

СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В ПРАКТИКЕ УПРАВЛЕНИЯ

УДК 334.736:[1-546]

Н. А. ГУРА,
*доктор экономических наук,
профессор кафедры учета и аудита экономического факультета
Киевского национального университета имени Тараса Шевченко*

ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: СПЕЦИФИКА, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Раскрыты особенности и проблемы деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов, предложены пути решения этих проблем, определены преимущества создания объединений.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирных домов, неприбыльные организации, имущество объединения, управляющий, совладельцы, членство в объединении, неплатежи населения.

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

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.

Создание объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) определено как одно из основных стратегических направлений реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Украине. Главная их задача – обеспечить реализацию интересов всех совладельцев многоквартирного дома, его сохранение и функционирование. Материальной формой такого объединения является кондоминиум (в переводе с латинского – общее управление одними и теми же территорией и имуществом), а организационно-правовой – ОСМД.

Создание ОСМД способствует решению многих проблем в жилищно-коммунальной сфере, в частности, тех, что касаются собственности на жилье, когда

Гура Надежда Александровна (Gura Nadezhda Aleksandrovna) – e-mail: Guranadia@mail.ru.

все или большинство квартир в доме приватизированы, а он к моменту создания объединения номинально остается собственностью территориальной общины. Кроме того, управление домом и его содержание силами жителей освобождают государство от выполнения этих обязанностей, а совладельцы получают реальные права, учатся самоуправлению и демократии. Однако сегодня в деятельности ОСМД существует много проблем, связанных с новизной для Украины такой формы хозяйствования и непониманием специфики их деятельности как населением, так и законодательными органами.

Цель статьи – раскрыть специфику деятельности ОСМД, проблематику вопросов их функционирования и определить пути их решения.

Объединение совладельцев многоквартирных домов – это новая для нашей страны организационно-правовая форма хозяйствования (код 855 по Классификатору *). **ОСМД**, согласно соответствующему Закону Украины **, – это юридическое лицо, созданное собственниками квартир и (или) нежилых помещений многоквартирного дома для содействия управлению, содержанию и использованию совместного имущества, а также их собственного имущества.

Объединения совладельцев многоквартирных домов – **неприбыльные организации**, создаваемые не для получения прибыли, а с целью решения социально-экономических проблем. О неприбыльных организациях говорится в п. 14.1.121 Налогового кодекса Украины (НКУ) *** и ст. 85 Гражданского кодекса Украины (ГКУ) ****, где употребляется термин “непредпринимательские общества”. Осуществляемая неприбыльными организациями деятельность не является предпринимательством, согласно п. 2 ст. 3 Хозяйственного кодекса Украины (ХКУ) *****, и называется “некоммерческой хозяйственной деятельностью”. Так, согласно п. 3 ст. 3 ХКУ, “деятельность нехозяйствующих субъектов, направленная на создание и поддержку необходимых материально-технических условий функционирования, ... является хозяйственным обеспечением деятельности нехозяйствующих субъектов”. При этом непредпринимательские, неприбыльные организации, согласно ст. 86 ГКУ, могут осуществлять параллельно с основной еще и предпринимательскую деятельность, если она не запрещена законодательно. В ОСМД и ЖСК (жилищно-строительных кооперативах) таковой является деятельность по предоставлению в аренду вспомогательных помещений и других объектов совместной собственности.

ОСМД – специфическая неприбыльная организация, *отличающаяся* от других неприбыльных организаций и такой их разновидности, как объединение граждан, в основном наличием совместного имущества – жилого комплекса, для обслуживания которого они и создаются. Поэтому членство в них не может быть добровольным, а размер членских взносов – меньше, чем нужно для содержания дома. Нерешенными остаются вопросы ликвидации таких организаций и несвой-

* 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>.

ственные для других неприбыльных организаций проблемы обеспечения технического состояния дома, его текущего и капитального ремонта, содержания земельного участка, взаимоотношений с поставщиками коммунальных услуг (энергии, воды, тепла, обслуживания лифтов, санитарной очистки городов), а также с бюджетом относительно получения жителями субсидий и льгот и т. п.

ОСМД создаются достаточно быстрыми темпами, их деятельность все больше обеспечивается законодательно, хотя существует много проблем правового характера и с налогообложением. Динамика количества ОСМД в 2000–2014 гг., по данным Минрегионстроя (до 2009 г.) и Государственной службы статистики, приведена в таблице. Данные 2015 г. не показательны в связи с особым статусом отдельных территорий Украины.

