наразі потребує законодавчого врегулювання, деталізації та конкретизації, а також надання державної підтримки, фінансування, забезпечення пільг та субсидій, оскільки більшість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків не мають достатньо коштів, що б привести застарілий житловий фонд у належний стан. Доречним було б надання державою кредитів для ОСББ на виконання певних видів робіт, або надання банків гарантій повернення коштів у разі неспроможності мешканців виплачувати кредит. Одним з таких кредитів є, так звані, «теплі кредити» на заміну газових котлів на твердопаливні; на утеплення приватного житла; на впровадження енергоефективних заходів у багатоповерхівках. Банками, які надають такі кредити є Ощадбанк, Укргазбанк, Приватбанк та Укрексімбанк. Це є позитивним зрушенням нашої держави, але все ж таки недостатньо. Подібні кредити слід запроваджувати на різні види робіт та послуг.

Питання недостатності коштів для здійснення ОСББ своїх коштів є однією з причин повільного створення таких об'єднань для здійснення управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків. Тому вбачається, що вирішення цього питання призведе до збільшення кількості ОСББ в країні.

Список використаної літератури:

1. Геннадій Зубко окреслив переваги створення ОСББ в багатоквартирних будинках [Електронний ресурс] // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. – 2018. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/press/news/gennadiy-zubko-okresliv-perevagi-stvorennnya-osbb-v-bagatokvartirnih-budinkah/>.
2. Миськевич Т. Проблеми та ризики реформування сфери управління

багатоквартирними будинками в Україні [Електронний ресурс] / Т. Миськевич // Центр досліджень соціальних комунікацій НБУВ. – 2015. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.nbuviar.gov.ua>.

3. Кредити [Електронний ресурс] // Finance.ua. – 2018. – Режим доступу: https://tables.finance.ua/ua/credit_deposit/credit#app-tabloid/client=jur&sort=0.0.
4. Як взяти кредит в Європі [Електронний ресурс] // Eurabota.ua. – 2018. – Режим доступу: <https://www.eurabota.ua/stati/yak-vzyaty-kredyt-v-yevropi>.
5. «Теплі кредити» в 2018 році: коментар голови Держенергоефективності [Електронний ресурс] // ПРО ОСББ В УКРАЇНІ. – 2018. – Режим доступу: <https://proosbb.info/node/241>