

**ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ СТВОРЕННЯ СПІВТОВАРИСТВ МЕШКАНЦІВ  
БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Т. Е. Потапова, Т. В. Прилипко, Т. М. Кучмак

*У статті приведено пошук та порівняння різних схем управління багатоквартирними будинками та регулювання правових відносин між власниками загального майна.*

*Охарактеризовано варіанти схем управління, продемонстровано переваги та недоліки створення кондомініумів як організаційної форми об'єднання домовласників, висвітлено правові аспекти та нормативну базу даного питання, зроблені відповідні висновки.*

*В статье приведен поиск и сравнение разных схем управления многоквартирными домами и регуляции правовых отношений между владельцами общего имущества.*

*Охарактеризованы варианты схем управления, продемонстрированы преимущества и недостатки создания кондоминиумов как организационной формы объединения домовладельцев, отражены правовые аспекты и нормативная база данного вопроса, сделаны соответствующие выводы.*

*In the article a search and comparison of different charts of management and adjusting of legal relations apartment houses is resulted between the proprietors of general property.*

*The variants charts are described, advantages and lacks of creation of condominiumiv are shown as an organizational form of ob"ednannya house owners, legal aspects and normative base of this question are reflected, the proper conclusions are done.*

**Вступ**

Житлова проблема виникла давно і має безліч варіантів рішення. У ситуації двадцятих була в наявності господарська розруха і прагнення до відновлення зруйнованого. Результати заходів і засобів, проведених тоді, виявилися успішними і допомогли відновити і навіть наростити житловий потенціал країни. Сучасні ж спроби поки що не настільки ефективні. Особливо актуальним це стає в умовах, коли існуючі житлові організації не можуть реалізувати ринкові принципи управління житлової власності, яка їм не належить. Ситуація на сьогоднішній день потребує відродження почуття Хазяїна в Будинку, дбайливого відношення до нашого житла.

Досвід переконує у тому, що це можливо. На новому історичному етапі масова приватизація житла перетворила величезну кількість квартиронаймачів у власників житла і привела до зміни відносин власності в межах багатоквартирного житлового будинку. Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир (будинків) і управління ними можуть створюватися товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків.

Таким чином, власники можуть створювати об'єднання [1, 4]. Отже, необхідно вибрати найбільш ефективну організаційно-правову форму їх об'єднання.

У зв'язку з реформуванням ЖКГ, приватизацією житла, з'явилися численні власники житла, як фізичні, так і юридичні особи. У багатоквартирному будинку власниками житлових і нежитлових приміщень є громадяни, які купили квартиру, муніципалітет, якому належить частина квартир, підприємства і різні організації [2,4]. Громадянам необхідно повернути собі на користь нові відносини власності.

**Постановка проблеми**

Таким чином постає мета дослідження – на основі зібраних і проаналізованих матеріалів про співтовариства мешканців багатоквартирних будинків розглянути всі проблеми і перспективи їх створення. Для цього необхідно виконати комплекс задач, наведених нижче.

- Визначити мету діяльності товариств власників житла.
- Дослідити достатність поінформованості громадян та наявність професійних кадрів у управлінні житлом (домоволодінням).
- Детально розглянути принципи функціонування кондомініумів як однієї з найбільш

- ефективних форм управління багатоквартирними будинками.
- Дослідити правове підґрунтя даної тематики.
- Проналізувати причини стримання розвитку нових форм управління житлом.

### Основна частина

Метою діяльності товариства власників житла є забезпечення належного утримання житлових площ, всього будинку і прилеглої земельної ділянки, а також організація надання комунальних послуг членам товариства та захист їх інтересів як споживачів комунальних та інших послуг, співпраця з державними та недержавними організаціями для покращення якості проживання [3,4].

