

# **РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ ТА УПРАВЛІННЯ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ ЖИТЛОВОМУ ФОНДІ**

**ОЛІЙНИК**

**НАТАЛІЯ ІВАНІВНА**

**Професор кафедри управління національним господарством та економічної політики**

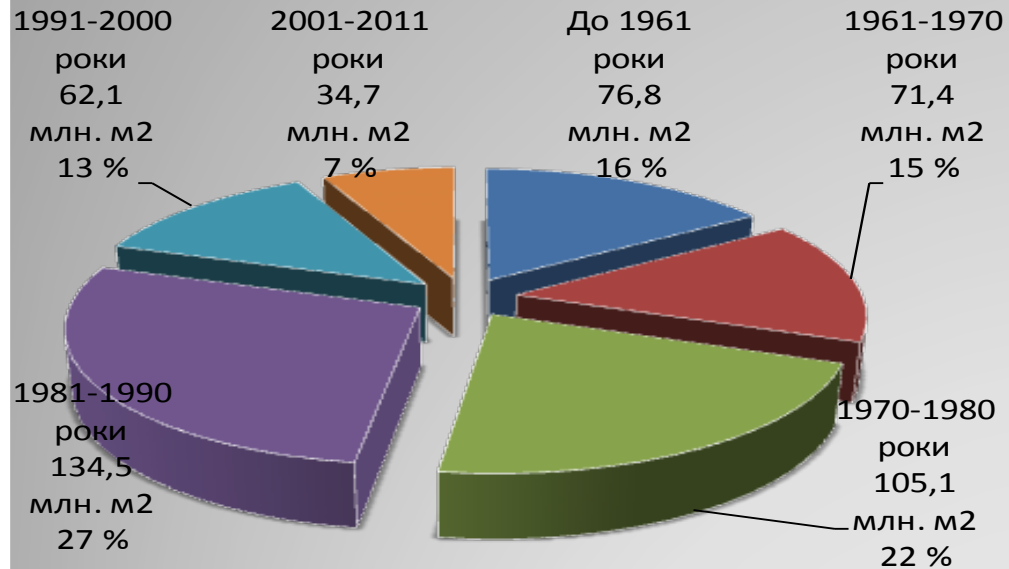
**Національної академії державного управління при Президентові України**

*доктор наук з державного управління*

# Втрати теплової енергії



# Характеристика житлового фонду (по роках)



## ❑ Пріоритетні напрями:

- ✓ Будівництво нового енергоефективного житла
- ✓ Модернізація старого житлового фонду

