

СОЦІАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ В ПРАКТИЦІ УПРАВЛІННЯ

УДК 334.736:[1-546]

Н. О. ГУРА,
*доктор економічних наук,
професор кафедри обліку та аудиту економічного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ: СПЕЦИФІКА, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ДІЯЛЬНОСТІ

Розкрито особливості і проблеми діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, запропоновано шляхи вирішення цих проблем, визначено переваги створення об'єднань.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, неприбуткові організації, майно об'єднання, управитель, співвласники, членство в об'єднанні, неплатежі населення.

N. O. GURA,
*Doctor of Econ. Sci.,
Professor at the Chair of Account and Audit of the Faculty of Economy,
Taras Shevchenko National University of Kyiv*

UNION OF CO-OWNERS OF BLOCKS OF FLATS: SPECIFICITY, PROBLEMS, AND PERSPECTIVES OF THEIR ACTIVITY

Specific features and problems of the activity of unions of co-owners of blocks of flats are clarified, some ways to solve these problems are proposed, and the advantages of the formation of unions are determined.

Keywords: unions of co-owners of blocks of flats, unprofitable organizations, property of a union, manager, co-owners, membership in a union, nonpayments of the population.

Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) визначено як одне з основних стратегічних напрямів реформування житлово-комунального господарства в Україні. Головне їх завдання — забезпечити реалізацію інтересів усіх співвласників багатоквартирного будинку, його збереження і функціонування. Матеріальною формою такого об'єднання є кондомініум (у перекладі з латинської — спільне управління одними і тими самими територією та майном), а організаційно-правовою — ОСББ.

Створення ОСББ сприяє вирішенню багатьох проблем у житлово-комунальній сфері, зокрема, тих, які стосуються власності на житло, коли всі або

Гура Надія Олександрівна (Gura Nadiya Oleksandrivna) — e-mail: Guranadia@mail.ru.

більшість квартир у будинку є приватизованими, а він до моменту створення об'єднання номінально залишається власністю територіальної громади. Крім того, управління будинком та його утримання силами мешканців звільняють державу від виконання цих обов'язків, а співвласники отримують реальні права, вчаться самоврядуванню та демократії. Проте сьогодні в діяльності ОСББ існує багато проблем, пов'язаних з новизною для України такої форми господарювання та нерозумінням специфіки їх діяльності як населенням, так і законодавчими органами.

Мета статті – розкрити специфіку діяльності ОСББ, проблематику питання їх функціонування та визначити шляхи їх вирішення.

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків – це нова для нашої країни організаційно-правова форма господарювання (код 855 за Класифікатором *). **ОСББ**, згідно з відповідним Законом України **, – це юридична особа, створена власниками квартир та (або) нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння управлінню, утриманню і використанню спільного майна, а також їхнього власного майна.

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків – **неприбуткові організації**, які створюються не для отримання прибутку, а з метою вирішення соціально-економічних проблем. Про неприбуткові організації говориться в п. 14.1.121 Податкового кодексу України (ПКУ) *** і ст. 85 Цивільного кодексу України (ЦКУ) ****, де вживається термін “непідприємницькі товариства”. Здійснювана неприбутковими організаціями діяльність не є підприємництвом, згідно з п. 2 ст. 3 Господарського кодексу України (ГКУ) *****, і називається “некомерційною господарською діяльністю”. Так, згідно з п. 3 ст. 3 ГКУ, “діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов функціонування, ... є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів”. При цьому непідприємницькі, неприбуткові організації, згідно із ст. 86 ЦКУ, можуть здійснювати паралельно з основною ще й підприємницьку діяльність, якщо вона не заборонена законодавчо. В ОСББ та ЖБК (житлово-будівельних кооперативів) такою є діяльність з надання в оренду допоміжних приміщень та інших об'єктів спільної власності.

