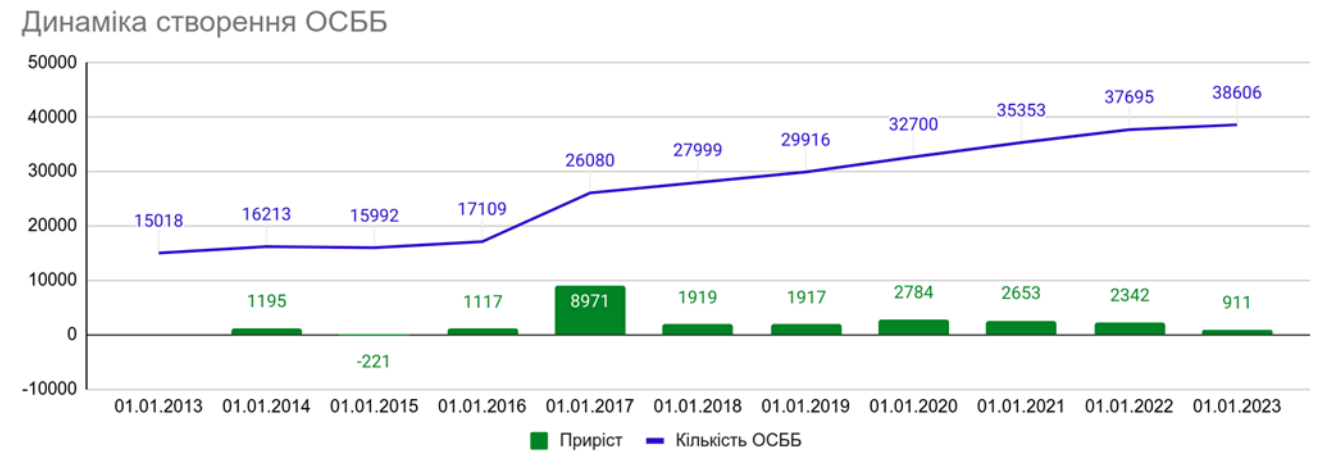
Стаття Дмитра Левицького та Вікторії Погорєлової

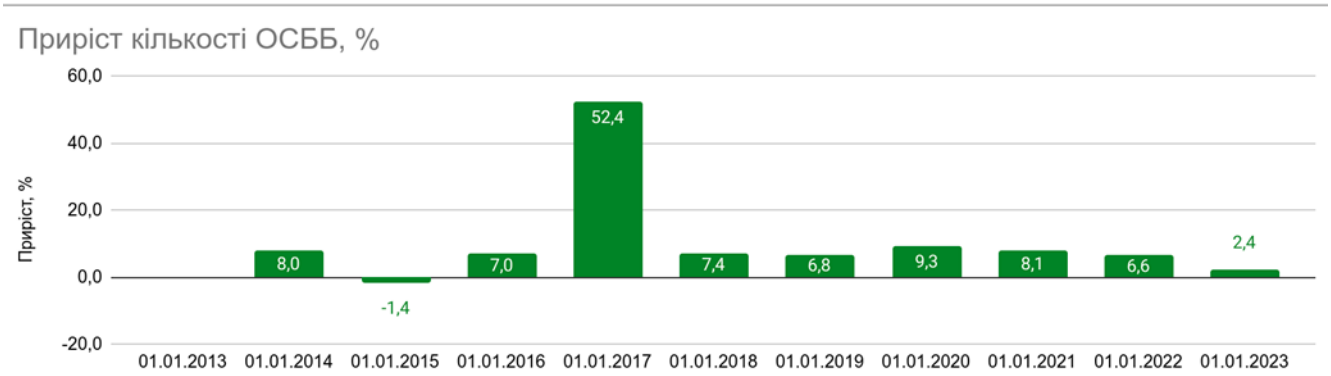
Динаміка створення ОСББ в Україні

Минув 2022 рік, і на вебсайті Укрстату почали з'являтися перші підсумкові статистичні дані. Нашу увагу привернули такі цифри: кількість ОСББ в Україні на 1 січня 2023 року сягнула 38606, збільшившись порівняно з 1 січня 2022 року на 911 об'єднань.