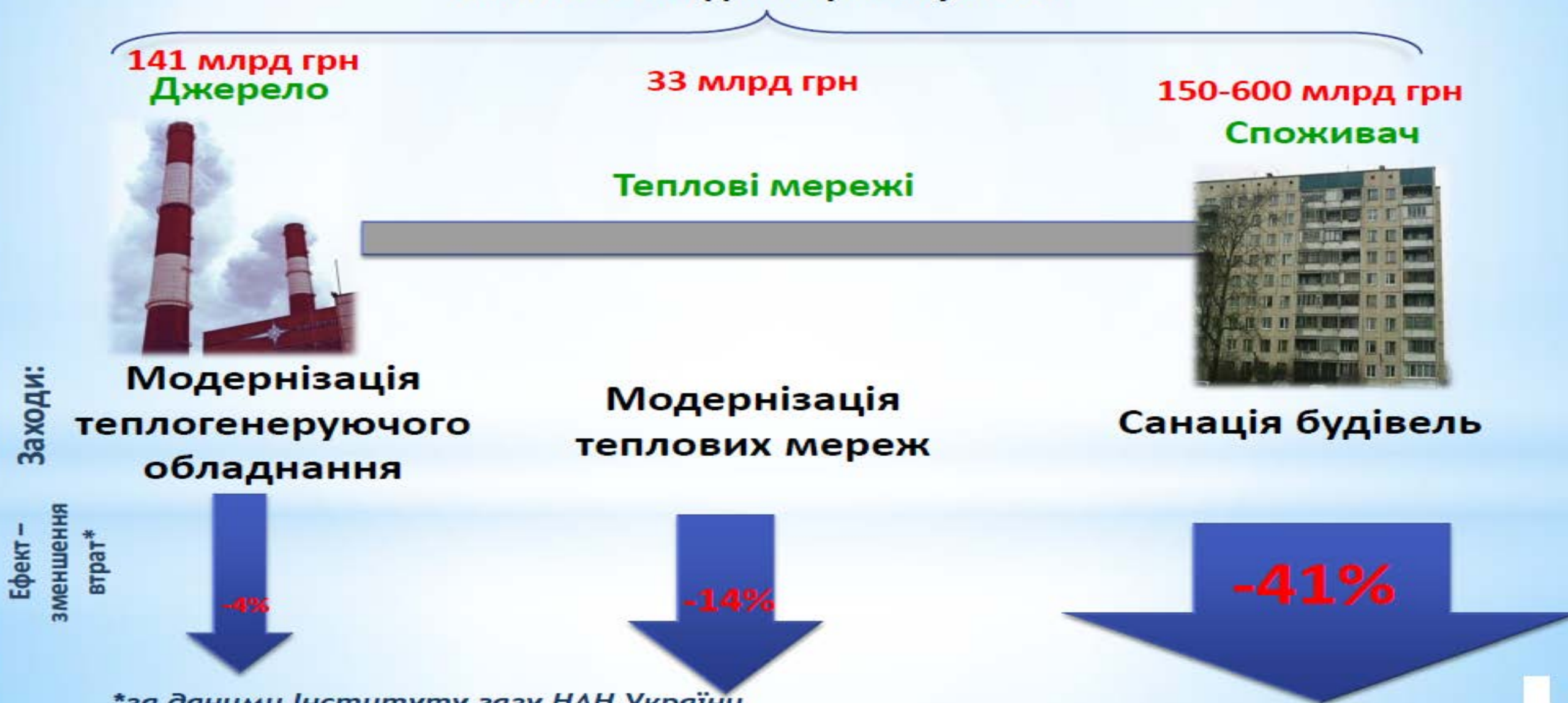


## ❑ На найближчу перспективу:

- ✓ Повна санація (реновація) існуючого житлового фонду
- ✓ Поступовий перехід до «пасивних» будинків

**Ефект від енергоощадних заходів на етапі кінцевого споживання у 2 рази перевищує можливий ефект від відповідних заходів на інших етапах системи теплозабезпечення**

**Обсяги необхідного фінансування**



до 1992 р.



