

# Форми управління багатоквартирним будинком. Яку обрати?

## ФОРМИ УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ (ст. 9)



*Управління багатоквартирним будинком* — це вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов’язків співвласників, пов’язаних із володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку (п. 8 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» - далі Закон № 417).

**Лист Мінрегіону від 21.08.2015 р. конкретизує форми управління багатоквартирним будинком:**

- управління багатоквартирним будинком співвласниками;
- управління багатоквартирним будинком управителем;
- управління багатоквартирним будинком об’єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією об’єднань співвласників багатоквартирних будинків).

## **1. Управління багатоквартирним будинком зборами співвласників.**

Законодавством передбачена можливість управління будинком без створення юридичної особи (ОСББ).

Такий варіант управління може бути рекомендований для малоквартирних будинків (3–5 квартир), де власники самостійно можуть утримувати свій будинок, власними силами забезпечуючи його та прибудинкову територію в належному стані.

**Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників та процедурні питання проведення зборів врегульовані ст. 10 Закону № 417.**

У разі такого варіанта управління співвласники як споживачі комунальних послуг укладають договори на постачання комунальних послуг з їх постачальниками, які є природними монополістами у відповідних сферах (централізоване водопостачання та водовідведення, газо-, тепло-, електропостачання).

Щодо утримання будинку, його поточного й капітального ремонтів, то в цьому разі співвласники самостійно вирішують шляхом проведення зборів, зокрема, такі питання:

- у яких послугах з утримання є потреба, якому суб'єкту господарювання замовити їх виконання;
- чи є потреба в поточному чи капітальному ремонті, якому суб'єкту господарювання замовити його виконання;
- у чому полягає трудова та/або грошова участь співвласників при реалізації утримання, поточного/капітального ремонтів, які порядок і строки сплати грошових внесків/реалізації особистої трудової участі;
- кого уповноважити на вчинення юридично значущих дій від імені співвласників, який обсяг повноважень надати цій особі.

Так, співвласники можуть самоорганізуватися й частину робіт виконувати самостійно (почергово прибирати прибудинкову територію). Певна особиста трудова участь можлива й на етапі поточного чи капітального ремонтів із метою зменшення вартості послуг спеціалізованої підрядної організації.

Якщо ж потрібно укласти договір на ремонт внутрішньобудинкових мереж чи інші роботи/послуги, у виконанні яких зацікавлені всі співвласники та які не можуть бути виконані співвласниками самостійно, постає питання про визначення особи, уповноваженої діяти від імені всіх співвласників, та про обсяг

повноважень цієї особи. Обсяг повноважень цієї особи слід вичерпно закріпити в протоколі зборів співвласників.

З метою уникнення суперечок можна рекомендувати закріпити в протоколі зборів співвласників таке:

- вичерпний перелік послуг, надання яких слід доручити управителю;
- якого суб'єкта господарювання залучити в якості управителя;
- на яких істотних умовах (вартість послуг, порядок оплати послуг, періодичність/графік надання послуг тощо) має бути укладений договір; якщо співвласники довіряють уповноваженій особі обрати управителя та узгодити з ним певні умови договору на власний розсуд — прямо закріпити це право уповноваженої особи;
- кого уповноважити на укладання договору від імені співвласників та подальший контроль виконання договору.

## **2. Управління багатоквартирним будинком управителем.**

За рішенням співвласників управління багатоквартирним будинком може бути передано управителю (управляючій компанії-юрособі або ФОП). Якщо мешканці не визначаються самі з однією з 3-х форм управління, управителя їм буде призначено місцевою владою.

Наразі Верховна Рада України прийняла Проект Закону України «Про внесення змін до ст. 13 Закону № 417 згідно якого до моменту оголошення переможців конкурсу послуги з управління продовжуватиме надавати попередній виконавець послуг.

Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору, який укладається строком на 1 рік (законопроектом передбачено дострокове розірвання договору попередивши управителя, не пізніше ніж за 2 місяці до дати розірвання).

Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати **умовам типового договору**, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

*Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 р. № 484* було затверджено Типовий договір про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд. Зазначена постанова на даний час є чинною, а отже, підлягає застосуванню в частині, що не

суперечить чинній редакції Закону № 417. Отже, співвласникам слід пересвідчитись у чинності вказаної постанови безпосередньо на дату укладання договору, а також у відповідності положень типового договору актуальній редакції Закону № 417.

Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є (ч. 4 ст. 11 Закону № 417):

- перелік послуг;
- права й обов'язки сторін;
- ціна на послуги;
- строк дії договору.

Якщо зборами співвласників прийнято рішення про укладання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір (зміни до нього) підписується співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

Управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати чи надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом і печаткою управителя (за її наявності).

Примірник протоколу рішення загальних зборів, на яких приймали рішення про визначення управителя, обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, передають на зберігання виконавчому комітету міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку, який розміщує результативну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному веб-сайті.

### **3. Управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирних будинків).**

В такому разі слід зазначити, що ОСББ може існувати як самостійно, так і паралельно залучити управителя. Так, ст. 12 Закону України «Про

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III (далі Закон № 2866-III) визначено, що за рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

### **Варіант 1. ОСББ залучає управителя.**

*Ст. 13 Закону № 2866-III визначено, що якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади.*

### **Варіант 2. Управління безпосередньо ОСББ.**

У цьому разі співвласники ОСББ здійснюють управління через свої органи управління: загальні збори, правління ОСББ і ревізійну комісію.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори співвласників.

До виключної компетенції загальних зборів відноситься:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;

обрання членів правління об'єднання;

затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;

прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах, та ін.

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам. Порядок його обрання та відкликання, склад та строки обрання встановлюється загальними зборами.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

*Процедурні питання створення ОСББ детально зазначені в розділі «Як створити ОСББ» та визначені ст. 6 Закону № 2866-III.*

### **Яку форму управління багатоквартирним будинком обрати?**

Визначитись з найоптимальнішою формою управління співвласники можуть на зборах шляхом голосування.

Якщо в багатоквартирному будинку не буде прийнято рішення про форму управління, управління будинком здійснюватиме призначений органом місцевого самоврядування управитель. Звичайно, можливість створити ОСББ існуватиме в будь-який час. Так, **14 червня Верховна Рада України** за основу і в цілому прийняла законопроект «Про внесення змін до статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Оскільки відповідно до цього Закону після 1 липня 2016 має відбутися перехід від послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуг з управління багатоквартирними будинками та такий перехід може тривати до 6 місяців, **законопроектом передбачається, що для забезпечення безперервності належного обслуговування багатоквартирних будинків, до моменту визначення управителя, їх обслуговуватимуть попередні виконавці послуг.**

**Також законопроектом пропонується надати співвласникам право в будь-який момент розірвати договір з призначеним на конкурсних засадах управителем, якщо вони визначаться із формою управління будинком. Для цього вони, не пізніше ніж за 2 місяці, мають повідомити управителя про дострокове розірвання договору.**

Крім того, документом передбачається, що співвласники багатоквартирних будинків, утримання яких здійснювали житлово-будівельні (житлові) кооперативи, продовжать відшкодовувати витрати на утримання відповідних будинків і споруд та прибудинкових територій таким кооперативам до моменту створення ОСББ (у тому числі шляхом реорганізації кооперативу) або прийняття співвласниками рішення про форму управління багатоквартирним будинком.