ОСББ – специфічна неприбуткова організація, яка *відрізняється* від інших неприбуткових організацій і такого їх різновиду, як об'єднання громадян, в основному наявністю спільного майна – житлового комплексу, для обслуговування якого вони й створюються. Тому членство в них не може бути добровільним, а розмір членських внесків – меншим, ніж потрібно для утримання будинку. Невирішеними залишаються питання ліквідації таких організацій і невластиві для інших

* Статистичний класифікатор організаційних форм суб'єктів економіки (СКОФ) : Національний статистичний класифікатор, затверджений наказом Державної служби статистики України від 29.09.2014 р. № 271.

** Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012866.html.

*** Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2756-VI (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

**** Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

***** Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

неприбуткових організацій проблеми забезпечення технічного стану будинку, його поточного та капітального ремонту, утримання земельної ділянки, взаємовідносин з постачальниками комунальних послуг (енергії, води, тепла, обслуговування ліфтів, санітарної очистки міст), а також з бюджетом щодо отримання мешканцями субсидій і пільг тощо.

ОСББ створюються досить швидкими темпами, їх діяльність дедалі більше забезпечується законодавчо, хоча існує досить багато проблем правового характеру і з оподаткуванням. Динаміку кількості ОСББ у 2000–2014 рр., за даними Мінрегіонбуду (до 2009 р.) та Державної служби статистики, наведено в таблиці. Дані 2015 р. не є показовими у зв'язку з особливим статусом окремих територій України.

**Динаміка кількості ОСББ в Україні
(на початок відповідного року)**

Роки	Кількість ОСББ	Абсолютний приріст	Темпи зростання (%)	Базові темпи зростання (2000 р. – базовий) (%)
2000	1128		–	–
2001	1500	372	132,9	132,9
2002	1698	198	113,2	150,5
2003	2183	485	128,6	193,5
2004	2778	595	127,3	246,2
2005	3631	853	130,7	321,8
2006	4362	731	120,1	386,7
2007	5376	1014	123,2	476,6
2008	7014	1638	130,5	621,8
2009	8750	1736	124,75	775,71
2010	10329	1579	118,05	915,7
2011	11956	1627	115,75	1059,9
2012	13872	1916	116,03	1229,8
2013	15018	1146	108,3	1331,4
2014	16213	1195	107,96	1437,3

Таким чином, процес створення ОСББ в Україні здійснюється поступово, абсолютний приріст збільшився з кількох сотень до тисячі об'єднань за рік і має тенденцію до зростання. Проте протягом останніх двох років темпи знизились, і їх недостатньо для реформування житлово-комунального господарства та вирішення питання власності житла. При затвердженні Загальнодержавної програми реформування ЖКГ було заплановано такі контрольні цифри створення ОСББ: у 2010 р. – 11215, у 2013 р. – майже втричі більше.

Об'єднання бувають різні: з високою і низькою активністю мешканців; досить багаті й такі, що не мають коштів для виживання і на поточний ремонт; з великим досвідом самостійного господарювання, створені на базі ЖБК; новачки. Більшість ОСББ формуються в одному будинку, але інколи об'єднують кілька будинків.

Завдання об'єднань співвласників багатоквартирних будинків полягає не тільки у вирішенні питань власності на житло та управління будинком, а й у демонополізації замовлення на житлово-комунальні послуги. Проте ця форма управління житлом не розвиватиметься відповідними темпами, доки для ОСББ не будуть створені

умови найбільшого сприяння. Для цього необхідно покращити законодавче забезпечення та допомогу держави, зменшити податковий тиск, гарантувати можливість їх виживання та відповідні права в боротьбі з боржниками.

На початку 2015 р. під загрозою перебував сам факт існування ОСББ в Україні, коли їх виключили зі складу неприбуткових організацій, прийнявши наприкінці 2014 р. зміни до III розділу ПКУ. Кілька місяців тривала боротьба за скасування цих змін, у ній брали участь Національна рада з питань створення та функціонування ОСББ, Спілка власників житла України, інші громадські організації, мешканці ОСББ та ЖБК. Телеграми представникам влади, виступи по радіо і телебаченню, інтернет-голосування, мітинги, публікації у пресі, в тому числі центральній, – це неповний перелік заходів, які вплинули на прийняття законопроекту № 1892, який відновив **неприбутковий статус ОСББ та ЖБК**.