Державна власність

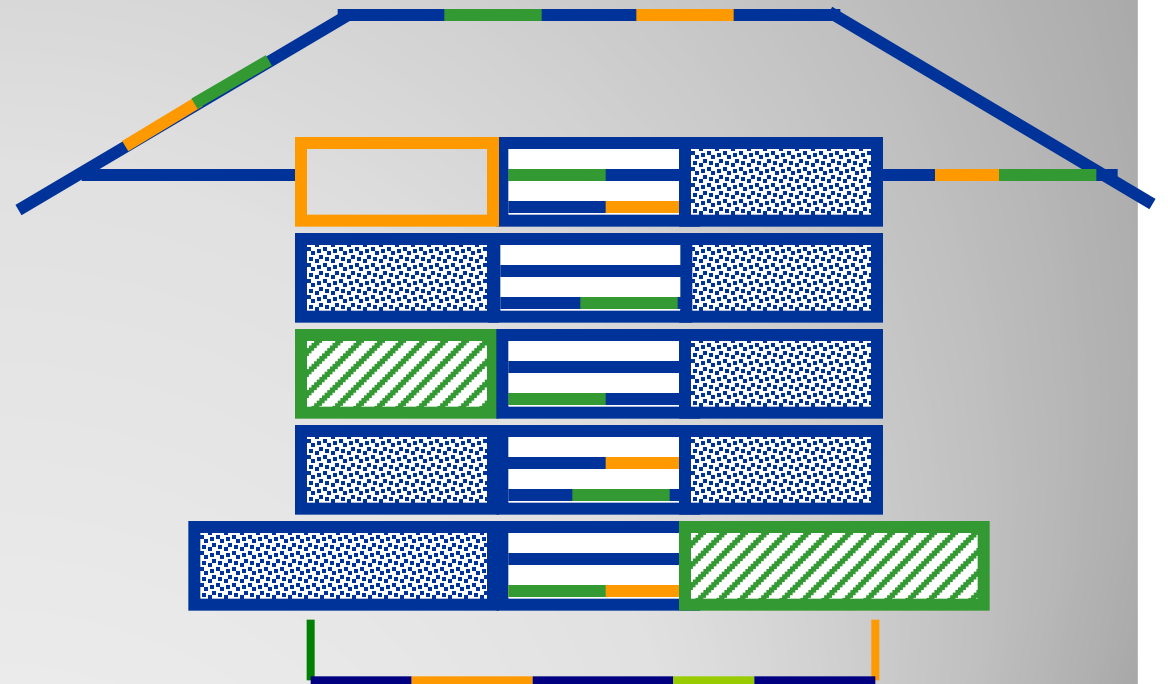


Комунальна власність

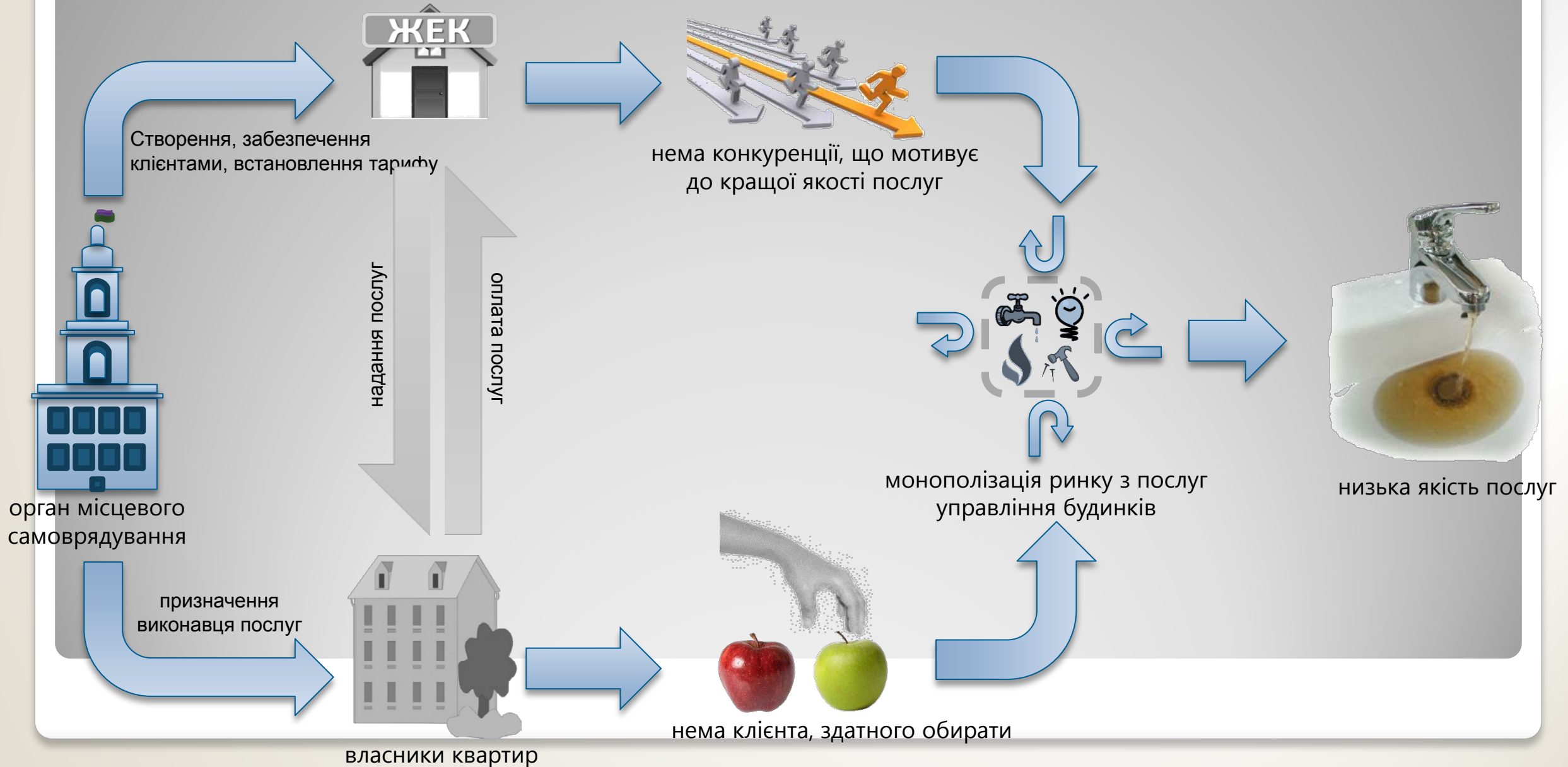


Приватна власність

станом на 2014 р.



# Проблема: низька якість послуг





# Від проблем – до їх вирішення

Правовий режим спільного майна

Права, обов'язки та відповідальність співвласників

Вибір способу управління будинком

Доступ до інформації співвласників

Доступ до технічної документації на будинок

Наявність категорій членства ОСББ

Балансоустримувач та виконавець послуг

Нечіткість визначень сприяє безгосподарному відношенню до будинку

Монополізовано, порушуються права співвласників

Складність створення ОСББ, неможливість правильного підрахунку голосів та організації належного утримання будинку

Позбавлення окремих співвласників права на управління своїм майном

Спотворення принципу ринкових відносин

а) Чітке визначення особливостей правового режиму спільної сумісної власності; прав, обов'язків та відповідальності співвласників за утримання спільного майна

б) Забезпечення вільного вибору співвласників способу управління спільним майном: самостійно (в т.ч. через статутні органи ОСББ) або із залученням професійного управителя

в) Забезпечення рівності прав усіх співвласників шляхом надання можливості приймати спільні рішення більшістю голосів, навіть без створення ОСББ

г) Забезпечення вільного доступу до інформації про інших співвласників багатоквартирного будинку

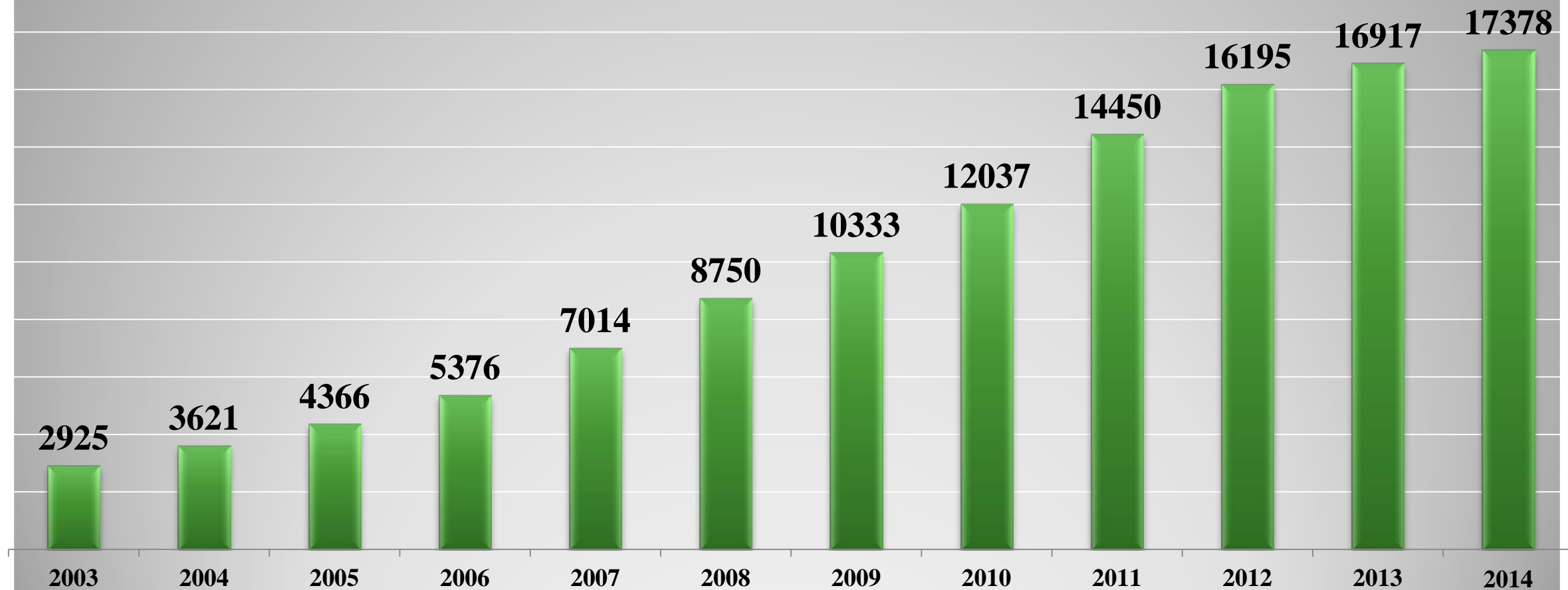
д) Забезпечення наявності в кожному будинку необхідної технічної документації

