

## REFERENCES

Arseneva, E. I., Kuskov, A. S., and Zhdanova, L. K. "Ekologicheskiy turizm kak kontseptsia i komponent imidzhevoy politiki turistkogo regiona" [Ecotourism as a concept and image policy component of the tourist region]. [http://tourlib.net/statti\\_tourism/arsenjeva4.htm](http://tourlib.net/statti_tourism/arsenjeva4.htm)

Levytskyi, O. "Rol ta znachennia pryrodno-zapovidnykh terytorii dlia rozvytku rekreatsiinoho pryrodokorystuvannia Ivano-Frankivskoi oblasti" [The role and importance of protected areas for recreational nature of the Ivano-Frankivsk region]. *Naukovi zapysky Ternopilskoho natsionalnoho pedahohichnoho universytetu imeni Volodymyra Hnatiuka. Seriya "Heohrafiia"*, no. 2 (35) (2013): 246-253.

[Legal Act of Ukraine] (1991). <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>

[Legal Act of Ukraine] (1992). <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>

[Legal Act of Ukraine] (1997). <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/439-97-%D0%BF>

Ofitsiyni sait Karpatskoho biosferneho zapovidnyka. <http://cbr.nature.org.ua>

Ofitsiyni sait NPP «Synevyr». [www.npp-synevyr.net.ua](http://www.npp-synevyr.net.ua)

Ofitsiyni sait NPP «Zacharovanyi kraj». [nppzk.info](http://nppzk.info)

Vazhynskiy, F. A., and Chertoryzhskiy, V. M. "Rozvynuta ekolohichna infrastruktura – pokaznyk konkurentospromozhnosti rehioniv" [Developed ecological infrastructure – an indicator of regional competitiveness]. [http://www.nbu.gov.ua/portal/chem\\_biol/nvnlto/166/212\\_Wazynski\\_166.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/nvnlto/166/212_Wazynski_166.pdf)

Vorobiova, O. A., and Kharichkov, S. K. *Rozvytok rekreatsiino-turystychnoi diialnosti na terytoriiakh pryrodno-zapovidnoho fondu Ukrainy* [The development of recreational and tourism activities in the territories of nature reserve fund of Ukraine]. Odesa: IPREED NANU, 2009.

Zinko, Yu. V., and Hetman, V. I. "Problemy zrivnovazhenoho turyzmu u natsionalnykh parkakh Ukrainy" [Problems of a balanced tourism in the national parks of Ukraine]. [http://tourlib.net/statti\\_ukr/zinko5.htm](http://tourlib.net/statti_ukr/zinko5.htm)

УДК 332.8

## ЕКОНОМІКО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ НАКОПИЧУВАЛЬНИХ ФОНДІВ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

© 2015 ГЕЛЕВЕРЯ Є. М.

УДК 332.8

### Гелеверя Є. М. Економіко-правове забезпечення формування накопичувальних фондів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Метою статті є дослідження нормативно-правового забезпечення з питань формування накопичувальних фондів та розробка пропозицій щодо вдосконалення економіко-правового й інституційного забезпечення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Проаналізовано сучасну нормативно-правову базу щодо формування та використання ремонтного, резервного та спеціального фондів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Установлено економіко-правові засади та особливості визначення розмірів внесків до ремонтного і резервного фондів ОСББ. Обґрунтовано цілі та призначення створення кожного з накопичувальних фондів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Визначено підстави створення спеціального фонду таких об'єднань. З'ясовано, що незалежно від того, чи складався кошторис при визначенні розміру внесків до ремонтного і резервного фондів, для здійснення витрат із них наявність кошторису є обов'язковою. Визначено суперечки та розроблено напрями подальшого вдосконалення економіко-правового забезпечення формування накопичувальних фондів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків з урахуванням існуючих реалій розвитку житлово-комунального сектора.

**Ключові слова:** нормативно-правове забезпечення, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, накопичувальні фонди, кошторис.  
**Рис.:** 1. **Бібл.:** 9.

