

УДК 332.87

## ФОРМУВАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ УПРАВИТЕЛІВ СПІЛЬНОГО МАЙНА БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Молодченко Т.Г., к.е.н.

Мущинська Н.Ю., к.е.н.

*Харківська національна академія міського господарства*

В роботі доведено, нормативно-правові акти, що регулюють надання якісних житлово-комунальних послуг населенню, потребують упорядкування щодо врегулювання діяльності управителів спільним майном. Визначено поняття «послуга з управління багатоквартирним будинком», що спрямована на забезпечення належного утримання і експлуатації багатоквартирного будинку відповідно до умов договору та діючого законодавства. В роботі визначено вимоги до управителя, які окреслюють коло його обов'язків в процесі надання послуги з управління. Надано пропозиції щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків спрямовано на розвиток житлово-комунального господарства шляхом його реформування та побудову заможного суспільства в Україні.

**Ключові слова:** управитель; право власності; неподільне майно; загальне майно; багатоквартирний будинок; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; якість житлово-комунальних послуг

It is proved regulations concerning the provision of high quality housing and public services require to be clarified for trustee in charge of apartment buildings common property. The concept of “service apartment house management” aimed to ensure the proper maintenance and operation of apartment buildings in accordance with the terms of the contract and applicable laws have been determined. The paper defined the requirements for the trustee, outlining its responsibilities in providing management services. The proposals to regulate the activities of trustee in charge of apartment buildings common property are focused on the development of housing and communal services through its reform and creating a well-off society in Ukraine.

**Keywords:** trustee, ownership, undivided property, common property, apartment building, condominium, the quality of housing services

**Актуальність проблеми.** Система управління житловим фондом в Україні, яка існує сьогодні показала себе неефективною та при-

звела до того, що кожен третій багатоквартирний будинок перебуває в аварійному стані, на 40 % зношені внутрішньобудинкові мережі, а багатоквартирні будинки споживають 30–45% від усіх енергоресурсів житлово-комунальної галузі.

Через відсутність економічного та правового підґрунтя для своєї діяльності, в Україні практично немає управителів спільного майна багатоквартирних будинків, які працюють у європейських країнах. У світовій практиці управління багатоквартирними будинками найчастіше застосовується підхід, при якому співвласники приймають управлінські рішення у рамках створеного ними об'єднання – юридичної особи, а виконання рішень делегується професійній організації – управителю на підставі договору, тобто 85–90% ОСББ залучають управителя.

**Аналіз останніх наукових досліджень.** Аналіз досвіду різних країн проведений у дослідженні засвідчує, що вартість послуг управителя може складати 6–8% у структурі витрат на утримання будинку, тоді як доля адміністративних витрат в об'єднанні, в якому управління здійснюється через статутні органи, може досягати 18–20%. Західний підхід до управління багатоквартирними будинками можна вважати кращим, адже управління здійснюється на професійному рівні, якість послуг відповідає запитам і можливостям співвласників, при цьому дотримуються демократичні норми ухвалення управлінських рішень власниками житла.

Таким чином, можна констатувати той факт, що відокремлення управління багатоквартирними будинками у самостійний вид діяльності буде сприяти збільшенню пропозицій з боку професійних управителів і формуванню конкурентного ринку, розвитку малого та індивідуального підприємництва у сфері управління житлом.

Дослідженню питань врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків присвячено роботи Бригілевича В., Гури Н., Щодри О., Швець Н., Бабак А. [1;2], однак відкритим залишається питання визначення послуги з управління, вимог до управителів, порядку контролю якості послуг управителів та відповідальність управителів.

**Мета роботи** полягає в розробці пропозицій щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків. Для досягнення цієї мети було поставлено та вирішено завдання, пов'язані з

визначенням послуги з управління; вимог до управителів; порядку контролю якості послуг управителів; відповідальності управителів на основі аналізу стану чинного законодавства та обґрунтування пропозицій щодо нормативно-правового врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (ст. 1, п. 13) [3] визначає, що управитель це - юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

Наказ Мінжитлокомунгоспу № 13 [4] конкретизує, що особою, що здійснює управління будинком, є:

- у разі самоуправління будинком - власники, співвласники будинку, створені ними органи, організації та об'єднання або балансоутримувач чи будь-яка інша особа, як уповноважена від імені власників, співвласників будинку виконувати функції з управління будинком,

- у разі здійснення управління будинком відповідно до договору із власниками, співвласниками усіх житлових і нежитлових приміщень об'єкта або за їх дорученням із балансоутримувачем - управитель.