е) Закріплення принципу невід'ємної від права власності участі в ОСББ у разі його створення у будинку в передбаченому законом порядку

Проект Закону України «Про особливості права власності у багатоквартирному будинку»

Зміни до : Цивільного кодексу України, законів України «Про ОСББ», «Про ЖКП»

# Динаміка створення ОСББ



(станом на  
01.09.2014)



# Основа реформи – питання спільної власності

Відсутність  
механізму  
прийняття рішень  
щодо спільної  
власності

- не дозволяє ефективно управляти багатоквартирним будинком (приймати колективні рішення про ремонт та утримання тощо)

- призводить до відсутності належного контролю за якістю послуг ЖКГ зі сторони безпосередніх споживачів

- створює перепони до формування у співвласників багатоквартирних будинків поняття “спільних інтересів” для поліпшення умов проживання

- зношення внутрішньобудинкових комунікацій та багатоквартирного будинку в цілому

- роками не вирішувані проблеми ремонту та модернізації житлового фонду

- конфлікти з постачальниками комунальних послуг за відсутності у індивідуального споживача ефективного механізму захисту своїх прав (“один в полі не воїн”)

- консервація “патерналістського” менталітету співвласників багатоквартирних будинків та спротив змінам, що передбачають відповідальність за приватну власність

# ЗАКОНОПРОЕКТ 1565

## ВИЗНАЧАЄ ФОРМИ УПРАВЛІННЯ БУДИНКАМИ

Законопроект визначає дві форми управління:



### САМОСТІЙНЕ УПРАВЛІННЯ

здійснюється через ОСББ, або більшістю співвласників без ОСББ.



### ЧЕРЕЗ УПРАВИТЕЛЯ,

який може обиратись або самими співвласниками, або органом місцевого самоврядування, якщо співвласники не можуть визначитися самостійно.

## РЕГЛАМЕНТУЄ ПРОЦЕС ПРИЙНЯТТЯ СПІЛЬНИХ РІШЕНЬ

Співвласники зможуть приймати рішення:



### ШЛЯХОМ УТВОРЕННЯ ОСББ

прийняття рішень здійснюється статутними органами об'єднання.



### БІЛЬШІСТЮ БЕЗ ОСББ

Ініціативна група мінімум із трьох співвласників зможе ініціювати збори та винести на їх розгляд питання щодо управління спільним майном будинку, у тому числі щодо:

- форми управління;
- обрання чи зміни управителя;
- проведення капітального ремонту;
- користування спільним майном.

# ЗАКОНОПРОЕКТ 1565

## ВРЕГУЛЬОВУЄ ДІЯЛЬНІСТЬ ОСББ

Законопроект врегулює питання утримання багатоквартирного будинку, а також:



### УСУВАЄ ШТУЧНИЙ ПОДІЛ

співвласників на повноправних членів і неповноправних «не членів» ОСББ;



### УЗГОДЖУЄ ПРАВОВИЙ РЕЖИМ

спільної власності з положеннями Цивільного кодексу України.



### ЗАКОНОДАВЧО ВСТАНОВЛЮЄ

правила та порядок голосування на загальних зборах.



### ПРЯМО ВКАЗУЄ ПРО ПЕРЕХІД

будинку під управління ОСББ з моменту створення об'єднання.

## УТОЧНЮЄ ОСОБЛИВОСТІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Законопроект чітко визначає права, обов'язки і відповідальність співвласників, а також надає кожному із них право вільного доступу до проектної документації. Крім того, цей проект передбачає:



### ВКЛЮЧЕННЯ ПРАВ

на земельну ділянку і прибудинкову територію до переліку спільного майна.



### ЗАБОРОНУ ПОДІЛУ

спільного майна в багатоквартирному будинку.



### ПЕРЕХІД ПРАВ І ОБОВ'ЯЗКІВ

від попереднього співвласника багатоквартирного будинку до нового у разі продажу квартири.