**Гелеверя Євгеній Михайлович** – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки, Харківський національний університет будівництва та архітектури (вул. Сумська, 40, Харків, 61002, Україна)

**E-mail:** [geleverya@ukr.net](mailto:geleverya@ukr.net)

УДК 332.8

UDC 332.8

### Гелеверя Е. М. Экономико-правовое обеспечение формирования

**накопительных фондов объединений совладельцев многоквартирных домов**  
Целью статьи является исследование нормативно-правового обеспечения по вопросам формирования накопительных фондов и разработка предложений по совершенствованию экономико-правового и институционального обеспечения деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД). Проанализирована современная нормативно-правовая база по вопросам формирования и использования ремонтного, резервного и специального фондов объединений совладельцев многоквартирных домов. Установлены экономико-правовые основы и особенности определения размеров взносов в ремонтный и резервный фонды ОСМД. Обоснованы цели и назначения создания каждого из накопительных фондов объединений совладельцев многоквартирных домов. Определены основания создания специального фонда. Обосновано, что независимо от того, составлялась ли смета при определении размера взносов в ремонтный и резервный фонды, для осуществления затрат из них наличие сметы является обязательным. Выявлены противоречия и разработаны направления дальнейшего совершенствования экономико-правового обеспечения формирования накопительных фондов объединений совладельцев многоквартирных домов с учетом существующих реалий развития жилищно-коммунального сектора.

**Ключевые слова:** нормативно-правовое обеспечение, объединение совладельцев многоквартирных домов, накопительные фонды, смета.  
**Рис.:** 1. **Библ.:** 9.

**Гелеверя Евгений Михайлович** – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики, Харьковский национальный университет строительства и архитектуры (ул. Сумская, 40, Харьков, 61002, Украина)

**E-mail:** [geleverya@ukr.net](mailto:geleverya@ukr.net)

### Geleverya Ye. M. Economic-Legal Provision for Establishing the Accumulative Funds of Condominium Owners Associations

The article is aimed at studying the regulatory-legal provision on issues of establishing accumulative funds and elaboration of proposals to improve both the economic-legal and the institutional provision of activities of condominium owners associations (COA). The current legal framework on issues of establishing and operation of repair, reserve and special funds of condominium owners associations has been analyzed. The economic-legal framework and specific features of determining the amounts of contributions to the repair and reserve funds of COA have been identified. Purposes and destinations of each of the cumulative funds of condominium owners associations have been substantiated. Grounds for the establishment of a special fund have been defined. It has been proved that regardless whether a cost estimate was prepared when determining the amount of contributions to the repair and reserve funds, implementing a cost outlay will require a cost estimate prepared. Contradictions have been identified and directions for further improvement of economic-legal provision for establishing the accumulative funds of condominium owners associations have been elaborated, taking into account the present realities of development of the housing-and-utilities sector.

**Key words:** regulatory-legal support, condominium owners association, accumulative funds, cost estimate.  
**Рис.:** 1. **Библ.:** 9.

**Geleverya Yevgeniy M.** – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Economics, Kharkiv National University of Construction Engineering and Architecture (vul. Sumska, 40, Kharkiv, 61002, Ukraine)

**E-mail:** [geleverya@ukr.net](mailto:geleverya@ukr.net)

Організаційно-господарські відносини, що виникають у сфері реформування і розвитку житлово-комунального господарства міст України, потребують формування теоретико-прикладного апарату, спрямованого на вдосконалення управління цими процесами та відповідного існуючим реаліям економіко-правового забезпечення. Сукупність житлового фонду та ремонтно-експлуатаційної бази є найбільш складною та відповідальною підсистемою житлової сфери, яка потребує узгоджених дій у сфері управління з боку загальнодержавних, регіональних і місцевих органів влади та фінансового забезпечення. Ця підсистема характеризується постійним переглядом різних форм управління та пошуком оптимальних рішень із залученням різних джерел фінансування. Зазначеним питанням в економіко-правовому аспекті присвячені регулюючі нормативно-правові акти [1–5] та наукові праці Бабаєва В. М., Онищука Г. І., Семенова В. Т., Ковалевсько-го Г. В., Шутенка Л. М. [6–9] та ін.