У разі визнання ОСББ і ЖБК прибутковими організаціями країна стикнулася би як мінімум з двома негативними наслідками. З одного боку, зменшилися би надходження до бюджету від податку на прибуток, який сьогодні ОСББ сплачують з прибутку від оренди, тому що внески співвласників (доходи ОСББ) ніколи не встигають за зростанням цін (витрати), через що об'єднання не отримують прибутку. З іншого боку, під об'єкт оподаткування підпали б додатково зібрані кошти на капітальний ремонт будинку та енергозбереження, а також заборгованість неплатників за житлово-комунальні послуги, яка визнається доходом на момент нарахування, а не сплати. Це призвело б до прискорення зношеності житлових будинків і банкрутства багатьох ОСББ, що в кінцевому підсумку поклало б на державу обов'язки з управління та утримання цих будинків.

Нині неприбутковий статус відновлено практично для всіх неприбуткових організацій, але чинна редакція п. 133.4.1 ПКУ знову ставить під загрозу неприбутковість ОСББ, оскільки в ньому зазначено, що однією з обов'язкових вимог до неприбуткових організацій є необхідність передання активів “одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахування до доходу бюджету у разі припинення юридичної особи (у результаті її ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення)”.

Але в ОСББ цю вимогу виконати неможливо, тому що житловий будинок не може бути переданий до бюджету, а створення іншого ОСББ у тому самому будинку є проблематичним. Взагалі **ліквідувати ОСББ** дуже складно через наявність спільного майна. У ст. 28 Закону “Про ОСББ” зазначено: “У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, що перебувають у їхній власності”.

Нині податкові органи відмовляються реєструвати новостворені ОСББ як неприбуткові, тому знову ведеться боротьба громадськості за скасування зазначених вимог ПКУ.

Нова редакція ПКУ (п. 133.4) звільняє неприбуткові організації від сплати податку на прибуток, у тому числі від комерційної діяльності, що потребує змін у методиці бухгалтерського обліку та оновлення податкової звітності.

Необхідно зазначити, що на сьогодні вирішеним є одне з найпроблемніших питань діяльності та оподаткування ОСББ – **про незастосування до них податку на додану вартість**, тому що у них немає об'єкта оподаткування. Згідно з п. 185.1 ст. 185

ПКУ, об'єктом оподаткування ПДВ є операції з поставки товарів (робіт, послуг). ОСББ забезпечують власне функціонування і нікому послуги не надають (крім послуг з надання в оренду майна).

Питання оподаткування ОСББ податком на додану вартість вирішувалося Національною радою з питань створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків при Кабінеті Міністрів України навесні 2012 р. У результаті Міністерство фінансів України підписало Лист від 05.07.2012 р. № 31-08310-3-8/4638, у розробці якого брали участь податкові органи. У ньому визначено, по-перше, що в ОСББ немає об'єкта оподаткування ПДВ за всіма комунальними послугами, незалежно від порядку їх оплати власниками житлових і нежитлових приміщень: безпосередньо на рахунки комунальних підприємств чи на рахунок об'єднання з подальшим перерахуванням коштів відповідним підприємствам. Тільки в разі встановлення об'єднанням для мешканців плати за перерахування коштів вона стає об'єктом оподаткування ПДВ. По-друге, у Листі чітко визначено відсутність об'єкта оподаткування за всіма надходженнями на утримання та ремонт будинку: "Кошти, що надходять на банківський рахунок об'єднання від власників житлових і нежитлових приміщень для компенсації витрат на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності об'єднання, не підпадають під визначення об'єкта оподаткування ПДВ".

Операціями надання послуг в ОСББ та ЖБК є виключно послуги з оренди, і тільки вони можуть бути об'єктом оподаткування ПДВ, але реєструватися платниками ПДВ об'єднання повинні тільки тоді, коли обсяг доходів від цих операцій протягом останніх дванадцяти календарних місяців перевищить законодавчо встановлену межу, що нині є малоімовірним. Діяльність ОСББ, яка підлягає оподаткуванню, обліковується на загальних підставах за принципом першої події.