## ОСББ та управляюча компанія: порівняльний аналіз

№ з/п	Критерії порівняння	ОСББ	Управляюча компанія	Резюме
1	Правова природа	<p>ОСББ — юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна й управління, утримання та використання спільного майна.</p> <p>Основна діяльність об'єднання полягає в здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних й інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.</p> <p>Об'єднання є неприбутковою організацією та не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками (ст. 4 Закону № 2866-III)</p>	<p>Управитель — фізична особа — підприємець або юридична особа — суб'єкт підприємницької діяльності, який згідно із договором зі співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку й прибудинкової території та належні умови проживання й задоволення господарсько-побутових потреб (ч. 1 ст. 1 ЗУ № 417-VIII)</p>	<p>Як бачимо, за своєю сутністю й первинними цілями ОСББ та управляюча компанія є абсолютно протилежними категоріями. В основі ОСББ — некомерційна мета, а саме: здійснення самими співвласниками в особливій формі функцій з управління будинком оптимальними для співвласників способами, із найменшими можливими витратами. Натомість, управитель — це суб'єкт підприємницької діяльності, відтак для нього першочерговою метою, без досягнення якої не має змісту його діяльність, є отримання прибутку, а забезпечення потреб співвласників будинку — спосіб досягнення такої мети. Звісно, наведене не є беззаперечним свідченням того, що в усіх випадках послуги управителя будуть менш якісними й більш дорогими, однак загалом таке з високою ймовірністю може бути, оскільки очевидним є факт, що залучення додаткового посередника збільшує вартість послуги та потребує додаткового контролю за діяльністю останнього.</p>
2	Особливо	ОСББ може бути створено	Згідно з рішенням	Отже, спосіб

№ з/п	Критерії порівняння	ОСББ	Управляюча компанія	Резюме
	сті створення ОСББ/залучення управителя	лише власниками квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання в новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир і нежитлових приміщень у такому будинку. Для створення об'єднання скликаються установчі збори (ст. 6 Закону № 2866-III)	загальних зборів, функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (усі або частково) управителю (ст. 12 Закону № 2866-III). Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері ЖКГ (ст. 13 Закону № 2866-III).  ВАЖЛИВО! Договір з управителем може бути укладено за відповідним рішенням співвласників незалежно від того, чи існує в будинку ОСББ	волевиявлення співвласників квартир на обрання відповідної форми управління незмінний в обох випадках — <b>це прийняття рішення загальними зборами будинку.</b> У разі створення ОСББ основним документом, що регулюватиме всі питання його функціонування, є статут, за умови укладення договору з управителем — договір управління. Загалом немає законодавчих підстав говорити, що з точки зору права в одному з випадків права співвласників захищені більш або менш надійно. Адже все залежатиме від змісту конкретних документів. Однак варто звернути увагу на той факт, що при укладенні договорів управління, які, на відміну від статуту ОСББ, не подаються державному реєстратору для перевірки на відповідність законодавству, а також ураховуючи значний досвід окремих управителів, є більше можливостей для внесення положень, які не відповідатимуть інтересам співвласників. Відтак, для укладення таких договорів не завадить залучати юристів, щоб вони могли надати належну їм оцінку
3	Сутність	Наразі кожен співвласник	Управління	Як бачимо, у першому



№ з/п	Критерії порівняння	ОСББ	Управляюча компанія	Резюме
	відносин співвласника з ОСББ/управителем	квартири чи нежитлового приміщення в будинку вважається членом ОСББ. Загальні збори співвласників будинку, своєю чергою, є вищим органом управління ОСББ, їх рішення є обов'язковим для всіх співвласників	багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови цього договору повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого КМУ. Так, істотними умовами цього договору є: 1) перелік послуг; 2) права і обов'язки сторін; 3) ціна на послуги; 4) строк дії договору	випадку мають місце членські відносини між рівноправними співвласниками. Останні безпосередньо приймають ключові рішення щодо управління будинком. У другому випадку мають місце договірні відносини незалежних суб'єктів — групи співвласників (чи ОСББ) й управителя. При цьому можливості участі в управлінні для конкретного співвласника в другому випадку можуть бути значно вужчими. Певна річ, можливі ситуації зловживань і «узурпації влади» у будинку та з боку керівних органів ОСББ, однак у випадку з управляючою компанією важелів впливу з боку одного окремого співвласника все одно менше
4	Права й обов'язки співвласника	Базові права й обов'язки співвласника визначені ст.ст. 15 та 16 Закону № 2866-III, ст.ст. 5, 7 Закону № 417-VIII відповідно. Окрім того, перелік таких прав й обов'язків може бути доповнено Статутом ОСББ	Базові права й обов'язки співвласників, визначені законодавством, нікуди не зникають. Однак вони можуть бути доповнені та/або деталізовані відповідним договором з управляючою компанією	Із наведеного в перших двох колонках можемо зробити два висновки. По-перше, обсяг законодавчо визначених прав співвласника в обох випадках є незмінним, однак рівень їх деталізації залежить від якості положень конкретних документів — статуту ОСББ і договору з управляючою компанією відповідно. По-друге, слід ураховувати, що вказаними документами можуть бути визначені певні форми реалізації окремих прав, що фактично може