Разом з тим, опрацьовані нами наукові публікації та досвід свідчать, що й досі науковцями не вироблений системний підхід щодо формування та ефективного використання організаційно-економічного забезпечення розвитку житлової сфери економіки в містах, недостатньо уваги приділяється теоретичному апарату досліджень систем альтернативного утримання та відновлення житла, не повною мірою враховуються економіко-правові аспекти залучення різних джерел фінансування як поточного, так і капітального ремонтів будинків, а тому метою статті є комплексний і системний аналіз нормативно-правового забезпечення з питань формування накопичувальних фондів та розробка пропозицій щодо вдосконалення економіко-правового й інституційного забезпечення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Результати дослідження, подані у статті, здійснені в межах держбюджетної теми «Дослідження та розроблення науково обґрунтованих пропозицій щодо формування та використання об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків коштів ремонтного та резервного фондів» (номер держреєстрації 0113U007467), де автором розроблено оптимальні моделі економіко-правового забезпечення капітального та поточного ремонтів житлового фонду міст на регіональному рівні.

Базовим нормативно-правовим актом, що визначає порядок формування і витрачання накопичувальних фондів в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1].

Зазначеним законом передбачено три види фондів, які можуть створюватися в ОСББ: ремонтний; резервний; спеціальний.

Створення ремонтного і резервного фондів, відповідно до ст. 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», є обов'язковим, у той час як спеціальні фонди створюються лише за рішенням загальних зборів ОСББ. Розглянемо нормативно-правове регулювання окремо для кожного з цих видів.

Частина п'ята ст. 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» прямо визначає мету створення ремонтного і резервного фондів ОСББ: «для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання». Однак із наведеного положення закону не є чітко зрозумілим, де закінчуються цілі створення ремонтного фонду і починаються цілі створення резервного.

З точки зору того, як формально побудована зазначена правова норма, можна припустити, що ремонтний фонд створюється для «накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна», а резервний – для «термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин». Як бачимо, стосовно ремонтного фонду за такого підходу мета створення є достатньо чіткою і зрозумілою. Однак з резервним фондом ситуація виглядає інакше. Проаналізуємо, у яких випадках в ОСББ може виникнути потреба в «терміновому усуненні збитків» унаслідок аварій чи непередбачених обставин, і що є такими збитками.

Частина друга ст. 22 ЦК (Цивільного кодексу України) [3] визначає, що збитками є:

- ✦ втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);
- ✦ доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

При цьому слід звернути увагу, що Цивільний кодекс України говорить про відшкодування (а не «усунення») збитків винною особою особою, якій їх завдано.

Водночас, якщо застосувати зазначені норми Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Цивільного кодексу України в їх поєднанні, виходить, що резервний фонд в ОСББ створюється для «термінового усунення втрат у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі та упущеної вигоди». Стає очевидним, що принаймні стосовно упущеної вигоди таке формулювання є абсурдним (адже упущена вигода не може «усуватися»). Стосовно ж «втрат у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі», то вони також «відшкодовуються» або принаймні «покриваються», але ж не «усуваються». Власне, «усувати-ся» можуть пошкодження спільного майна.

Тож виникає питання: резервний фонд ОСББ створюється для відшкодування збитків, завданих з вини ОСББ третім особам, чи для термінового усунення шкоди, завданої спільному майну співвласників?

Визначена ч. 1 ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» мета створення ОСББ – забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати

всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами – хоч і наголошує на захисті прав членів ОСББ і забезпечені належного утримання та використання спільного майна, все ж таки не дає підстав однозначно відкинути і таку мету створення резервного фонду, як відшкодування збитків третім особам.

Вказівка закону на збитки, «що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин», дозволяє припустити, що мова йде про збитки, завдані внаслідок пошкодження спільного майна в багатоквартирному будинку, адже тільки на спільному майні (внутрішньобудинкових мережах, інженерному обладнанні тощо) можуть мати місце аварії. Це дозволяє обмежити збитки, для «усунення» яких створюється резервний фонд, виключно випадками, пов'язаними з пошкодженням спільного майна, і виключити збитки, пов'язані зі, скажімо, невиконанням ОСББ своїх договірних зобов'язань.