Термін "кондомініум" походить з римського права і означає сумісне володіння й користування майном кількома власниками. Така форма власності знайшла значне поширення в європейських країнах і в США. Кондомініум — товариство, що об'єднує мешканців багатоповерхового жилого будинку, має статус юридичної особи. У нас кондомініумами називаються товариства власників жилих приміщень у багатоквартирних будинках, де встановлені умови сумісного володіння та користування допоміжними приміщеннями будинку (ліфтами, сміттєпроводами, тамбурами, горищами, спорудами та елементами благоустрою прибудинкової території та іншими місцями загального користування). Метою цих товариств є збереження будівель і управління місцями загального користування. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків повинні взяти на себе вирішення всіх питань утримання будинків [4, 7].

Це може бути:

- одна будівля або її частина, або декілька будівель, в яких приміщення належать різним (не менше ніж двом) домовласникам, з прилеглою земельною ділянкою у встановлених межах, пішохідними і транспортними дорогами, багаторічними зеленими насадженнями та іншими подібними об'єктами;

- кілька компактно розташованих будівель або споруд, односімейних, садових або дачних з присадибними ділянками або без них, гаражів і інших об'єктів, об'єднаних спільною земельною ділянкою та елементами інфраструктури.

Кондомініум може складатися з окремої частини будівлі, розміром не менше однієї блок-секції, що має ізольований від інших частин будівлі вхід до міжквартирного сходово-ліфтового вузла.

Управління кондомініумом може здійснюватися шляхом:

1) безпосереднього управління домовласниками при незначних розмірах кондомініуму і обмеженому числі домовласників;

2) передачі домовласниками функцій з управління кондомініумом уповноваженій державою або органом місцевого самоврядування службі замовника на житлово-комунальні послуги;

3) освіта домовласниками товариства власників житла для самостійного управління кондомініумом.

Власники квартир, частин квартир і нежилих приміщень будинку є співвласниками на праві спільної часткової власності, допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання. До примірного переліку частин та елементів будинку, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання, належать: допоміжні приміщення будинку (тамбури, вестибулі, вітальні, сходові клітки, приміщення технічних поверхів, приміщення підвалів, де розташоване технічне обладнання будинку, приміщення для зберігання матеріалів, обладнання та інструменту, розміщення обслуговуючого будинок персоналу, колясочні та інші приміщення будинку, які необхідні для забезпечення утримання будинку і прибудинкової території та культурно-побутового обслуговування мешканців, приміщення об'єктів цивільної оборони тощо), технічне обладнання будинку (ліфти, сміттєпроводи, система водопостачання та водовідведення, тепло-, газо- та електропостачання, система протипожежної автоматики, система опалення, димо- та газовідведення, радіо- та телеантени колективного користування, водостічні труби, шахти, блискавковідводи, пожежні драбини тощо; несучі та огорожувальні конструкції, міжповерхові, надпідвальні та горищні перекриття, парапети, фронтони, люки та інші виходи на дах і покрівлю, елементи архітектурного оздоблення будинку, балкони, тераси та лоджії); належні будинку будівлі і споруди та елементи благоустрою прибудинкової території; інші частини та

елементи будинку, які призначені для користування всіма його мешканцями. Спільне майно в кондомініумі знаходиться у спільній частковій власності домовласників. Домовласники володіють, користуються і у встановлених законом межах розпоряджаються спільним майном в кондомініумі.

Об'єднання має право:

- визначати порядок обслуговування і ремонту будинку та утримання прибудинкової території;
- здійснювати господарську діяльність, пов'язану з утриманням жилого будинку і прибудинкової території відповідно до мети діяльності;
- визначати підрядні організації, що надають послуги, пов'язані з утриманням будинку і прибудинкової території; укладати договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною чи юридичною особою;
- одержувати кредити в установах банків у порядку і на умовах, передбачених чинним законодавством;
- за погодженням з місцевим органом державної виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування здійснювати будівництво господарських та інших будівель на прибудинковій території, необхідних для забезпечення утримання будинку чи створення додаткових зручностей членам об'єднання;
- ініціювати скликання загальних зборів;
- захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності та ін.