№ з/п	Критерії порівняння	ОСББ	Управляюча компанія	Резюме
				призвести до їх звуження. Тому відповідні положення таких документів потребують особливої уваги
5	Правове регулювання діяльності	Діяльність ОСББ регулюється профільними Законами № 2866-14 та № 417-VIII, Цивільним, Житловим і Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації	Правове регулювання діяльності управляючих компаній здійснюється тими самими актами, що й ОСББ, а також регламентують діяльність відповідних підприємств.	Як уже зазначалося, управитель, на відміну від ОСББ, апріорі має насамперед комерційну мету — отримання прибутку. Відтак, на нього поширюється широкий масив відповідного законодавства. В окремих випадках допущення серйозних правопорушень із боку управителя може негативно відобразитися на його клієнтах. Тому вважаємо за доцільне запровадити окремі заходи з контролю за дотриманням управляючою компанією вимог податкового, конкурентного й інших галузей законодавства
6	Контроль за виконанням обов'язків	Головним органом, що контролює діяльність ОСББ, є загальні збори, окремі органи, створені відповідно до статуту, а також особисто співвласники	Форми контролю за виконанням обов'язків визначаються договором. При цьому суб'єктом, якому надається право здійснювати такий контроль, є відповідна сторона договору (ОСББ або загальні збори через уповноважену особу)	У випадку з управляючою компанією «контролюючою стороною» є співвласники — ОСББ або вповноважені загальними зборами особи. Стосовно ОСББ — кожен співвласник може безпосередньо реалізувати свої права як співвласника

Як бачимо, незалежно від форми управління будинком, єдиний первинний суб'єкт такого управління — співвласники.

Порівнявши особливості функціонування ОСББ й управляючих компаній, можна дійти кількох висновків:

1. Специфіка тієї чи іншої форми управління не є однозначним свідченням того, що управління будинком у цій формі завжди матиме переваги чи недоліки. Ефективність управління залежатиме від активності позиції співвласників, юридичної та економічної грамотності при створенні ОСББ або побудові домовленостей з управляючою компанією, якості контролю за наданням послуг з управління, добросовісності й професійності посадових осіб ОСББ та управляючої компанії тощо. Таким чином, потенційно можливим є управління будинком на високому якісному рівні за будь-якої форми управління. Відповідно, обрання будь-якої з форм не є панацеєю від неефективного управління.
2. У разі зацікавленості співвласників очевидними перевагами ОСББ є менші витрати на їх утримання, оскільки ОСББ, на відміну від управляючої компанії, не продає співвласникам своїх послуг, не має на меті отримання прибутку, а є лише формою самоорганізації співвласників. Кошти від оренди підвалів, службових квартир, прибудинкової території, магазинів, що розташовані в будинку надходять на рахунки ОСББ і витрачаються на обслуговування будинку. ОСББ може взяти банківський кредит на утеплення багатоквартирного будинку, придбання енергоефективного обладнання чи матеріалів, а держава поверне їм частину від суми цього кредиту. Априорі очевидною є й більша прозорість діяльності ОСББ. Звісно, можливими є також зловживання окремих осіб, спрямовані на перетворення ОСББ у механізм особистого збагачення, але законодавство дає можливість це припинити у будь-який момент за рішенням зборів співвласників та шляхом уважного складання статуту із зазначенням всіх нюансів.
3. У разі прийняття рішення про залучення управляючої компанії слід провести активну роботу з її вибору, що включала б оцінку обсягу послуг, витрат на управління, договору, що пропонується компанією до укладення, її тарифів, умов контролю за наданням нею послуг, тощо.

Отже, яку форму управління багатоквартирним будинком обрати – визначитися можете лише Ви самі та мешканці Вашого будинку, враховуючи всі індивідуальні нюанси.

Частково за матеріалами: *osbb-inform*