**Динамика количества ОСМД в Украине
(на начало соответствующего года)**

Годы	Количество ОСМД	Абсолютный прирост	Темпы роста (%)	Базовые темпы роста (2000 г. – базовый) (%)
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 образом, процесс создания ОСМД в Украине осуществляется постепенно, абсолютный прирост увеличился с нескольких сотен до тысячи объединений за год и имеет тенденцию к росту. Однако в течение последних двух лет темпы снизились, и их недостаточно для реформирования жилищно-коммунального хозяйства и решения вопроса собственности жилья. При утверждении Общегосударственной программы реформирования ЖКХ были запланированы следующие контрольные цифры создания ОСМД: в 2010 г. – 11215, в 2013 г. – почти втрое больше.

Объединения бывают разные: с высокой и низкой активностью жителей; достаточно богатые и не имеющие средств для выживания и на текущий ремонт; с большим опытом самостоятельного хозяйствования, созданные на базе ЖСК; новички. Большинство ОСМД формируются в одном доме, но иногда объединяют несколько домов.

Задача объединений совладельцев многоквартирных домов заключается не только в решении вопросов собственности на жилье и управления домом, но и в демополизации заказа на жилищно-коммунальные услуги. Однако эта форма управления жильем не будет развиваться соответствующими темпами, пока для

ОСМД не будут созданы условия наибольшего содействия. Для этого необходимо улучшить законодательное обеспечение и помощь государства, уменьшить налоговое давление, гарантировать возможность их выживания и соответствующие права в борьбе с должниками.

В начале 2015 г. под угрозой находился сам факт существования ОСМД в Украине, когда их исключили из состава неприбыльных организаций, приняв в конце 2014 г. изменения к III разделу НКУ. Несколько месяцев длилась борьба за отмену этих изменений, в ней участвовали Национальный совет по вопросам создания и функционирования ОСМД, Союз владельцев жилья Украины, другие общественные организации, жители ОСМД и ЖСК. Телеграммы представителям власти, выступления по радио и телевидению, интернет-голосование, митинги, публикации в печати, в том числе центральной, – это неполный перечень мер, повлиявших на принятие законопроекта № 1892, восстановившего **неприбыльный статус ОСМД и ЖСК**.

В случае признания ОСМД и ЖСК прибыльными организациями страна столкнулась бы как минимум с двумя негативными последствиями. С одной стороны, уменьшились бы поступления в бюджет от налога на прибыль, который сегодня ОСМД платят с прибыли от аренды, потому что взносы совладельцев (доходы ОСМД) никогда не успевают за ростом цен (расходы), из-за чего объединения не получают прибыль. С другой стороны, под объект налогообложения попали бы дополнительно собранные средства на капитальный ремонт дома и энергосбережение, а также задолженность неплательщиков за жилищно-коммунальные услуги, которая считается доходом на момент начисления, а не уплаты. Это привело бы к ускорению изношенности жилых домов и банкротству многих ОСМД, что в конечном итоге возложило бы на государство обязанности по управлению и содержанию этих домов.

В настоящее время неприбыльный статус восстановлен практически для всех неприбыльных организаций, но действующая редакция п. 133.4.1 НКУ опять ставит под угрозу неприбыльность ОСМД, поскольку в нем отмечено, что одним из обязательных требований к неприбыльным организациям является необходимость передачи активов “одной или нескольким неприбыльным организациям соответствующего вида или зачисления в доход бюджета в случае прекращения юридического лица (в результате его ликвидации, слияния, разделения, присоединения или превращения)”.

Но в ОСМД это требование выполнить невозможно, потому что жилой дом не может быть передан в бюджет, а создание другого ОСМД в том же доме проблематично. Вообще **ликвидировать** ОСМД очень сложно из-за наличия общего имущества. В ст. 28 Закона “Об ОСМД” отмечено: “В случае ликвидации объединения средства, оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, распределяются между всеми совладельцами пропорционально общей площади квартиры (квартир) и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, находящихся в их собственности”.

В настоящее время налоговые органы отказываются регистрировать создаваемые ОСМД как неприбыльные, поэтому опять ведется борьба общественности за отмену указанных требований НКУ.

Новая редакция НКУ (п. 133.4) освобождает неприбыльные организации от уплаты налога на прибыль, в том числе от коммерческой деятельности, что требует изменений в методике бухгалтерского учета и обновления налоговой отчетности.