Для забезпечення експлуатації багатоквартирного будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку домовласники (власники) мають право самостійно вибрати спосіб управління нерухомим майном на загальних зборах домовласників і змінити його в будь-який час [2, 4]. Динаміку створення нових товариств співвласників багатоквартирних житлових будинків за останні декілька років можна показати у вигляді такої гістограми.

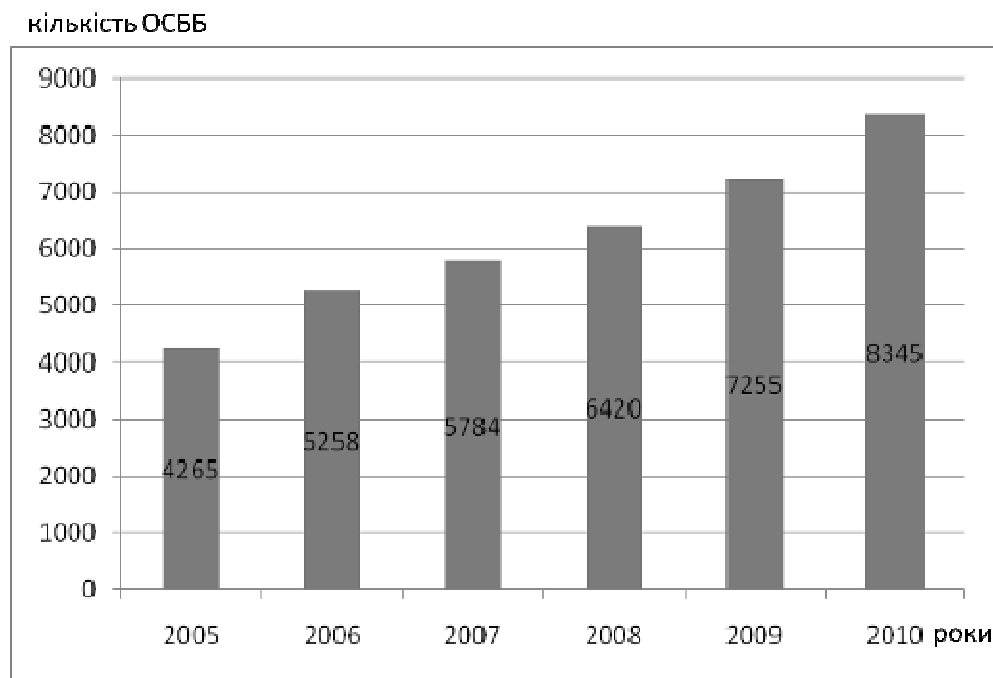


Рис. 1. Динаміка росту кількості ОСББ за роками

Для цього необхідно створити відділ із утримання житла. Головною метою створення такого відділу є проведення дрібних робіт обслуговуваних об'єктів. Цим пояснюється малочисельний склад відділу, куди входять хаус-майстри (кербуди) з декількома помічниками і двома майстрами, що займаються дрібним ремонтом покрівлі, фасадів, під'їздів та інших об'єктів благоустрою. Загальне керівництво роботою відділу здійснює головний інженер. Функції щодо

контролю за станом житла покладені на домоуправів. Вони проводять планові техогляди і при необхідності викликають підрядні організації для проведення необхідних великих робіт. Вони ж беруть під свою відповідальність якість виконаних робіт.

Цілодобове чергування домоуправів дозволяє мешканцям спілкуватися з ними не тільки протягом доби, а й цілого тижня, на який випадає чергування.

Форми робочих контактів домоуправів з мешканцями різноманітні:

- найбільшого поширення набули контакти по телефону. Враховуючи той факт, що всі кербуди оснащені мобільними телефонами, мешканці, в будь-який час доби можуть зв'язатися з домоуправом зі своєю проблемою, де б він не перебував на момент виклику;
- добре зарекомендувала себе письмова форма контактів. У кожному під'їзді житлового будинку є повна інформація про роботу житлового господарства. Обов'язково є поштова скринька для пропозицій і зауважень мешканців. Така інформація щоденно надходить до відділу підприємства і аналізується для прийняття необхідних рішень;
- незамінним у роботі домоуправу є особисті контакти з населенням, що обслуговується. Саме це, більшою мірою, дозволяє домоуправам орієнтуватись в потребах людей і надавати їм своєчасну допомогу.