Однією з проблем діяльності ОСББ залишається питання **власності та майна об'єднання**. Під час приватизації квартири її власник набуває права власності на пропорційну частку допоміжних приміщень і конструктивних елементів будинку, але реалізувати його можна тільки після створення об'єднання співвласників. З одного боку, колективним власником багатоквартирного будинку виступають його мешканці, які створили об'єднання, а з іншого — будинок не є майном чи власністю об'єднання, яким воно може відповідати за своїми зобов'язаннями.

Проблематика реформування житлово-комунального господарства призвела до появи в законодавстві терміна "балансоутримувач", але до чужої власності його застосовувати не можна. Це поняття прийшло із соціалістичних часів, коли житловий фонд, підприємства та інші об'єкти перебували у власності держави і розподілялися на баланси відповідних підприємств та організацій. Для ринкової економіки це поняття не зовсім підходить, воно не поширене у світі та не відповідає українському законодавству.

Останнім часом до розгляду неодноразово подавалися законопроекти, в яких пропонується замінити у відповідних законах поняття "балансоутримання" на "прийняття будинку в управління". Отже, в ОСББ житловий будинок необхідно приймати в управління, а в бухгалтерському обліку обліковувати не на балансі, а поза балансом, згідно з принципом автономності в бухгалтерському обліку та п. 3 ст. 1030 ЦКУ, в якому зазначено, що "майно, передане в управління, повинно бути відокремлене від іншого майна засновника управління та від майна управителя".

Інше майно, в тому числі отримане від органів місцевої влади (обладнаний дитячий майданчик, комп'ютер тощо), можна брати на баланс об'єднання.

Окремо стоїть питання **власності** на землю під будинком та прибудинкову територію. У вітчизняному законодавстві у 2015 р. запроваджено норму, яка діє в більшості країн, щодо отримання права власності на прибудинкову територію при створенні ОСББ *, але шляхи реалізації цього права поки що не визначено.

Оскільки основа створення ОСББ – наявність майнової бази та необхідність утримання житлового будинку, тому в об'єднанні не може бути добровільного членства, адже необхідною є участь у всіх видатках тих співвласників, які не є його членами. Саме тому у змінах до Закону “Про ОСББ” у 2015 р. скасовано поняття членства в ОСББ і зазначено однакові умови для всіх співвласників.

Одне з головних завдань ОСББ – управління житловим комплексом. Законодавством визначено поняття “**управителя майном**”, якого обирає власник (ст. 1029, 1032 ЦКУ). ОСББ як колективний власник житлового комплексу може залучати найманого управителя для управління своїм майном, а може здійснювати управління власними силами. В останньому випадку управителем ОСББ є саме ОСББ. Нерозуміння цього призвело до певних законодавчих помилок, зокрема, щодо необхідності укладання договорів між членами об'єднання та управителем будинку, вважаючи в цьому випадку управителем будинку обраного голову правління. Нині всі, чия діяльність пов'язана з функціонуванням ОСББ, розуміють помилковість цієї норми, тому запропоновані зміни до Закону “Про ОСББ” і містять відповідну норму. А от договори з орендарями укласти необхідно.

Важлива проблема діяльності ОСББ – **утримання будинку за рахунок власних коштів**. Основними **доходами** ОСББ є внески співвласників, крім того, об'єднання може отримувати кошти від надання в оренду майна, іншої комерційної діяльності, цільового фінансування з бюджету (переважно у вигляді субсидій і пільг окремим категоріям громадян), а також від інших фізичних та юридичних осіб. Розмір доходів не може бути меншим, ніж потрібно для забезпечення управління будинком та його утримання. Він встановлюється в кошторисі доходів і витрат, який затверджується для кожного року. Нині ОСББ самостійно розраховують розмір плати за утримання будинку на загальних зборах і затверджують його у визначеному порядку. Питання надання субсидій і пільг громадянам у межах зазначених ОСББ внесків було вирішено завдяки внесенню змін до ст. 22 Закону № 417-VIII: “З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, у яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг визначається розмір внесків (платежів) на відповідні потреби, затверджений загальними зборами об'єднання, але не більше найвишого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб'єктів господарювання”.