Необходимо отметить, что на сегодня решен один из наиболее проблемных вопросов деятельности и налогообложения ОСМД — **о неприменении к ним налога на добавленную стоимость**, потому что у них нет объекта налогообложения. Согласно п. 185.1 ст. 185 НКУ, объектом обложения НДС являются операции по поставке товаров (работ, услуг). ОСМД обеспечивают собственное функционирование и никому услуги не оказывают (кроме услуг по предоставлению в аренду имущества).

Вопрос обложения ОСМД налогом на добавленную стоимость решался Национальным советом по вопросам создания и обеспечения функционирования объединений совладельцев многоквартирных домов при Кабинете Министров Украины весной 2012 г. В итоге Министерство финансов Украины подписало Письмо от 05.07.2012 г. № 31-08310-3-8/4638, в разработке которого участвовали налоговые органы. В нем определено, во-первых, что у ОСМД нет объекта обложения НДС по всем коммунальным услугам, независимо от порядка их оплаты владельцами жилых и нежилых помещений: непосредственно на счета коммунальных предприятий или на счет объединения с дальнейшим перечислением средств соответствующим предприятиям. Только в случае установления объединением для жителей платы за перечисление средств она становится объектом обложения НДС. Во-вторых, в Письме четко определено отсутствие объекта налогообложения по всем поступлениям на содержание и ремонт дома: "Средства, поступающие на банковский счет объединения от собственников жилых и нежилых помещений для компенсации расходов на содержание и ремонт помещений или другого имущества, находящегося в совместной собственности объединения, не подпадают под определение объекта обложения НДС".

Операциями предоставления услуг в ОСМД и ЖСК являются исключительно услуги по аренде, и только они могут быть объектом обложения НДС, но регистрироваться плательщиками НДС объединения должны только тогда, когда объем доходов от этих операций в течение последних двенадцати календарных месяцев превысит законодательно установленную границу, что в настоящее время маловероятно. Деятельность ОСМД, подлежащая налогообложению, учитывается на общих основаниях по принципу первого события.

Одной из проблем деятельности ОСМД остается вопрос **собственности и имущества объединения**. При приватизации квартиры ее владелец приобретает права собственности на пропорциональную долю вспомогательных помещений и конструктивных элементов дома, но реализовать его можно только после создания объединения совладельцев. С одной стороны, коллективным собственником многоквартирного дома выступают его жители, создавшие объединение, а с другой — дом не является имуществом или собственностью объединения, которым оно может отвечать по своим обязательствам.

Проблематика реформирования жилищно-коммунального хозяйства привела к появлению в законодательстве термина "балансодержатель", но к чужой собственности его применять нельзя. Это понятие пришло из социалистических времен, когда жилищный фонд, предприятия и другие объекты находились в собственности государства и распределялись на балансы соответствующих предприятий и организаций. Для рыночной экономики это понятие не совсем подходит, оно не распространено в мире и не отвечает украинскому законодательству.

В последнее время к рассмотрению неоднократно подавались законопроекты, в которых предлагалось заменить в соответствующих законах понятие "ба-

лансодержание” на “принятие дома в управление”. Следовательно, в ОСМД жилой дом необходимо принимать в управление, а в бухгалтерском учете учитывать не на балансе, а вне баланса, согласно принципу автономности в бухгалтерском учете и п. 3 ст. 1030 ГКУ, в котором отмечено, что “имущество, переданное в управление, должно быть отделено от другого имущества основателя управления и от имущества управляющего”. Другое имущество, в том числе полученное от органов местной власти (оборудованная детская площадка, компьютер и т. п.), можно принимать на баланс объединения.

Отдельно стоит вопрос **собственности** на землю под домом и придомовую территорию. В отечественном законодательстве в 2015 г. введена норма, действующая в большинстве стран, о получении права собственности на придомовую территорию при создании ОСМД *, но пути реализации этого права пока не определены.

Поскольку основа создания ОСМД – наличие имущественной базы и необходимость содержания жилого дома, поэтому в объединении не может быть добровольного членства, ведь необходимо также участие во всех расходах тех совладельцев, которые не являются его членами. Именно поэтому в изменениях в Закон “Об ОСМД” в 2015 г. отменено понятие членства в ОСББ и указаны одинаковые условия для всех совладельцев.