Оплата за утримання житла залежить від загальної площі квартири, а за опалення, як правило, залежить на 50 % від площі квартири і 50 % від показань лічильників на батареях. За електроенергію сплачують безпосередньо електричній компанії. Збираючи платежі житлова компанія отримує 3 % комісійних від зібраних коштів.

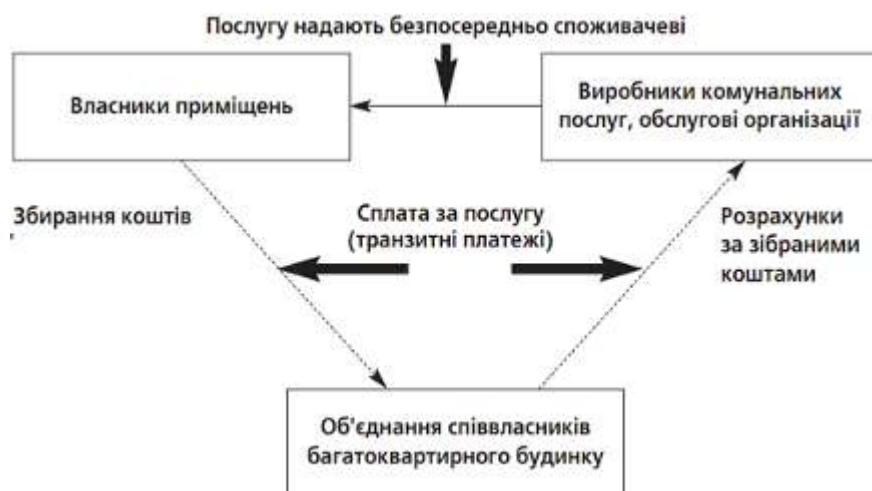


Рис. 2. Отримання коштів та сплати за комунальні послуги в ОСББ

Якщо брати опалення тільки за показниками лічильників, то однакові квартири, але розташовані в різних місцях (верхній або нижній поверх, північна сторона і ін), для підтримки однаково комфортних умов будуть споживати різну кількість тепла. Тому з метою справедливого розподілу спожитого тепла і введена система диференційованої оплати за двома параметрами:

- 50 % тепла, спожитого всім будинком, розподіляється залежно від площі квартири;
- 50 % від кількості тепла, спожитого жителем за лічильником у квартирі.

За тепло, за гарячу воду споживачі платять:

- 70 % по лічильнику;
- 30 % по площі через циркуляції води і втрати тепла.

За холодну воду платять згідно з показаннями лічильника.

Якщо мешканець протягом двох місяців не оплачує вартість житла і комунальних послуг, то його можна виселити в судовому порядку. Така процедура може тривати близько року. У середньому загальна заборгованість підприємству з оплати житлово-комунальних послуг становить 1 %.

У результаті реконструкції будинків оплата житла підвищується через необхідність погашення кредиту, взятого для реконструкції, а також внаслідок надання якісніших послуг [4, 5].

Житлові компанії виконують роль управляючих компаній, які укладають з підрядними

організаціями договори на виконання робіт.

Аварійні роботи виконуються спеціальною фірмою, оплата якої проводиться щомісяця постійною сумою, виходячи із середньостатистичних даних витрат за попередній рік. А оскільки витрати в різні роки бувають різними, то зрозуміло, що ця величина не може бути постійною.

Вивчення зарубіжного досвіду управління житловим фондом, на прикладі Німеччини, показало, що повністю перейняття цього досвіду неможливе з ряду причин: по-перше, приватна власність в європейських країнах складалася століттями, а в нас тільки недавно почався перехід до приватної власності; по-друге, в Німеччині існує житло, що пустує (приблизно 10%) і тому жителі мають можливість більш вільно вибирати де їм жити, по-третє, більшість жителів не є власниками, а орендують житло.