Отже, можна дійти висновку, що резервний фонд в ОСББ створюється для термінового усунення пошкоджень спільного майна співвласників багатоквартирного будинку, що сталися внаслідок аварій або непередбачених обставин, а також для відшкодування третім особам збитків, завданих унаслідок таких пошкоджень. Однак усунення пошкоджень спільного майна в більшості випадків пов'язане з його ремонтом, а це є метою створення іншого фонду – ремонтного. Виходячи з норм ст. 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та проведеного вище аналізу, слід визнати, що за рахунок коштів ремонтного фонду ОСББ може здійснюватися будь-який ремонт спільного майна співвласників багатоквартирного будинку, у той час як за рахунок коштів резервного фонду – лише «позаплановий» (потреба у якому виникла внаслідок аварій або непередбачених обставин) ремонт спільного майна. Однак принципово те, що за рахунок коштів і ремонтного, і резервного фондів можливо виконувати ремонт спільного майна в багатоквартирному будинку. Таким чином, можна дійти висновку, що цілі створення ремонтного і резервного фондів в ОСББ частково перетинаються. Схематично описане співвідношення і розмежування цілей створення резервного і ремонтного фондів ОСББ наведено на *рис. 1*.

Хоча зазначені висновки є результатом аналізу норм Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та ЦК, прямої вказівки на саме такі цілі створення ремонтного і резервного фондів

законодавство, як уже зазначалося, не дає. Тому доцільно було би внести до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» зміни, які би більш детально визначили цілі, на які можуть витрачатися кошти ремонтного і резервного фонду ОСББ.

Ст. 16 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає, що встановлювати розміри платежів, зборів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів належить до компетенції загальних зборів, а ч. 8 ст. 10 уточнює, що визначення розмірів внесків та платежів членами об'єднання є виключною компетенцією загальних зборів ОСББ.

Як видно з наведених визначень, закон використовує одночасно терміни «внески», «платежі», «відрахування» як рівнозначні. Проте, з таким підходом законодавця погодитися важко, оскільки в мовній практиці терміном «платіж» зазвичай позначають будь-яку передачу грошових коштів, у той час як внесок співвласника є одним із різновидів платежів. У свою чергу, «відрахування до резервного і ремонтного фонду» є лише одним із внесків, які співвласники сплачують в ОСББ. Саме терміном «внески», з нашої точки зору, найбільш доцільно користуватися для позначення платежів співвласників до ремонтного і резервного фонду ОСББ – як таким, що найбільше відповідає характеру відповідних платежів та практиці, що склалася в ОСББ.

Отже, визначення розмірів внесків до зазначених фондів є виключною компетенцією загальних зборів ОСББ. Однак загальні збори не є абсолютно вільними в прийнятті свого рішення.

Згідно з вимогами ст. 20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», частка співвласника в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт спільного майна в багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у його власності. Інакше кажучи, розмір внесків до ремонтного і резервного фондів повинен бути розрахований «на 1 кв. м», а не у вигляді фіксованої суми «з людини» чи «з квартири», як це має місце в окремих ОСББ.

Закон не містить будь-яких інших вказівок на порядок визначення розміру внесків на ремонт спільного майна і, відповідно, до ремонтного фонду. Таким чином, питання про те, яким чином розрахувати загальну потребу в коштах на ремонт спільного майна, яка потім і

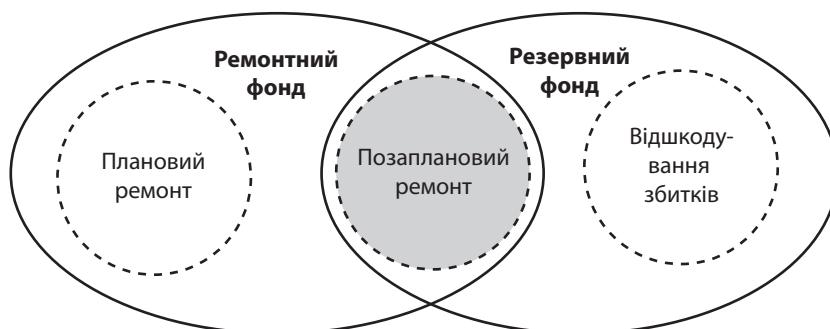


Рис. 1. Співвідношення і розмежування цілей створення резервного і ремонтного фондів ОСББ

розподілятиметься між співвласниками пропорційно площі належних їм приміщень, залишається на розсуд органів управління самого ОСББ. Навіть складання кошторису витрат при вирішенні питання про розмір внесків до ремонтного або резервного фонду не може бути беззастережно застосоване для всіх випадків. Адже резервний фонд створюється на випадок аварійних і непередбачених ситуацій, а, отже, за визначенням не може мати заздалегідь складеного кошторису витрат. А ремонтний фонд може формуватися як виходячи із наперед запланованих витрат, так і просто з метою накопичення коштів на потреби ремонту, які виникнуть у майбутньому, але обсяг витрат на них у поточний момент передбачити складно або й неможливо.