Управитель визначається власниками, співвласниками або за їх дорученням балансоутримувачем у встановленому законодавством порядку.

Якщо об'єкт перебуває у спільній власності кількох співвласників, вони відповідно до своєї частки у праві спільної власності беруть участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна. Рішення щодо надання певній особі повноважень на укладення та виконання договору управління таким об'єктом приймається за згодою співвласників відповідно до законодавства. Управління будинком визначається як дії, спрямовані на забезпечення сталого функціонування будинку та прибудинкової території відповідно до їх цільового призначення і збереження їх споживчих якостей, а також на організацію забезпечення потреби мешканців будинку в отриманні житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил. Функції з управління будинком та забезпечення його належної експлуатації власники, співвласники або за їх дорученням балансоутримувач здійснюють самостійно чи через особу, яка за договором з

власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком.

Відповідно, управління будинком передбачає виконання таких функцій:

- планування заходів щодо збереження та сталого функціонування об'єкта, наданого в управління, та організацію забезпечення потреб мешканців об'єкта в отриманні житлово-комунальних послуг відповідно до вимог пункту 3.3 цих Правил;
- ведення передбаченої законодавством звітності, а також технічної документації щодо стану, утримання та експлуатації об'єкта відповідно до вимог пункту 3.6 цих Правил;
- організацію належної експлуатації та утримання об'єкта відповідно до його цільового призначення;
- організацію забезпечення потреб мешканців об'єкта в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів, норм, стандартів, порядків і правил;
- організацію роботи з мешканцями об'єкта;
- проведення заходів щодо енергозбереження.

Тому, суть діяльності управителя відповідно до законодавства можна визначити як відповідальність за стале функціонування і збереження споживчих властивостей об'єкта, наданого в його управління, відповідно до його цільового призначення, а також відповідальність за організацію забезпечення потреби мешканців об'єкта в отриманні житлово-комунальних послуг відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

В роботі запропоновано визначення управителя - як особи, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.

Основна задача роботи управителя має полягати в тому, що він повинен нести відповідальність перед споживачем за надання всіх (чи, принаймні, більшості) житлово-комунальних послуг. Мова йде не про те, що управитель повинен сам виробляти всі послуги, а про те, що він повинен нести юридичну відповідальність перед споживачем за їх якість. Покладання на управителя такої відповідальності стане найкращим для нього стимулом контролювати виробників відповідних послуг, адже,

якщо управитель невчасно виявив і не зафіксував відхилення якості послуг від нормативних показників, коли вони почали надаватися мешканцям будинку, – саме він відповідатиме перед споживачами і не зможе перекласти вину на виробника. Якщо ж зафіксував – зможе отримати від виробника відшкодування.

Аналізуючи світову практику щодо управління багатоквартирними будинками можна виділити основні принципи роботи управителя, а саме принцип пооб'єктності та орієнтованості на замовника. Принцип пооб'єктності полягає у тому, що управління здійснюється стосовно кожного окремого багатоквартирного будинку, як самостійного об'єкту управління з урахуванням його технічного стану, ступеня його благоустрою, стану земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок, з елементами благоустрою та озеленення на основі цілей, що було визначено власниками приміщень конкретного будинку. У Польщі й у деяких інших країнах, керуючи фінансовими потоками замовника, управитель не змішує власні кошти з коштами об'єднання, не використовує кошти замовника для витрат на користь іншого замовника, оберігає фінанси замовника від непередбачуваних негативних ситуацій [5]. Кошти об'єднань управитель зберігає на окремих банківських рахунках і розпоряджається ними відповідно до умов договору. Принцип орієнтованості на замовника у діяльності управителя характеризується тим, що вона спрямована на задоволення запитів власників житла як клієнтів, інтереси яких представляє об'єднання. Управитель діє у рамках повноважень, встановлених договором управління, звітуючи перед співвласниками у встановленому законом і договором порядку.