Проблема покриття витрат ОСББ за рахунок власних коштів підсилюється суперечностями між вимогами законодавства і реаліями економіки, з одного боку, та необхідністю затверджувати рівні витрат і доходів на загальних зборах – з іншого. При законодавчому підвищенні рівня мінімальної заробітної плати у

* Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

країні, зростанні тарифів на вивезення сміття, обслуговування ліфтів тощо члени ОСББ повинні проголосувати за відповідне підвищення витрат, але їх ніхто не може змусити.

Розрахунки з членами об'єднання здійснюються за складнішою схемою, ніж в інших неприбуткових організаціях, адже їх внески складаються з багатьох складових: оплати утримання будинку, в тому числі обслуговування ліфтів та вивезення сміття, комунальних послуг, капітального ремонту, додаткових внесків на створення спеціальних фондів тощо. При цьому частина внеску може відшкодовуватися державою у вигляді субсидій і пільг. Нині вирішено питання укладання прямих договорів населення з відповідними підприємствами комунального господарства, що звільняє ОСББ як від розрахунків з такими комунальними підприємствами, так і від боротьби з боржниками по оплаті цих комунальних послуг, для якої в ОСББ практично немає важелів.

Проблема **неплатежів мешканців** в ОСББ стоїть навіть гостріше, ніж у житлово-комунальному господарстві в цілому, тому що боржника в ОСББ повністю утримують його сусіди. У цьому сенсі оплата комунальних послуг безпосередньо постачальникам — один з шляхів подолання заборгованості, бо вони можуть припинити надання своїх послуг. Щодо заборгованості співвласників перед ОСББ за утримання будинку, то єдиним ефективним методом боротьби з неплатниками є звернення до суду або нотаріуса. Суди нерідко вирішують такі справи на користь ОСББ, але стягнення боргів виконавча служба нерідко не здійснює роками у зв'язку з відсутністю в боржників коштів і майна. У більшості співвласників майном є тільки їхня квартира, тому порушується норма Закону України "Про виконавче впровадження" *, у ст. 11, 52 та 63 якого йдеться, зокрема, про звернення стягнення на майно боржника. Так, у ст. 52 зазначено: "Звернення стягнення на майно боржника полягає в його арешті, вилученні та примусовій реалізації", у ст. 63 описано порядок звернення стягнення на будинок або квартиру боржника. У багатьох країнах постсоціалістичного простору проблему неплатежів вирішено саме зверненням стягнення на квартиру. Водночас у нинішніх умовах стрімкого зростання тарифів на житлово-комунальні послуги населення може опинитись у безвихідному становищі.

Створення ОСББ — це одна з форм **самоврядування населення**, і тут багато чого залежить як від кваліфікації та енергійності голови правління, так і від активності і толерантності членів ОСББ. При недобросовісному голові правління у мешканців виникає багато проблем, пов'язаних як із зниженням рівня обслуговування будинку, так і з можливими зловживаннями. На практиці проблеми частіше виникають у голів, бо ця робота вимагає самовіддачі, терпіння і високої кваліфікації. Отже, істотні недоліки в діяльності ОСББ породжуються так званим людським фактором: невідповідністю населення та складністю вибору ефективного голови правління.

Що стосується **населення (співвласників)**, то треба сказати про його: а) слабку активність, небажання брати на себе відповідальність за своє житло; б) недостатнє розуміння економіки, законодавства і сутності діяльності ОСББ, що призводить як до небажання створювати ОСББ, так і до саботування його діяльності (зокрема, невідвідування загальних зборів, блокування окремих необхідних для існу-

* Про виконавче впровадження : Закон України від 21.04.99 р. № 606-14 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/606-14>.

вання ОСББ рішень); в) схильність до невдоволення, яке вони можуть виявляти в “непарламентарній” формі, чого не дозволили б собі за місцем роботи.