Не знаємо, як вас, а нас ці цифри вразили. Зростання кількості ОСББ майже на тисячу — це багато про що говорить, якщо взяти до уваги повномасштабне вторгнення рф, обмежений доступ до державних реєстрів та інші труднощі воєнного часу. Щоб краще зрозуміти, що це означає для нашої країни, ми вирішили дослідити: а як взагалі створювалися ОСББ в Україні протягом останніх 10 років? За основу були взяті дані Укрстату. Результати вийшли доволі цікавими, тож хочемо ними поділитися.

На першому графіку синя лінія позначає кількість ОСББ станом на 1 січня кожного року, а зелені стовпчики — це приріст (скорочення) кількості ОСББ на 1 січня поточного року порівняно з 1 січня минулого року. Нижче приріст (скорочення) показано у відсотках.





Падіння кількості ОСББ протягом 2014 року обумовлене не ліквідацією ОСББ, а просто виключенням зі статистичних спостережень ОСББ на тимчасово окупованих російською федерацією територіях України (у зв'язку з фактичною неможливістю отримувати статистичні дані).

Цікаве **вибухове зростання кількості ОСББ протягом 2016 року**: за рік кількість ОСББ зросла у півтора рази. Ми пов'язуємо це із прийняттям і набуттям чинності Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (№417-VIII від 14 травня 2015 року).

З одного боку, цей закон надав можливість приймати спільні рішення більшістю голосів усім співвласникам багатоквартирних будинків, навіть тим, хто не створив ОСББ. Також він передбачив три форми управління багатоквартирним будинком: 1) «безпосередньо»

співвласниками; 2) ОСББ і 3) управителем. Тож можна було би подумати, що «попит на ОСББ» з його прийняттям зменшиться.

Однак, із другого боку, цей же закон вніс до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» зміни, які значно спростили процедури створення ОСББ і прийняття спільних рішень на загальних зборах, зрівняли усіх співвласників багатоквартирного будинку у правах і обов'язках, врегулювали питання самозабезпечення в ОСББ та в цілому полегшили створення нових і діяльність наявних об'єднань. Нові законодавчі гарантії прав ОСББ та спрощення процедур створення об'єднань і стали причиною вибухового зростання кількості ОСББ в Україні протягом 2016 року.

Хтось може запитати: якщо закон прийнято 2015 року, то до чого тут «вибухове зростання» аж у 2016-му? Відповідь проста. Хоча закон і прийнято 14 травня 2015 року, однак набрав чинності він 1 липня 2015 року (а деякі положення, як-от конкурсний відбір управителів органами місцевого самоврядування, були відстрочені взагалі до 1 липня 2016 року). Деякий час знадобився на те, щоб у відповідність з новою законодавчою базою були приведені підзаконні нормативно-правові акти. Наприклад, оновлений типовий статут ОСББ був затверджений Мінрегіоном наприкінці вересня 2015 року — тобто, майже через три місяці після набрання чинності законом і через п'ять місяців після його прийняття. А ще якийсь час знадобився суспільству для того, щоб усвідомити зміни та ознайомитися з ними. При тому, що вже точилася російсько-українська війна на Сході, і увагу суспільства привертали до себе інші численні виклики. Тож не дивно, що створення нових ОСББ згідно з новим законодавством активізувалося вже у другій половині 2015 року, а особливо — у 2016 році.

Але чому ж тоді «ОСББ-бум» не продовжився 2017 року? Чому надалі ОСББ не приростали ні по 50%, ні хоча би по 25% щороку? Вочевидь, позначився феномен, який економісти називають «незадоволеним попитом». До набрання чинності згаданих законодавчих змін попит співвласників на створення ОСББ не задовольнявся повною мірою внаслідок не надто сприятливих умов створення та діяльності об'єднань. Щойно було врегульовано болючі на той час питання правового статусу ОСББ (ліквідація поняття членства, «легалізація» інституту письмового опитування, врегулювання самозабезпечення, гарантування права на управління будинком і отримання технічної документації тощо) та знято бар'єри щодо створення нових ОСББ (і, зокрема, ліквідовано основні схеми створення «забудовницьких» об'єднань), як співвласники поспішили задовольнити свій попит. Тобто серед тих, хто створив ОСББ 2016 року, була значна частка співвласників, які не наважувалися цього зробити раніше. **Законодавчі зміни 2015 року дали можливість протягом 2015-2016 років задовольнити попит на ОСББ, який не був задоволений раніше**. Звідси і +52,4% за 2016 рік.