Деякі аспекти зарубіжного досвіду можна застосувати в дійсності:

- введення конкуренції в галузі обслуговування житлового фонду;
- запровадження жорсткого контролю за підприємствами - природними монополістами (газ, вода, електроенергія, і т. д.).

Житлова реформа передбачає, що в найближчі роки населення буде повністю оплачувати утримання житла і комунальні послуги. За останні роки комунальні платежі дійсно зросли в багато разів, а якість обслуговування не покращилась. Всім відомо – стан житлового фонду і далі погіршується. Люди й самі не по-господарськи ставляться до свого будинку, юридично ставши власниками, фактично не плачуть і не примножують свою власність.

Найбільш перспективною схемою управління багатоквартирними будинками та регулювання правових відносин між власниками загального майна можна вважати товариство власників житла (ТВЖ). ТВЖ дозволяє об'єднати домовласників для управління, експлуатації, володіння, користування і розпорядження спільним майном.

Слабка підтримка, а часом і протидія місцевої адміністрації; боязнь клопоту і великих витрат з реєстрації кондомініумів і товариств власників житла, неінформованість населення, відсутність наочних позитивних прикладів; відсутність професіоналів у галузі домоволодіння, завжди готових прийти на виручку; плачевний стан будинку – все це відлякує людей від ідеї створення товариства власників житла.

Між тим, ми сподіваємося на краще. Чекаємо, що саме наш будинок стане об'єктом пильної уваги місцевих комунальних служб, і саме на нього вони виплеснуть свою любов і турботу. А надії так ними і залишаються. Власники, за великим рахунком, самі повинні піклуватися про своє майно, лише тоді управління житловим фондом буде ефективним. Це показує історичний досвід управління в житловій сфері, зарубіжна практика, а також досвід діяльності перших вітчизняних товариств власників житла.

Починалася житлова проблема ще після голоду і розрухи громадянської війни, коли говорити про будь-яку якість побутових послуг здавалося просто безглуздо. Коштів на будівництво нового житла не було, тому першочерговим завданням стало збереження та відновлення існуючого житла. На перший план виходили амортизація, ремонтні роботи і грамотна експлуатація житлового фонду.

Для децентралізації будинкового господарства населення повинно було усвідомлено взяти на себе тягар турбот, а для цього необхідно було створити деякі привілеї та привабливі умови. Було скасовано адміністративне виселення з будинків житлових товариств, дозволено «самоущільненням» надлишків площі, дано право членам товариств на першочергове отримання площі в кооперативі, право здачі вільних приміщень в суборенду і ін. Крім того, товариствам було дозволено комерційне використання нежитлових приміщень та отримання кредитів банку. І все це відкривало перспективу викупу будівлі у власність [4, 5].

Серйозною причиною, яка стримує розвиток цієї форми самоорганізації мешканців, є відсутність у громадян досвіду самоврядування, психологічна неготовність і боязнь взяти на себе відповідальність за майбутнє житлового будинку, побоювання можливого збільшення комунальних платежів для членів ТВЖ і інших факторів, основаних на недостатньому знанні, розумінні питання управління домоволодінням, а також економічної і політичної нестабільності в суспільстві.

У той же час, з правової точки зору, ніяких серйозних перешкод для розвитку ТВЖ немає. Але на практиці процедура реєстрації ТВЖ, обумовлена підзаконними правовими актами місцевого значення, часто виявляється досить складною і тривалою. Бюджетні дотації не завжди і

не в повному обсязі доходять до товариств. Виникають проблеми з передачею на баланс ТВЖ житлових будинків та нежитлових приміщень і навіть з безкоштовним порядком оформлення земельних ділянок, що входять до складу кондомініумів, гарантованих цим законом.

Численні проблеми виникають і після реєстрації товариств. На практиці виходить, що органи санепідемконтролю, пожежного нагляду та інші інспекційні служби, як правило, залишаючись байдужими до порушень в будинках муніципального житлового фонду, відразу ж починають виявляти принциповість стосовно новостворених ТВЖ. У результаті, після утворення товариства, оснащення колишнього муніципального будинку відповідно до висунутих органами нагляду і контролю вимог, необхідних на підставі діючих норм і правил технічної експлуатації будівель обходяться членам товариств у значну суму [5, 6].