**П**ри цьому слід наголосити, що закон не передбачає жодних обмежень щодо фінансування за рахунок коштів ремонтного фонду ОСББ робіт з поточного або капітального ремонту – тобто, допускається фінансування будь-яких робіт за рішенням загальних зборів, незалежно від того, належать такі роботи до робіт з капітального чи поточного ремонту.

Отже, на основі проведеного аналізу можна дійти таких висновків:

- ✦ визначення розмірів внесків до ремонтного і резервного фондів ОСББ належить виключно до компетенції загальних зборів ОСББ;
- ✦ розмір внесків до ремонтного і резервного фондів повинен визначатися загальними зборами пропорційно до площі приміщень, які належать кожному співвласнику;
- ✦ інших обмежень щодо визначення розміру внесків до ремонтного і резервного фондів загальними зборами ОСББ закон не встановлює.

Ст. 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає право ОСББ «вимагати своєчасної та в повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом і статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів», крім того, «звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом і статутом об'єднання платежі, збори і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів».

Виходячи з наведених положень, сплата внесків до ремонтного і резервного фондів є обов'язковою не лише для власників приміщень, які є членами ОСББ, але й для тих власників, які членами ОСББ не є. Це відповідає загальним положенням цивільного законодавства, зокрема – ст. 322 ЦК, згідно з якою власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» прямо визначає лише одне джерело наповнення резервного і ремонтного фондів – внески (відрахування) співвласників. Проте, жодних заборон щодо спрямування в ремонтний і резервний фонди інших надходжень закон не містить. Відповідно, є всі підстави вважати, що до ремонтного і резервного фон-

дів за рішенням загальних зборів ОСББ можуть спрямовуватися й кошти з інших джерел, перелік яких визначено ст. 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», зокрема:

- ✦ коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень; доходів, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;
- ✦ добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

**С**лід звернути увагу на те, що до складу витрат на утримання спільного майна в ОСББ можуть включатися також витрати на проведення поточного ремонту такого майна. У такому разі, враховуючи відсутність в законі прямої заборони, вважаємо за припустиме формування ремонтного фонду за рахунок частини внеску співвласників на утримання спільного майна. Однак у такому разі вважаємо за необхідне забезпечити окремий облік коштів, витрачених на поточний і капітальний ремонт. Це зумовлено необхідністю забезпечити цільове витрачання бюджетних коштів, оскільки, згідно з чинним законодавством у сфері соціального захисту населення, пільги окремим категоріям громадян та житлові субсидії надаються для відшкодування витрат на утримання житла, які включають поточний ремонт, але не включають капітального ремонту.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не визначає жодних спеціальних правил витрачання коштів ремонтного та резервного фондів. Це змушує керуватися загальним правилом, встановленим ч. 2 ст. 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», яка передбачає, що «використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису».

Варто зазначити, що в дійсності Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений Наказом Держжитлокомунгоспу України від 27.08.2003 р. № 141 [4], а відповідно – і статuti більшості діючих ОСББ, складені відповідно до нього, не містять жодних додаткових правил щодо витрачання коштів ремонтного і резервного фондів порівняно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Таким чином, єдиними документами, які регламентують витрачання коштів ремонтного і резервного фондів, на практиці є затверджені загальними зборами ОСББ кошториси, а також рішення самих загальних зборів щодо здійснення тих чи інших витрат.

Підкреслимо, що вищенаведене не суперечить іншій нашій тезі про те, що при формуванні ремонтного та резервного фондів складання кошторису їх витрачання не є обов'язковим. Адже ще вище йшлося про формування фондів, а тут – про витрачання.

Таким чином, незалежно від того, чи складався кошторис при визначенні розміру внесків до ремонтного і резервного фондів, для здійснення витрат із них наявність кошторису є обов'язковою.