Одна из главных задач ОСМД – управление жилищным комплексом. Законодательством определено понятие “**управляющего имуществом**”, которого выбирает владелец (ст. 1029, 1032 ГКУ). ОСМД как коллективный владелец жилищного комплекса может привлекать наемного управляющего для управления своим имуществом, а может осуществлять управление собственными силами. В последнем случае управляющим ОСМД является само ОСМД. Непонимание этого привело к определенным законодательным ошибкам, в частности, относительно необходимости заключения договоров между членами объединения и управляющим дома, считая в этом случае управителем дома избранного председателя правления. В настоящее время все, чья деятельность связана с функционированием ОСМД, понимают ошибочность этой нормы, поэтому предложенные изменения в Закон “Об ОСМД” и содержат соответствующую норму. А вот договоры с арендаторами заключать необходимо.

Важная проблема деятельности ОСМД – **содержание дома за счет собственных средств**. Основными **доходами** ОСМД являются взносы совладельцев, кроме того, объединение может получать средства от предоставления в аренду имущества, другой коммерческой деятельности, целевого финансирования из бюджета (преимущественно в виде субсидий и льгот отдельным категориям граждан), а также от других физических и юридических лиц. Размер доходов не может быть меньше, чем нужно для обеспечения управления домом и его содержания. Он устанавливается в смете доходов и расходов, утверждаемой для каждого года. В настоящее время ОСМД самостоятельно рассчитывают размер платы за содержание дома на общих собраниях и утверждают его в определенном порядке. Вопрос предоставления субсидий и льгот гражданам в пределах указанных ОСМД взносов был решен благодаря внесению изменений в ст. 22 Закона № 417-VIII: “С целью предоставления населению, проживающему в многоквартирных домах, в которых создано объединение, льгот и субсидий для возмещения расходов на оплату коммунальных услуг опреде-

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

ляется размер взносов (платежей) на соответствующие нужды, утвержденный общим собранием объединения, но не больше самого высокого в соответствующем населенном пункте тарифа на соответствующие коммунальные услуги, установленного соответствующим государственным органом или органом местного самоуправления для субъектов хозяйствования”.

Проблема покрытия расходов ОСМД за счет собственных средств усиливается противоречиями между требованиями законодательства и реалиями экономики, с одной стороны, и необходимостью утверждать уровни расходов и доходов на общих собраниях — с другой. При законодательном повышении уровня минимальной заработной платы в стране, росте тарифов на вывоз мусора, обслуживании лифтов и т. п. члены ОСМД должны проголосовать за соответствующее повышение расходов, но их никто не может заставить.

Расчеты с членами объединения осуществляются по более сложной схеме, чем в других неприбыльных организациях, ведь их взносы состоят из многих составляющих: оплаты содержания дома, в том числе обслуживания лифтов и вывоза мусора, коммунальных услуг, капитального ремонта, дополнительных взносов на создание специальных фондов и т. п. При этом часть взноса может возмещаться государством в виде субсидий и льгот. В настоящее время решен вопрос заключения прямых договоров населения с соответствующими предприятиями коммунального хозяйства, что освобождает ОСМД как от расчетов с такими коммунальными предприятиями, так и от борьбы с должниками по оплате этих коммунальных услуг, для которой у ОСМД практически нет рычагов.

Проблема **неплатежей жителей** в ОСМД стоит даже острее, чем в жилищно-коммунальном хозяйстве в целом, так как должника в ОСМД полностью содержат его соседи. В этом смысле оплата коммунальных услуг непосредственно поставщикам — один из путей преодоления задолженности, потому что они могут приостановить предоставление своих услуг. Что касается задолженности совладельцев перед ОСМД за содержание дома, то единственным эффективным методом борьбы с неплательщиками является обращение в суд или к нотариусу. Суды нередко решают такие дела в пользу ОСМД, но взыскание долгов исполнительная служба нередко не осуществляет годами в связи с отсутствием у должников средств и имущества. У большинства совладельцев имуществом является только их квартира, поэтому нарушается норма Закона Украины “Об исполнительном производстве” *, в ст. 11, 52 и 63 которого речь идет, в частности, об обращении взыскания на имущество должника. Так, в ст. 52 указано: “Обращение взыскания на имущество должника заключается в его аресте, изъятии и принудительной реализации”, в ст. 63 описан порядок обращения взыскания на дом или квартиру должника. Во многих странах постсоциалистического пространства проблема неплатежей решена именно обращением взыскания на квартиру. В то же время в нынешних условиях стремительного роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги население может оказаться в безвыходном положении.