# Демонополізація попиту. Свобода вибору

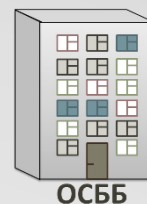
## Зміст

Вільний вибір між формами управління



Вільний вибір управителя

## Механізм



Сприяти створенню та діяльності ОСББ



Дати змогу приймати рішення більшістю голосів власникам квартир, не об'єднаних в ОСББ

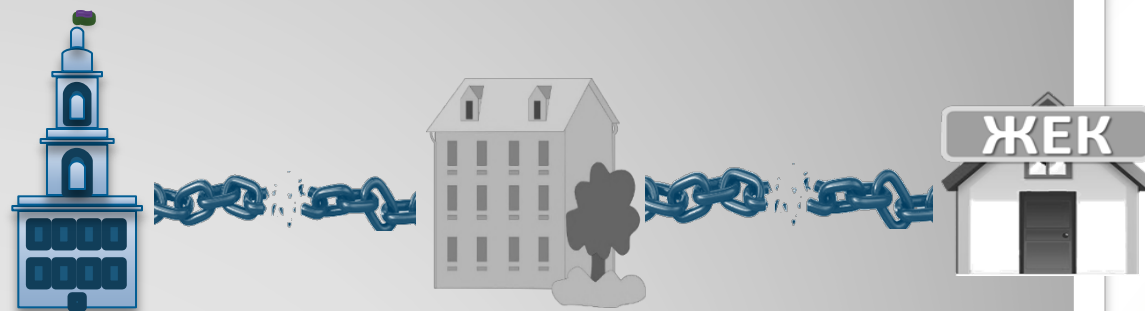
# Демонополізація пропозиції. Вільний вхід на ринок

## Зміст



Відсутність обмежень на надання послуг управителя

## Механізм



Орган місцевого самоврядування обирає управителя лише

- коли власники самостійно не визначили форму управління
- на конкурсних засадах

Орган місцевого самоврядування встановлює ціни (тарифи) на послуги лише тих управителів, які були обрані ним самим

### Приклад розрахунків за кредитом для ОСББ у Банку «Львів»

Розмір кредиту (грн)	150000
Термін кредитування (міс)	60
Щомісячний платіж (грн)	4230
Сума внесків членів ОСББ на 1 м <sup>2</sup> , необхідних для обслуговування кредиту (грн)	1
Загальна площа квартир ОСББ, що розглядається у прикладі (м <sup>2</sup> )	4260

*Кредит від ПАТ АКБ «Львів» для ОСББ по програмі «Енергозбереження» надається на наступні заходи:*

- Заходи з економії теплової енергії на потреби гарячого водопостачання;
- Заходи з економії теплової енергії системи опалення і вентиляції;
- Заміна вікон, входних дверей;
- Утеплення фасадів, дахів, підвальних приміщень;
- Альтернативні джерела енергії;
- Інше.

*Умови кредитування ОСББ по програмі «Енергозбереження»*

- Валюта кредитування: гривня;
- Відсоткові ставки: відповідно до умов Банку на момент видачі кредиту;
- Максимальний строк кредитування: до 60 місяців;
- Мінімальна участь власними коштами Позичальника: на рівні не менше 20 % від загальної вартості інвестиційного проекту (в т.ч. ПДВ);
- Застава: майнові права на грошові надходження в розмірі щомісячного погашення кредиту;
- Форма погашення – ануїтет (рівними частинами).



# Запланована схема пільгового кредитування для ОСББ

Необхідність проведення ремонту – пошук коштів

Рішення про отримання кредиту – візит до банку

Рішення банку про видачу кредиту

Видача кредиту

Проведення ремонтних робіт

Перевірка цільового використання коштів

Банк подає реєстри по кредиту в органи ЛМР та ЛОДА



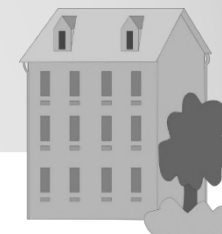
ОСББ



ЛМР

Щомісячна компенсація частини відсоткової ставки від ЛОДА

Одноразова компенсація 30 % тіла кредиту від ЛМР



ЛОДА

### Програма кредитування ОСББ від банку «Укргазбанк»

Строк кредитування	До 1 року та 1 рік (включно)	Від 1 року (+1 день) до 5 років (включно)
Процентна ставка	16,00 %	17,50 %
Власний внесок	Від 0 %	
Сума кредиту (грн)	10 000 – 1 000 000	
Комісія за видачу кредиту	1 % від суми кредиту	

#### Цільове спрямування кредиту від АБ «Укргазбанк»:

- Реконструкція, поточний та капітальний ремонт конструктивних елементів житлових будинків, у т.ч. із застосуванням енергозберігаючих технологій і обладнання (утеплення та/або ремонт фасадів, системи енергопостачання, освітлення місць загального користування, внутрішньобудинкові системи газо-, тепло-, водопостачання і водовідведення);
- Ремонт даху, підвальних приміщень, фундаменту та ліфтового обладнання;
- Встановлення колективних (загальнобудинкових) приладів обліку споживання ресурсів, необхідних для надання комунальних послуг, та вузлів керування і регулювання споживання цих ресурсів (теплової енергії, гарячої та холодної води, електричної енергії, газу);
- Інші заходи.

#### Переваги отримання кредиту в АБ «Укргазбанк»

- Відсутня щомісячна комісія;
- Відсутнє забезпечення по кредиту;
- Відсутнє страхування майна чи життя;
- Дострокове погашення без штрафних санкцій.