Товариства можуть опинитися в скрутному становищі в разі аварії або інших непередбачених витрат, оскільки на відміну від ЖЕКів, житлових трестів вони не мають ні резервних засобів, ні можливостями для їх маневрування.

А в умовах відсутності системи страхування житлових будівель будь-яка серйозна аварія може призвести до фінансового краху ТВЖ.

Таким чином, створення та організація діяльності товариства власників житла є для громадян в даний час справою ризикованою і дорогою. Тому без підтримки муніципальної влади програма широкомасштабного розвитку ТВЖ успіху не матиме [5, 6].

Істотним чинником в активізації створення ТВЖ є незацікавленість працівників житлово-комунальних органів місцевої адміністрації в створенні товариств власників житла у зв'язку з тим, що в цьому випадку вони позбавляються можливостей контролю за житловим фондом та розпорядження бюджетними дотаціями на свій розсуд, а також створюють собі конкурентів, здатних наочно довести неефективність централізованої системи управління житловим фондом. У цих умовах існує й інша крайність, коли товариствам власників житла намагаються спихнути управління зношеним або старим житлом. Природно, що добровільно в управління такі будинки ніхто з жителів ніколи не візьме. Держава, зі свого боку, має забезпечити право будь-якого з жителів зберегти свій статус наймача муніципального житла.

Власникам приватизованих квартир, які прагнуть об'єднатися в товариства, повинні бути надані вагомі передбачені законом можливості, незалежно від інтересів тих чи інших посадових осіб.

У числі причин низьких темпів розвитку товариств власників житла та передачі житлового фонду в управління товариствам сьогодні можна віднести:

1) недосконалість нормативної бази і недостатня підтримка з боку адміністрацій. Це стосується, перш за все, проблем визначення меж земельних ділянок, реєстрації кондомініумів як єдиних комплексів нерухомого майна у державному реєстрі, бюджетного фінансування створення і діяльності товариств власників житла.

2) перешкоджає процесу створення товариств і погана поінформованість населення. Це свідчить як про пасивність людей у сприйнятті інформації про житлову реформу, так і про низький ступінь висвітлення цього питання засобами масової інформації.

3) однією з істотних проблем, що заважають утворенню ТВЖ, є низький рівень доходів громадян.

Низькі доходи змушують людей "економити" на витратах на житло і комунальні послуги, оплата яких не видається очевидною необхідністю, а несплата не викликає негайних санкцій. Це зараз є проблемою практично всього житлового фонду і стримує не тільки темпи розвитку товариств, але і реформи в цілому. За таких умов люди просто не хочуть брати на себе відповідальність за управління житлом через страх збільшення платежів за квартиру. Перейти на самоврядування заважають побоювання, що місцева адміністрація позбавить їх дотацій, а також належних пільг як "покарання" за виявлену самостійність.

4) негативний вплив, стримуючий хід освіти ТВЖ складністю процедур і високою вартістю оформлення товариств та реєстрації нерухомого майна в кондомініуми в єдиному державному реєстрі.

5) невирішеність питань власності та управління нежитловими приміщеннями та земельними ділянками - ще один стримуючий фактор.

Власники житлового фонду, безпосередньо керуючі своїми будинками, зацікавлені у підтримці всього комплексу нерухомості, включаючи об'єкти житлового та нежитлового фонду та

земельну ділянку.

б) серйозною проблемою, що потребує розв'язання, є нестача професійних кадрів з управління житлом (домоволодінням).

Ринок професіоналів у галузі управління та обслуговування житла, які готові запропонувати свої послуги товариствам, ще мале. До теперішнього моменту єдиними доступними для населення керуючими компаніями можна назвати служби замовника. У той же час якість послуг, що надаються ними, не завжди задовольняє мешканців.