Аналізуючи законодавство України стосовно визначення послуги управління багатоквартирним будинком визначено, що житлово-комунальні послуги поділяються за функціональним призначенням та порядком затвердження цін/тарифів [6].

Залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на:

- комунальні послуги: газопостачання; електропостачання; централізоване опалення та постачання гарячої води; постачання холодної води та водовідведення;
- послуги з утримання будинку та прибудинкової території: виве-

ження побутових відходів, обслуговування ліфтів, обслуговування та поточний ремонт внутрішньо будинкових систем водопроводу, каналізації, опалення, ГВП, прибирання та інші);

- послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків: балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо;
- послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд, в тому числі заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, її реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо.

Особливістю українського законодавства є те, що закони визначають окремо «послугу», яка подається споживачу в квартиру, від «товару», який подається до будинку. При цьому електрична енергія та газ визначені товаром, який постачають кінцевому споживачу в квартиру як комунальну послугу.

Така диференціація термінів викликає багато непорозумінь у учасників ринку та споживачів. Особливо це стосується визначення комунальних послуг за Законом України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» [7], відповідно до якого комунальними послугами є теплова енергія, як товарна продукція, та послуги централізованого водопостачання і водовідведення, та визначення комунальних послуг централізованого опалення та централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Останнє визначення передбачає, що це послуги, які подаються споживачу в квартиру.

Залежно від порядку затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги вони поділяються на три групи:

перша група - житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують уповноважені центральні органи виконавчої влади, а у випадках, передбачених законом, - національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг та національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики;

друга група - житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування для надання на відповідній території;

третья група - житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які визначаються виключно за договором (домовленістю сторін).

Ціни/тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються центральними органами виконавчої влади, національними комісіями, що здійснюють державне регулювання у відповідних сферах, та органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом.

Ціноутворення у житлово-комунальній сфері відбувається за принципами, встановленими законами. Практично усі ціни в житлово-комунальній сфері підлягають державному регулюванню. Існує два виключення з цього правила. Ціна послуги управління та роботи капітального характеру визначається за домовленістю сторін та закріплюються у відповідних договорах.

Система ціноутворення має значний вплив на ефективність ринку житлово-комунальної сфери. А оскільки, абсолютна більшість видів діяльності та тарифів на товари (роботи, послуги) підлягають державному регулюванню цін, то необхідно розглянути наскільки державне регулювання цін у цій сфері забезпечує належне функціонування ринку.

Першу з вищезазначених груп комунальних послуг мають надавати ліцензіати національного регуляторного органу відповідно до умов та правил здійснення ліцензованої діяльності, з яких можна зробити висновок про встановлення межі діяльності ліцензіата на рівні житлового будинку; а другу - так звані «виконавці послуг», яких призначає орган місцевого самоврядування, для надання послуг кінцевому споживачу до квартири в багатоквартирному будинку.

Тобто створена законодавством ситуація, коли тепла енергія, вода, водовідведення можуть подаватися одним і тим же суб'єктом як товарна продукція та як послуга.

На сьогодні детальний перелік послуг, що входять до складу послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій встановлений Кабінетом міністрів України і включає [8]:

- прибирання прибудинкової території;
- прибирання сходових кліток;
- вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення);

- прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- технічне обслуговування ліфтів;
- обслуговування систем диспетчеризації;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: гарячого водопостачання; холодного водопостачання; водовідведення; тепlopостачання; зливової каналізації;
- дератизація;
- дезінсекція;
- обслуговування димовентиляційних каналів;
- технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньо- будинкових інженерних систем у разі їх наявності;
- поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);
- поливання дворів, клумб і газонів;
- прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами;
- експлуатація номерних знаків на будинках;
- освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води;
- енергопостачання ліфтів;
- періодична перевірка, обслуговування і ремонт квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтаж, транспортування та монтаж після перевірки.

Послуга з управління будинком з'явилася в практиці ЖКГ лише у 2004 році, після включення її за законом до переліку житлово-комунальних послуг [6]. Однією з функцій управління закон визначив балансоутримання, що буквально означає облік будинку на балансі того суб'єкта, який здійснює управління. Відповідною постановою Кабінет міністрів України встановив, що послуги з управління будинком полягають у



забезпеченні його сталого функціонування відповідно до цільового призначення, збереження його споживчих властивостей та організації забезпечення потреби власників, співвласників, наймачів, орендарів окремих житлових і нежитлових приміщень у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг відповідної якості. Таке визначення не чітке і тому, для багатьох не зрозуміле.