### Програма кредитування від банку «Правексбанк»

До 1 року	Поточний ремонт
До 3 років	Капітальний ремонт зі строком корисного використання до 3-ох років
До 5 років	Капітальний ремонт зі строком корисного використання до 5-ти років

#### *Вимоги до клієнтів по кредитуванню:*

- *Реальний строк діяльності ОСББ – не менше ніж 6 міс.;*
- *80 % власників квартир «ЗА» отримання кредиту;*
- *100 % перехід на обслуговування в ПАТКБ «Правекс-Банк»;*
- *Відкриття ремонтного поточного рахунку;*
- *Фактична оплата за комунальні послуги складає 95 %.*

**ДЯКУЮ ЗА  
УВАГУ!**

**Законопроект**  
**«Про особливості здійснення права**  
**власності у багатоквартирному**  
**будинку»**



**Законопроект**  
**«Про житлово-комунальні послуги»**



**Можливість вільного вибору**  
**форм та способів управління**  
**спільним майном**

**Безпосереднє:**  
самими  
співвласниками  
шляхом прийняття  
рішень  
більшістю голосів  
(т.зв. “номінальне  
товариство” без  
створення юридичної  
особи)

**Через ОСББ:**  
шляхом об'єднання в  
ОСББ і прийняття  
рішень його  
статутними органами  
(створення юридичної  
особи)

**Через управителя:**  
обрання управителя самими  
співвласниками  
або  
обрання управителя органом  
місцевого самоврядування,  
якщо співвласники  
самостійно не визначилися з  
формою управління

**Визначення нової класифікації житлово-  
комунальних послуг, а саме розподіл послуг в  
залежності від функціонального призначення на:**

**комунальні послуги** - забезпечення холодною водою, водовідведення, забезпечення гарячою водою, постачання природного газу (газопостачання), постачання електричної енергії (електропостачання), постачання теплової енергії (теплопостачання) поводження з побутовими відходами **(регульовані ціни (тарифи))**

**житлова послуга** - послуга з управління багатоквартирним будинком (договірна ціна і складається з витрат на утримання та винагороди управителеві)

**Передбачає удосконалення механізмів розпорядження спільною власністю**

**Відповідальність співвласників за спільне майно та прийняття узгоджених рішень щодо управління багатоквартирним будинком**

**Витрати на проведення капітального ремонту будинку включено до переліку обов'язкових витрат на управління багатоквартирним будинком. Рішення про необхідність проведення капітального ремонту приймають самі співвласники.**

**Створення ринку послуг з управління, можливість співвласників багатоквартирного будинку самостійно визначати управителя будинку – заміна ЖЕКу в сучасному розумінні**

**Припинення державного регулювання цін на послуги з управління будинком (встановлення цін за домовленістю сторін)**

**Передбачено загальні засади комерційного обліку для визначення фактично використаних обсягів теплової енергії, об'ємів спожитої холодної та гарячої води, а також об'ємів відведених стічних вод**

# ВІЛЬНИЙ ВИБІР ФОРМИ УПРАВЛІННЯ

## Самостійне управління співвласниками



**Безпосереднє:**  
самими співвласниками  
шляхом прийняття рішень  
більшістю голосів  
(т.зв. “номінальне товариство”  
без створення юридичної  
особи)



**Через ОСББ:**  
шляхом об'єднання в ОСББ і  
прийняття рішень його  
статутними органами  
(створення юридичної особи)

## Надання послуги з управління професійним управителем



**Через управителя:**  
обрання управителя самими  
співвласниками  
або  
обрання управителя органом місцевого  
самоврядування, якщо співвласники  
самостійно не визначилися з формою  
управління

- ✓ У разі не визначення протягом одного року мешканцями форми управління будинком, ОМС призначить управителя.
- ✓ Співвласники мають змогу відмовитися від призначеного управителя та самостійно прийняти рішення щодо способу та форми управління будинком.