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» затвердження кошторису є компетенцією виключно загальних зборів ОСББ. До компетенції правління ОСББ належить лише підготовка кошторису та розпорядження коштами об'єднання відповідно до вже затвердженого загальними зборами кошторису.

## ВИСНОВКИ

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» допускає, але не вимагає створення спеціальних фондів в ОСББ. При цьому сам закон більше не містить жодних вказівок на порядок формування і витрачання коштів таких фондів, відсилаючи до порядку, визначеного Кабінетом Міністрів України. Такий порядок («Порядок створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку») затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521 [2]. Згідно із зазначеним Порядком, спеціальні фонди об'єднання створюються для виконання заходів, пов'язаних зі значним витрачанням коштів, зокрема для: обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, холодної та гарячої води, впровадження енергозберігаючих заходів; обладнання під'їздів місцями для охорони; проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем; капітального ремонту будинку; інших заходів, визначених загальними зборами.

На думку автора цієї статті, наведене положення Порядку не повною мірою відповідає Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». По-перше, стосовно цілей, на які можуть витрачатися кошти спеціальних фондів, закон містить лише вказівку на «цілі, що передбачені статутом». Відповідно, на цілі, статутом не передбачені, кошти цільових фондів витрачатися не можуть – навіть при наявності відповідного рішення загальних зборів; якщо певні цілі статутом конкретного ОСББ не передбачені, спершу необхідно внести зміни до статуту. По-друге, Порядок пропонує фінансувати капітальний ремонт будинку за рахунок коштів спеціального фонду. На нашу думку, це є недоцільним, оскільки в ОСББ обов'язково повинен створюватися ремонтний фонд. ■

## ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-III від 29.11.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 1521 від 11.10.2002 р. // Відомості Верховної Ради України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>
3. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
4. Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений Наказом Держжитлокомунгоспу України № 141 від 27.08.2003 р. // Відомості Верховної Ради

України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>

5. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

6. Бабаєв В. М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти / В. М. Бабаєв / Національна академія держ. управління при Президенті України; Харківський регіональний ін-т. – Х. : Видавництво ХарРІ НАДУ, 2004. – 204 с.

7. Ковалевський Г. В. Інтегральна системна концепція як інструмент комплексного розвитку міста / Г. В. Ковалевський, В. Т. Семенов, Т. В. Казак // Збірник наукових праць Української Академії державного управління при Президенті України. – Харків : УАДУ ХФ, 2001. – С 75–76.

8. Онищук Г. І. Міський комплекс України: теорія та практика розвитку : дис. ... д-ра екон. наук: 08.10.01 / Г. І. Онищук. – К., 2002. – 437 с.

9. Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л. Н. Шутенко. – Харьков : Майдан, 2002. – 1054 с.

## REFERENCES

Babaiev, V. M. *Upravlinnia miskym hospodarstvom: teoretychni ta prykladni aspekty* [Urban management: theoretical and applied aspects]. Kharkiv: Vyd-vo KharRI NADU, 2004.

Kovalevskiy, H. V., Semenov, V. T., and Kazak, T. V. "Intehralna systemna kontseptsii iak instrument kompleksnoho rozvytku mista" [The integrated system concept as a tool for integrated development]. In *Zbirnyk naukovykh prats Ukrainskoi Akademii derzhavnogo upravlinnia pry Prezidentovi Ukrainy*, 75-76. Kharkiv: UADU KhF, 2001.

[Legal Act of Ukraine]. <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

[Legal Act of Ukraine] (2003). <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>

[Legal Act of Ukraine]. <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

[Legal Act of Ukraine] (2001). <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

[Legal Act of Ukraine] (2002). <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>

Onyshchuk, H. I. "Miskyi kompleks Ukrainy: teoriia ta praktyka rozvytku" [City of Ukraine: Theory and Practice Development]. *Dys. ... d-ra ekon. nauk: 08.10.01*, 2002.

Shutenko, L. N. *Tekhnologicheskie osnovy formirovaniia i optimizatsii zhiznennogo tsikla gorodskogo zhilogo fonda (teoriia, praktika, perspektivy)* [The technological basis for the formation and optimization of the life cycle of the municipal housing stock (the theory, practice, prospects)]. Kharkiv: Maydan, 2002.