Создание ОСМД — это одна из форм **самоуправления населения**, и здесь многое зависит как от квалификации и энергичности председателя правления, так и от активности и толерантности членов ОСМД. При недобросовестном председателе правления у жителей возникает много проблем, связанных как со снижением уровня обслуживания дома, так и с возможными злоупотреблениями. На прак-

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

тике проблемы чаще возникают у председателей, потому что эта работа требует самоотдачи, терпения и высокой квалификации. Следовательно, существенные недостатки в деятельности ОСМД порождаются так называемым человеческим фактором: неподготовленностью населения и сложностью выбора эффективного председателя правления.

Что касается **населения (совладельцев)**, то нужно сказать о его: а) слабой активности, нежелании брать на себя ответственность за свое жилье; б) недостаточном понимании экономики, законодательства и сути деятельности ОСМД, что приводит как к нежеланию создавать ОСМД, так и к саботажу его деятельности (в частности, непосещению общих собраний, блокированию отдельных необходимых для существования ОСМД решений); в) склонности к недовольству, которое они могут проявлять в “непарламентарной” форме, чего не позволили бы себе по месту работы.

Председатель правления, во-первых, должен быть энергичным, ответственным, иметь активную жизненную позицию; во-вторых, иметь высокий уровень профессионализма, так как вынужден заниматься техническими, экономическими, юридическими вопросами; в-третьих, сочетать силу характера и терпение для решения проблем с отдельными совладельцами, налоговыми органами, которые периодически выдвигают дополнительные требования к ОСМД, а также с местными органами власти, не всегда идущими навстречу ОСМД. Необходимо добавить еще такое качество, как человечность, – как правило, достойный председатель небезразличен к проблемам жильцов дома, уделяет внимание малообеспеченным, ветеранам.

Необходимо проводить обучение председателей и бухгалтеров ОСМД – как новых, так и работающих, – чтобы они были в курсе всех изменений в законодательстве. Периодически такие учебные семинары проводятся общественными организациями, иногда – частными фирмами, но их количество недостаточно, к тому же ограниченность в средствах становится для ОСМД препятствием в случае посещения платных семинаров.

Решение проблем управления жилыми домами ОСМД лежит в том числе в плоскости создания института **профессиональных управляющих жилья**, которым объединение могло бы передать все функции по обслуживанию дома, учету, отчетности, самостоятельно решая только принципиальные моменты, требующие созыва общего собрания или правления. В Украине в настоящее время существуют отдельные компании по управлению жильем, курсы по подготовке управляющих жилья (в частности, во Львове), но этого недостаточно для решения вопросов управления жильем в стране в целом.

И наконец, важна такая проблема, как отсутствие финансов на **капитальный ремонт** дома, особенно в старых домах. Сбор таких средств осуществляется годами при условии принятия соответствующего решения общим собранием, но обесценивание собранных денег происходит быстрее, чем их накопление. К тому же хранение средств на депозитных счетах может быть рискованным в связи с ненадежностью банковской системы. Законом “Об ОСМД” отмечена обязательность участия предыдущего владельца в первом капитальном ремонте дома после передачи его в управление ОСМД, но практические пути применения этой нормы не определены.

Таким образом, особенности деятельности ОСМД (и ЖСК) заключаются в следующем.

1. ОСМД – неприбыльные организации; их деятельность не является хозяйственной, поскольку осуществляется не с целью получения прибыли и служит хозяйственным обеспечением деятельности нехозяйствующих субъектов. ОСМД и ЖСК могут осуществлять коммерческую деятельность, которая облагается налогом на добавленную стоимость на общих основаниях, а налогом на прибыль, по последней редакции НКУ, не облагается.

2. От других неприбыльных организаций и объединений граждан ОСМД отличаются наличием совместного имущества, обязанностью совладельцев дома участвовать в его содержании независимо от членства в объединении, невозможностью произвольной ликвидации объединения.

3. Управляющим объединения является именно ОСМД (а не председатель правления), если объединение не привлекает наемного управляющего.

4. ОСМД и ЖСК в рамках основной деятельности не оказывают услуги, являющиеся объектами обложения НДС.

5. Деятельность ОСМД имеет общие черты с ЖКХ – это необходимость обслуживания дома, расчетов с жителями, поставщиками коммунальных услуг, бюджетом в части субсидий и льгот.

6. В ОСМД сложная система расчетов: с жителями – по разным видам платежей, часть из которых покрывается за счет субсидий и льгот; с поставщиками коммунальных услуг, стоимость которых возмещается за счет платы за содержание дома (вывоз мусора, обслуживание лифтов, дезинсекцию и т. д.); с другими службами (пожарной охраной, аварийного и сантехнического обслуживания и др.); с бюджетом по поводу субсидий, льгот и других трансферов в случае их наличия; с арендаторами и т. п.