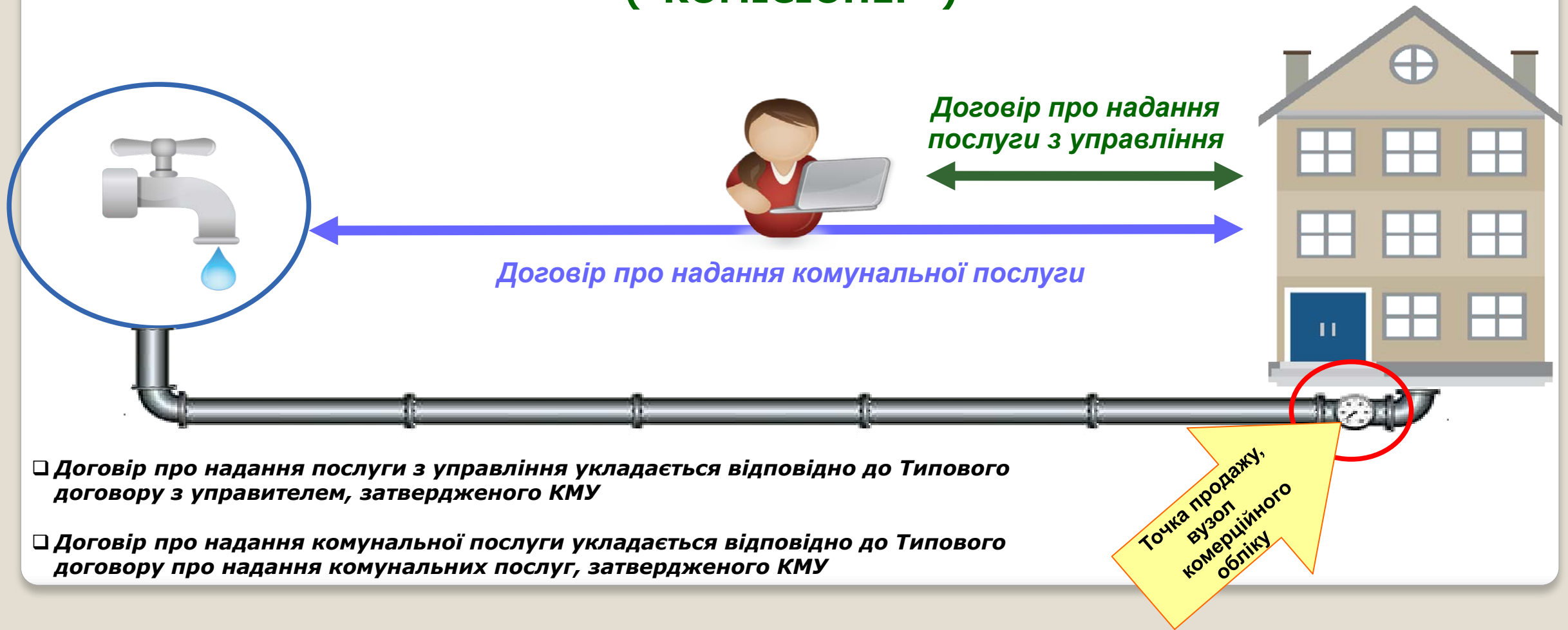
# ВІДНОСИНИ У ЖИТЛОВОМУ БУДИНКУ

## 1. Забезпечення комунальними послугами при наявності управителя

**ВИКОНАВЕЦЬ**

**УПРАВИТЕЛЬ  
("КОМІСІОНЕР")**

**СПОЖИВАЧІ**



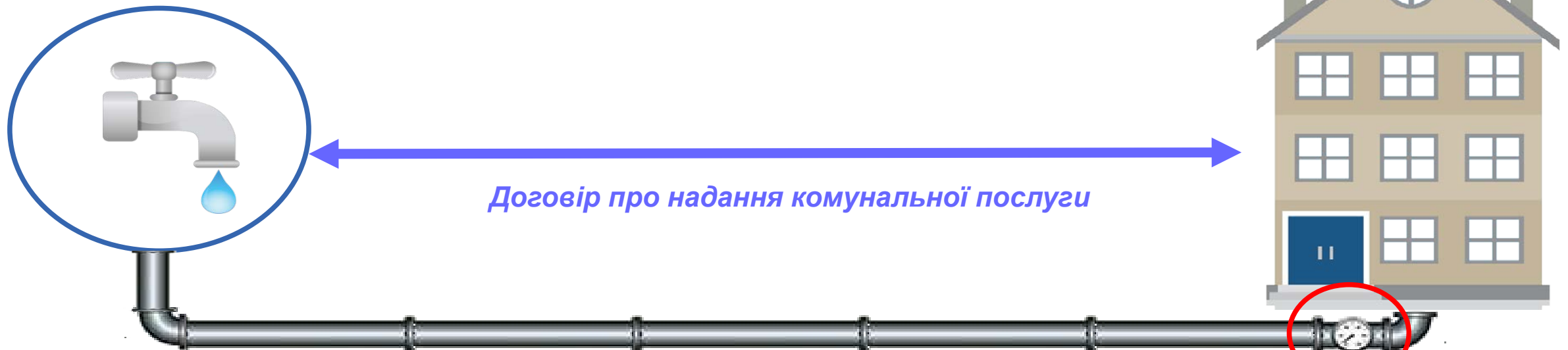
- ☐ Договір про надання послуги з управління укладається відповідно до Типового договору з управителем, затвердженого КМУ
- ☐ Договір про надання комунальної послуги укладається відповідно до Типового договору про надання комунальних послуг, затвердженого КМУ

# ВІДНОСИНИ У ЖИТЛОВОМУ БУДИНКУ

## 2. Забезпечення компослугами при наявності ОСББ

**ВИКОНАВЕЦЬ**

**ОСББ -  
"КОЛЕКТИВНИЙ  
СПОЖИВАЧ"**



- ❑ **Договір укладається відповідно до Типового договору про надання комунальних послуг, затвердженого КМУ**