Для того щоб кожне товариство власників мало реальний вибір, управляти будинком самостійно або передати ці функції професіоналам, а також могло вибрати, з ким йому укласти договір на управління та обслуговування будинків, на місцях необхідно активізувати роботу з формування конкурентного середовища в сфері управління та експлуатації житла.

Слід налагоджувати підготовку фахівців, які будуть знати технологію експлуатації будівлі, зможуть скласти технічний та фінансовий плани організації робіт, забезпечити контроль і їх виконанням.

Таким чином, для вирішення названих проблем і для стимулювання розвитку товариств власників житла, потрібне проведення відповідними організаціями заходів на рівні органів влади і місцевого самоврядування.

Перш за все, необхідно забезпечити надання товариствам рівних умов фінансової підтримки з муніципальним житловим фондом. Не можна допускати дискримінації товариств щодо надання їм бюджетного фінансування.

Найважливішою мірою є забезпечення доступності реєстраційних процедур, шляхом їх спрощення і, по можливості, здешевлення. Значну допомогу товариствам може надати місцева влада у формі надання пільг з оплати реєстраційних внесків та зборів.

Інформування населення про позитивний досвід товариств власників житла – одне з найсерйозніших завдань місцевих адміністрацій. Необхідно налагодити широку інформаційну кампанію через усі засоби масової інформації міста, з висвітленням діяльності організацій, що надають допомогу ініціативним групам та правлінням товариств, а також надання можливості громадянам отримувати консультації в органах місцевого самоврядування.

Крім того, необхідно вести активну роз'яснювальну роботу серед власників квартир, особливо в будинках з високим відсотком приватизації. Потребує безпосереднього пояснення домовласникам їх права та обов'язки з управління кондомініуму,

Обмін досвідом з представниками адміністрацій в інших регіонах, а також з представниками асоціацій та інших об'єднань ТЗЖ також буде сприяти вирішенню цього завдання.

Найважливішим кроком на шляху розвитку самоврядування повинно стати заохочення органами влади, у співпраці з громадськими житловими організаціями, появи і розвитку освітніх курсів і програм з тематики управління житловим фондом [6, 7].

Необхідно продовжувати формування в регіонах конкурентноспроможне середовище в сфері управління та експлуатації житла.

Проте, хотілося б підкреслити, що проблема створення кондомініумів, розвитку діяльності товариств власників житла є виключно важливою для формування інституту реальних власників житлового фонду, ефективного управління нерухомістю, зниження бюджетних витрат з будівництва, утримання та експлуатації житла.

Але проблему створення ТЗЖ не можна розглядати як істотну альтернативу сьогоднішній системі управління житлом. Необхідні інші інструменти формування активного власника житла.

Крім того, як показує практика, застосування механізмів і положень законодавства про кондомініуми і ТЗЖ доцільне і ефективне в різних сферах діяльності, крім житлово-комунального господарства, будівництва, фінансується за рахунок пайового інвестування декількох інвесторів - майбутніх власників з відповідною часткою майна; санації містоутворюючих підприємств (промислові кондомініуми); управлінні нерухомістю та інших.

У той же час, як зазначалося вище, реформування житлової сфери не може бути забезпечено без підтримки держави та місцевої влади.

Тому до основних умов, що сприяють розвитку товариств власників житла на місцях, слід віднести:

- включення до програми економічного розвитку, що розробляється адміністраціями міст,

- питань, спрямованих на підтримку товариств власників житла;
- розробку та впровадження процедур, що полегшують реєстрацію кондомініумів і товариств власників житла, в тому числі в новому будівництві;
- розробку пакета примірних установчих документів з ТЗЖ;
- передачу товариствам-власникам житла встановлених дотацій на технічне обслуговування житла і комунальні послуги;
- компенсації товариствам наданих пільг і перерахування субсидій з оплати житлово-комунальних послуг;
- передачу товариствам прав на нежитлові (невикористовувані) приміщення в будівлі або перерахування товариствам частини орендної плати за приміщення в будинку, що належать муніципалітету;
- передачу членам товариств прав на земельні ділянки під будинком та прибудинкову територію;
- встановлення податкових пільг для товариств-власників житла;
- формування системи договірних відносин в ЖКГ;
- сприяння у навчанні керуючих кондомініуму і у створенні об'єднань власників житла [7].