Надалі ми спостерігаємо більш-менш однаковий відсоток приросту ОСББ 6,6%-9,3% на рік (2022 рік до уваги не беремо з огляду на його особливі умови). Якщо не брати до уваги «ОСББ-бум» та обумовлені війною «провали», **у середньому кількість ОСББ зростає на 7,6% щороку**. Незадоволений попит вичерпався — і показники приросту ОСББ повернулися до свого природного рівня.

Щоправда, **2020 і 2021 роки продемонстрували зниження темпів створення ОСББ**. Чим це може бути обумовлене? Можливо, треба знову переписати процедури створення і діяльності ОСББ? Навряд чи. Це питання вже було належним чином вирішене 2015 року. Якщо навіть у воєнний 2022 рік співвласники спромоглися створити майже тисячу ОСББ, то не у процедурах справа. Тоді в чому?

На щастя, на це питання є готова відповідь, і дали її самі ОСББ. Щороку у Львові відбувається Всеукраїнський форум ОСББ. За його підсумками приймаються резолюції, у яких ОСББ всієї України визначають перешкоди створенню та діяльності ОСББ та пропонують шляхи їхнього подолання. ОСББ звертають увагу на проблеми в таких сферах:

- поширений тиск на ОСББ підприємств-монополістів, що надають житлово-комунальні послуги, зловживання монопольним становищем;
- механізм державної підтримки енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках не відповідає можливостям і очікуванням більшості ОСББ;

- є труднощі в одержанні повної та достовірної інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у т. ч. через ненаповненість останнього;
- відсутній законодавчо визначений механізм передачі земельної ділянки багатоквартирного будинку у власність безпосередньо співвласників, хоча така ділянка визначена як їхня спільна власність ст. 382 Цивільного кодексу України;
- держава і територіальні громади не виконують належним чином своїх обов'язків як співвласників спільного майна багатоквартирного будинку;
- колишні балансоутримувачі, управителі, забудовники ухиляються від передачі ОСББ технічної документації на будинок та не несуть відповідальності за це;
- не всі підзаконні нормативно-правові акти і практична діяльність посадових осіб відповідають законодавству щодо спільної власності у багатоквартирному будинку та щодо ОСББ.

Чим довше названі проблеми залишатимуться невирішеними, тим менше стимулів матимуть співвласники створювати нові ОСББ. Адже ОСББ для співвласників є інструментом, а не самоціллю. Перш ніж створювати своє, співвласники цікавляться досвідом інших. І якщо цей досвід ─ не про поліпшення умов свого життя, а про дискримінацію та відбиття атак чиновників і монополістів, то такий досвід не дуже надихає.

Отже, як переламати негативну динаміку створення ОСББ?

Зрозуміло, що повномасштабна війна позначається на всіх сферах життя в Україні і 2022 року ОСББ створювалися не «завдяки», а «всупереч» обставинам. Співвласники, які зважилися на такий крок, заслуговують на особливе захоплення і сприяння.

Перемога України неминуча. І у повоєнній відбудові України ОСББ відіграватимуть дуже значну роль. Важливо, щоб це усвідомлювало не лише суспільство, але й політики. **Правильне запитання, яке всі повинні собі ставити, це не «Як нам створити більше ОСББ?», а «Як нам сприяти роботі наявних ОСББ?»** Об'єднання співвласників ─ це природний суспільний інститут і процес. Його неможливо штучно стимулювати ─ можна хіба що штучно стримувати. Тому **найкраще заохочення створення нових ОСББ ─ це успішна діяльність вже наявних.** Що для цього зробити, уже пояснили самі ОСББ в резолюціях Всеукраїнських форумів.