Голова правління, по-перше, повинен бути енергійним, відповідальним, мати активну життєву позицію; по-друге, мати високий рівень професіоналізму, тому що вимушений займатися технічними, економічними, юридичними питаннями; по-третє, поєднувати силу характеру і терпіння для вирішення проблем з окремими співвласниками, податковими органами, які періодично висувують додаткові вимоги до ОСББ, а також з місцевими органами влади, які не завжди йдуть назустріч ОСББ. Необхідно додати ще таку якість, як людяність, – як правило, достойний голова є небайдужим до проблем мешканців будинку, приділяє увагу мало-забезпеченим, ветеранам.

Необхідно проводити навчання голів і бухгалтерів ОСББ – як нових, так і працюючих, – щоб вони були в курсі всіх змін у законодавстві. Періодично такі навчальні семінари проводяться громадськими організаціями, інколи – приватними фірмами, але їх кількість недостатня, до того ж обмеженість у коштах стає для ОСББ перешкодою для відвідування платних семінарів.

Вирішення проблем управління житловими будинками ОСББ лежить у тому числі у площині створення інституту **професійних управителів житла**, яким об’єднання могло б передати всі функції з обслуговування будинку, обліку, звітності, самостійно вирішуючи тільки принципові моменти, які потребують скликання загальних зборів або правління. В Україні нині існують окремі компанії з управління житлом, курси з підготовки управителів житла (зокрема, у Львові), але цього недостатньо для вирішення питань управління житлом у країні в цілому.

І нарешті, важливою є така проблема, як відсутність коштів на **капітальний ремонт** будинку, особливо у старих будинках. Збирання таких коштів здійснюється роками за умови прийняття відповідного рішення загальними зборами, але знецінення зібраних грошей відбувається швидше, ніж їх накопичення. До того ж зберігання коштів на депозитних рахунках може бути ризикованим у зв’язку з ненадійністю банківської системи. Законом “Про ОСББ” визначено обов’язковість участі попереднього власника в першому капітальному ремонті будинку після передання його в управління ОСББ, але практичні шляхи застосування цієї норми не визначено.

Таким чином, особливості діяльності ОСББ (та ЖБК) полягають у такому.

1. ОСББ – неприбуткові організації; їх діяльність не є господарською, оскільки здійснюється не з метою отримання прибутку і слугує господарським забезпеченням діяльності негосподарюючих суб’єктів. ОСББ та ЖБК можуть здійснювати комерційну діяльність, яка оподатковується податком на додану вартість на загальних підставах, а податком на прибуток, за останньою редакцією ПКУ, не оподатковується.

2. Від інших неприбуткових організацій та об’єднань громадян ОСББ відрізняються наявністю спільного майна, обов’язком співвласників будинку брати участь у його утриманні незалежно від членства в об’єднанні, неможливістю довільної ліквідації об’єднання.

3. Управителем об’єднання є саме ОСББ (а не голова правління), якщо об’єднання не залучає найманого управителя.

4. ОСББ і ЖБК у межах основної діяльності не надають послуги, які є об’єктами оподаткування ПДВ.

5. Діяльність ОСББ має спільні риси з ЖКГ — це необхідність обслуговування будинку, розрахунків з мешканцями, постачальниками комунальних послуг, бюджетом в частині субсидій і пільг.

6. В ОСББ складна система розрахунків: з мешканцями — за різними видами платежів, частина з яких покривається за рахунок субсидій і пільг; з постачальниками комунальних послуг, вартість яких відшкодовується за рахунок плати за утримання будинку (вивезення сміття, обслуговування ліфтів, дезінсекція тощо); з іншими службами (пожежною охороною, аварійного та сантехнічного обслуговування тощо); з бюджетом щодо субсидій, пільг та інших трансферів у разі їх наявності; з орендарями тощо.

Проблеми діяльності ОСББ можна поділити на три групи: вирішені; ті, що перебувають на стадії вирішення; невирішені та нові, які постійно виникають.