**Висновки.** В роботі пропонується наступне визначення послуги з управління багатоквартирним будинком, а саме: послуга з управління багатоквартирним будинком – результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби співвласників в ефективному управлінні належним їм майном, організації забезпечення потреб мешканців будинку в житлово-комунальних послугах.

Аналізуючи світовий досвід щодо вимог до управителів спільного майна багатоквартирних будинків, можна констатувати, що управління нерухомістю – це професійна діяльність, що здійснюється управителями нерухомістю відповідно до правил, визначених законодавством та передбачає обов'язкове отримання ліцензії. Тому, враховуючи світовий досвід, необхідна інституційна підтримка можливості запровадження нових спеціальностей згідно вимог ринку праці та стану реформування галузі, наприклад спеціальність «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» та впровадження системи управління процесом підготовки кваліфікованих кадрів «упродовж життя». Особливу увагу необхідно приділити саме дистанційній освіті.

Управитель нерухомістю зобов'язаний постійно підвищувати професійну кваліфікацію. Власники не повинні брати на себе відповідальність за витрати, пов'язані з низькою кваліфікацією, незнанням прав або зміною законів.

Крім того, доцільно було б розробити модель навчання, підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців, яка б органічно поєднувала елементи галузевого цільового замовлення на підготовку відповідних фахівців для нагальних потреб ЖКГ з моделлю освіти на комерційних засадах.

Це дозволить управителю на належному рівні виконувати покладені на нього повноваження, а саме: забезпечувати належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних

вимог і договору, від імені співвласників багатоквартирного будинку вживати заходів до захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків, скласти, вести і зберігати технічну документацію багатоквартирного будинку, інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку, за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організувати виконання та виступає замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку, за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітути щодо спільного майна багатоквартирного будинку, від імені співвласників багатоквартирного будинку укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання послуг та контролювати їх якість, якщо інше не передбачено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, плату за послуги з управління, а в разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку - також внески на капітальний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути, та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, якщо інше не передбачено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, забезпечувати приймання на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, платежів за комунальні послуги та їх подальше перерахування від імені співвласників виконавцям таких комунальних послуг. Як зазначалося вище, суть роботи управителя має бути полягати в тому, що він повинен нести відповідальність перед споживачем за надання всіх (чи, принаймні, більшості) житлово-комунальних послуг. Тобто управитель не повинен сам виробляти всі послуги, а про те, що він повинен нести юридичну відповідальність перед споживачем за їх якість.

Таким чином, в роботі пропонується окреслити відповідальність управителя в наступних межах, а саме: управитель несе відповідальність за шкоду, завдану третім особам у результаті невиконання або неналежного

виконання ним своїх обов'язків, та за шкоду, завдану спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків. Управитель відповідає перед співвласниками багатоквартирного будинку за ненадання або неналежну якість комунальних послуг, що надаються в багатоквартирному будинку за договором, укладеним управителем від імені співвласників багатоквартирного будинку, якщо не доведе, що таке ненадання або неналежна якість комунальних послуг сталися не з його вини.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. Том I. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р.] / за заг. редакцією Бригілевича В. – Львів, «Папуга», 2013. – 228 с.
2. Бабак А. Державне регулювання ціноутворення і розвиток конкуренції у житлово-комунальній сфері // Журнал “Конкуренція. Вісник Антимонопольного комітету України” № 1(20) 2011 С.44-47.
3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
4. Наказ Мінжитлокомунгоспу № 13 «Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд». Відомості Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09>
5. Управління нерухомістю в Польщі на прикладі житлових товариств: історія виникнення, основні поняття, перспективи розвитку / Асоціація «Східноєвропейський Демократичний Центр»; За редакцією Збігнева Дубеля – К., 2006, 50 с.
6. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>
7. Закон України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2479-17>
8. Постанова Кабінету міністрів України від 1 червня 2011 р. № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/869-2011-п/page>