### Висновки

Вивчення та аналіз створення товариств-власників житла показав, що сьогодні ідея організації управління житлом на основі товариств власників житла активно підтримується багатьма організаціями, що об'єднують членів колишніх ЖБК, ЖК і освічених товариств-власників житла.

Аналіз показує, що серйозною причиною, яка стримує розвиток цієї форми самоорганізації мешканців, є відсутність у громадян досвіду самоврядування, психологічна їх неготовність і боязнь взяти на себе відповідальність за майбутнє житлового будинку та інші фактори, основані на недостатньому знанні, розумінні питання управління домоволодінням, а також економічній і політичній нестабільності в суспільстві.

Таким чином, в результаті проведеного дослідження, були виявлені такі проблеми створення та неефективного функціонування товариств власників житла:

- слабка поінформованість громадян;
- складність процедур і висока вартість оформлення товариств та реєстрації нерухомого майна в кондомініуми в єдиному державному реєстрі;
- недосконалість нормативної бази і недостатня підтримка з боку адміністрацій міст і районів;
- брак професійних кадрів з управління житлом (домоволодінням).

Для вирішення вищезазначених проблем, необхідно провести такі заходи:

- Через засоби масової інформації провести роз'яснювальну роботу серед населення про те, як створюються і функціонують товариства власників житла, в чому їх переваги і які є недоліки їхньої діяльності, а також висвітлення позитивного досвіду діючих товариств власників житла, акцентуючи при цьому увагу на перевагах альтернативного управління житловим фондом.
- На рівні муніципальних утворень необхідно провести спрощення процедури реєстрації товариств власників житла, і передбачити зменшення оподаткування з товариств власників житла;
- Організувати централізоване навчання професійних кадрів в галузі управління житловим фондом, які будуть знати технологію експлуатації будівель, зможуть складати технічні та фінансові плани організації робіт і забезпечать контроль за їх виконанням.

### Список літератури

1. Коваленко Г. І. Ключові проблеми житлової політики: [Довідник] / Г. І. Коваленко, І. Ф. Гравець. — К. : ДАЖКГ Держбуду України, 2001. — 40 с.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України № 2866-III. — [Чинний від 29 листопада 2001 р.] — Офіц. вид. — К. : Держбуд України, 2001. — 30 с.
3. Правила користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями: Постанова Кабінету Міністрів України № 572. — [Чинна від 8 жовтня 1992 р.] — Офіц. вид. - К. : Держбуд України, 1992. — 25 с.



4. Про затвердження «Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні» Постанова Кабінету Міністрів України за № 588. – [Чинна від 31 липня 1995 р.] – Офіц. вид. – К. : Держбуд України, 1995. – 15 с.
5. Про затвердження «Положення про порядок відшкодування власникам житла витрат на технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж та обладнання житлового фонду і збирання платежів з населення» Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству. – [Чинний від 17 жовтня 1996 р. за № 87] – Офіц. вид. – К. : Держбуд України, 1996. – 17 с.
6. Про затвердження «Типового положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій та Типового договору на утримання житлових будинків і прибудинкових територій» Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України. – [Чинний від 7 вересня 1998 р. за № 194] – Офіц. вид. – К. : Держбуд України, 1998. – 20 с.
7. Про порядок передачі земельних ділянок (прибудинкових територій) об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків: [довідник] — К. : Центр сприяння житловим та муніципальним реформам, 2001. – 35 с.

**Потапова Тетяна Едуардівна** – асистент кафедри містобудування та архітектури, Вінницького національного технічного університету.

**Прилипко Тетяна Володимирівна** – асистент кафедри містобудування та архітектури, Вінницького національного технічного університету.

**Кучмак Тетяна Миколаївна** – студентка Вінницького національного технічного університету.