Проблемы деятельности ОСМД можно разделить на три группы: решенные; находящиеся в стадии решения; нерешенные и новые, которые постоянно возникают.

К **решенным** проблемам относятся: необложение налогами на добавленную стоимость и прибыль, содержание жилого дома вне баланса согласно принципу автономности в бухгалтерском учете, возможность определять размер взносов на содержание дома на общем собрании и заменять общее собрание в случае отсутствия кворума письменным опросом и т. п. В 2015 г. решены вопросы об обязательности членства в объединении; отмене понятия "балансодержатель" для ОСББ; незаключении договоров с членами объединения; предоставлении субсидий и льгот в пределах взносов на содержание дома, установленных общим собранием (но не больше максимального тарифа, принятого в населенном пункте).

К проблемам, **находящимся в стадии решения**, можно отнести вопросы имущества ОСМД, в том числе собственности на землю, которая законодательно уже закреплена за ОСББ, но не определен механизм документального оформления этого права.

Нерешенными проблемами являются вопросы неплатежей населения, недостаточной помощи местных органов власти, практической невозможности собрать средства на капитальный ремонт дома в условиях экономической неопределенности, необходимости платить разницу, возникающую при оплате тепла и воды по квартирным счетчикам (или за 1 кв. м площади) и по общим счетчикам по дому (подъезду), отсутствия института управляющих жилых домов, который бы предоставлял возможность ОСМД передавать функции управления и обслуживания дома квалифицированному управляющему. При этом постоянно возникают новые проблемы:

требование предоставлять органам статистики несвойственную отчетность (“1-задолженность”, “1-жилфонд”), попытка отнести ОСМД с котельными на чердаке к категории промышленных предприятий, отсутствие механизма доступа ОСМД и ЖСК к информации о количестве зарегистрированных лиц в квартире после передачи паспортной картотеки в Государственную миграционную службу и т. п.

Наиболее проблемным в настоящее время является вопрос внесения изменений в НКУ о распределении имущества неприбыльной организации в случае прекращения ее государственной регистрации, потому что действующая редакция не учитывает специфику ОСМД и ставит под угрозу их неприбыльный статус.

Человеческий фактор, со своей стороны, постоянно проявляется в плоскости противодействия как созданию ОСМД, так и развитию этой формы хозяйствования и самоуправления. В отношении **перспектив** развития ОСМД в Украине надо отметить, что эта деятельность получает широкую поддержку общественности и большого количества энтузиастов-активистов, благодаря чему, в частности, был восстановлен неприбыльный статус ОСМД, отменены требования по уплате НДС и в 2015 г. приняты существенные изменения в Закон “Об ОСМД”.

При этом создание ОСМД характеризуется большим количеством **преимуществ**:

- самоуправление в собственном доме;
- возможность выбирать поставщиков коммунальных услуг, порядок в обслуживании дома;
- контроль над использованием средств со стороны жителей (обязательные ежегодные проверки ревизионной комиссией, право на ознакомление совладельцев с финансовой документацией);
- возможность более низких расходов на содержание дома по сравнению с домами коммунальной собственности за счет отсутствия НДС, снижения непродуктивных расходов, возмещения части расходов арендной платой;
- возможность оплачивать часть взносов за счет предоставления совладельцами услуг объединению и т. п.

Добавим, что в домах ОСМД, как правило, лучше поддерживается порядок, создан уют в подъездах, ухожена придомовая территория. При этом активность и ответственность совладельцев повышаются, реализуется их право на часть совместной собственности, каждый получает право на принятие решения относительно своего жилья.

Выводы

Создание ОСМД положительно влияет как на жизнь совладельцев дома, так и на экономику страны в целом. В Украине процесс создания ОСМД проходит постепенно, но недостаточно быстро, что объясняется и отдельными недостатками законодательства, и экономическими проблемами в стране, и неготовностью населения к самоуправлению. Раскрытые особенности деятельности ОСМД позволили обосновать их неприбыльность и отсутствие у них объекта обложения НДС, порядок отображения имущества объединения, управления домом, членства в ОСМД и т. п. В отношении определенных проблем деятельности ОСМД предложены пути решения с указанием преимуществ создания ОСМД.

*Статья поступила в редакцию 18 апреля
и была обновлена 12 декабря 2015 г.*