До **вирішених** проблем відносяться: неоподаткування податками на додану вартість і прибуток, утримання житлового будинку поза балансом згідно з принципом автономності в бухгалтерському обліку, можливість визначати розмір внесків на утримання будинку на загальних зборах і замінювати загальні збори в разі відсутності кворуму письмовим опитуванням тощо. У 2015 р. вирішено питання щодо обов'язковості членства в об'єднанні; скасування поняття "балансоутримувач" для ОСББ; неукладання договорів з членами об'єднання; надання субсидій і пільг у межах внесків на утримання будинку, встановлених загальними зборами (але не більших, ніж максимальний тариф, прийнятий у населеному пункті).

До проблем, які **перебувають на стадії вирішення**, можна віднести питання майна ОСББ, у тому числі власності на землю, яку законодавчо вже закріплено за ОСББ, але не визначено механізм документального оформлення цього права.

Невирішеними проблемами є питання неплатежів населення, недостатньої допомоги місцевих органів влади, практичної неможливості зібрати кошти на капітальний ремонт будинку в умовах економічної невизначеності, необхідності платити різницю, яка виникає при оплаті тепла та води за квартирними лічильниками (або за 1 кв. м площі) і за загальними лічильниками по будинку (під'їзду), відсутності інституту управителів житлових будинків, який би надавав можливість ОСББ передавати функції управління та обслуговування будинку кваліфікованому управителю. При цьому постійно виникають нові проблеми: вимоги надавати органам статистики невластиву звітність ("1-заборгованість", "1-житлофонд"), намагання зарахувати ОСББ з даховими котельнями до категорії промислових підприємств, відсутність механізму доступу ОСББ та ЖБК до інформації про кількість зареєстрованих осіб у квартирі після передання паспортної картотеки до Державної міграційної служби тощо.

Найбільш проблемним нині є питання внесення змін до ПКУ щодо розподілу майна неприбуткової організації в разі припинення її державної реєстрації, тому що чинна редакція не враховує специфіку ОСББ і ставить під загрозу їх неприбутковий статус.

Людський фактор, зі свого боку, постійно проявляється у площині протидії як створенню ОСББ, так і розвитку цієї форми господарювання та самоврядування. Щодо **перспектив** розвитку ОСББ в Україні треба зазначити, що ця діяльність дістає широку підтримку громадськості та великої кількості ентузіастів-активістів, завдяки чому, зокрема, було відновлено неприбутковий статус

ОСББ, скасовано вимоги щодо сплати ПДВ і у 2015 р. прийнято істотні зміни до Закону “Про ОСББ”.

При цьому створення ОСББ характеризується великою кількістю **переваг**:

- самоврядування у власному будинку;
- можливість обирати постачальників комунальних послуг, порядок в обслуговуванні будинку;
- контроль за використанням коштів з боку мешканців (обов’язкові щорічні перевірки ревізійною комісією, право на ознайомлення співвласників з фінансовою документацією);
- можливість нижчих витрат на утримання будинку порівняно з будинками комунальної власності за рахунок відсутності ПДВ, зниження непродуктивних витрат, відшкодування частини витрат орендною платою;
- можливість сплачувати частину внесків за рахунок надання співвласниками послуг об’єднанню тощо.

Додамо, що в будинках ОСББ, як правило, краще підтримується порядок, створено затишок у під’їздах, доглянуто прибудинкову територію. При цьому активність і відповідальність співвласників підвищуються, реалізується їх право на частину спільної власності, кожен отримує право на прийняття рішення щодо свого житла.

Висновки

Створення ОСББ позитивно впливає як на життя співвласників будинку, так і на економіку країни в цілому. В Україні процес створення ОСББ проходить поступово, але недостатньо швидко, що пояснюється і окремими недоліками законодавства, і економічними проблемами у країні, і неготовністю населення до самоврядування. Розкриті особливості діяльності ОСББ дозволили обґрунтувати їх неприбутковість і відсутність у них об’єкта оподаткування ПДВ, порядок відображення майна об’єднання, управління будинком, членства в ОСББ тощо. Щодо визначених проблем діяльності ОСББ запропоновано шляхи вирішення із зазначенням переваг створення ОСББ.

*Стаття надійшла до редакції 18 квітня 2015 р.
і була оновлена 12 грудня 2015 р.*