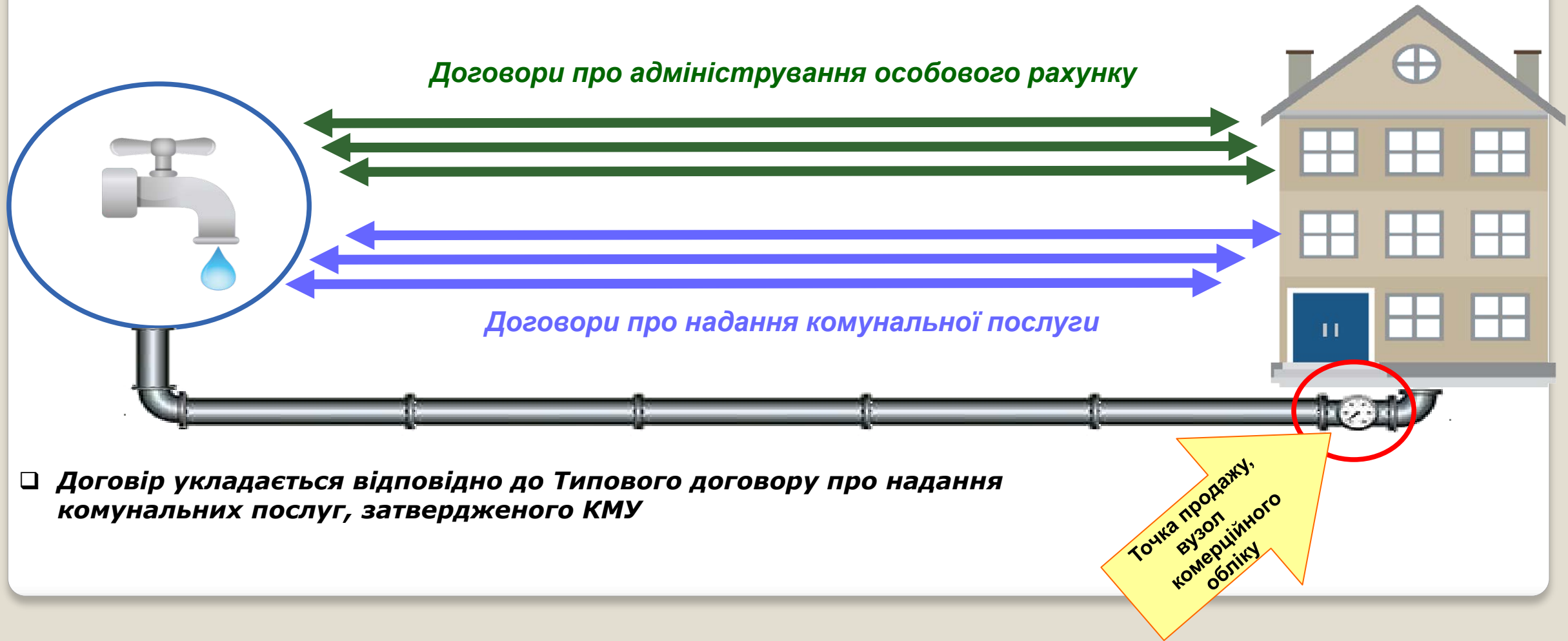
Точка продажу,  
вузол  
комерційного  
обліку

# ВІДНОСИНИ У ЖИТЛОВОМУ БУДИНКУ

## 3. Забезпечення компослугами при відсутності управителя і ОСББ – при безпосередньому управлінні самими співвласниками

**ВИКОНАВЕЦЬ**

**СПОЖИВАЧІ**



- ❑ Договір укладається відповідно до Типового договору про надання комунальних послуг, затвердженого КМУ

# ЦІНИ НА ПОСЛУГИ

**Комунальні послуги –**  
регульована ціна (тариф)

*до будинку*

**Ціна  
регульована**



**Ціна на послугу з управління є**  
договірною і складається з:

- витрат на утримання
- винагороди управителеві

*у будинку*



**Ціна договірна**

# СОЦІАЛЬНИЙ ЗАХИСТ

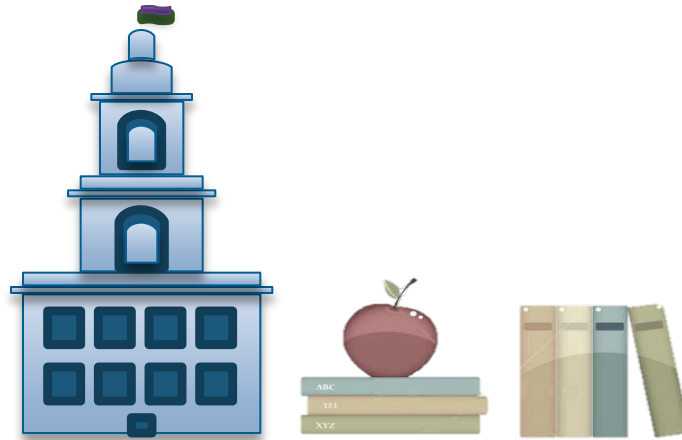


# ПРОВЕДЕННЯ ШИРОКОЇ ІНФОРМАЦІЙНОЇ КАМПАНІЇ

- ❑ Забезпечити населення необхідною юридичною інформацією для розуміння своїх прав та обов'язків щодо управління спільною власністю
- ❑ Проводити роботу з ЗМІ, державними посадовцями та з міськими головами, активістами ОСББ



**Державні посадовці**



**Міські голови та активісти  
ОСББ**



**ЗМІ**



# ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ

- ✓Сформовано **відповідального і ефективного власника** багатоквартирного будинку
- ✓**Демонополізація попиту** на ринку послуг з управління і утримання багатоквартирного житлового фонду
- ✓**Демонополізація пропозиції** на ринку послуг з управління і утримання багатоквартирного житлового фонду
- ✓Запровадження **механізму обов'язкового залучення коштів співвласників** багатоквартирного будинку для проведення робіт з капітального ремонту та енергоефективних заходів
- ✓**Підтримка категорії громадян**, які дійсно потребують допомоги
- ✓**Забезпечення** співвласників багатоквартирних будинків **необхідною юридичною інформацією** для розуміння своїх прав та обов'язків щодо управління спільною власністю