

Порівняльно-правовий аналіз форм управління багатоквартирним будинком, передбачених чинним законодавством України

Доцент кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ
кандидат юридичних наук, доцент
Мирза С.С.

Мирза С.С. Порівняльно-правовий аналіз форм управління багатоквартирним будинком, передбачених чинним законодавством України

Анотації. У запропонованій статті проведено порівняльно-правовий аналіз форм управління багатоквартирним будинком, передбачених чинним законодавством України. Також виявлено переваги та недоліки кожної з трьох форм управління багатоквартирним будинком. Досліджено проблематику управління багатоквартирним будинком житлово-будівельними кооперативами та процедуру їх реорганізації в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Ключові слова: професійний управитель, управляюча компанія, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-комунальні послуги, асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельний кооператив.

Мырза С.С. Сравнительно-правовой анализ форм управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством Украины

Аннотации. В предлагаемой статье проведен сравнительно-правовой анализ форм управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством Украины. Также выявлены преимущества и недостатки каждой из трех форм управления многоквартирным домом. Исследована проблематика управления многоквартирным домом жилищно-

строительными кооперативами и процедура их реорганизации в объединения совладельцев многоквартирного дома.

Ключевые слова: профессиональный управляющий, управляющая компания, объединение совладельцев многоквартирного дома, жилищно-коммунальные услуги, ассоциация объединений совладельцев многоквартирного дома, жилищно-строительный кооператив.

S. Myrza The comparative and legal analysis of the forms of government of the apartment house provided by the current legislation of Ukraine

Summaries. In the offered article the comparative and legal analysis of the forms of government of the apartment house provided by the current legislation of Ukraine is carried out. Benefits and shortcomings of each of three forms of government are also revealed by the apartment house. The perspective of management of the apartment house is researched by housing cooperatives and the procedure of their reorganization in associations of co-owners of the apartment house is proved.

In this scientific article the provisions of the current legislation are supported with the examples from practice connected with this or that form of government of the apartment house which specify benefits and shortcomings of the last.

Valid conclusion that declaration of will of co-owners of apartments in the apartment house about the choice of the corresponding form of government is invariable in all cases and depends only on the decision made by general meeting of co-owners of the house.

The fact that effective management of the apartment house depends on activity of a line item of co-owners, legal and economic education during creation of associations of co-owners of the apartment house or on the arrangement with the managing director, and also on control of provision of housing and communal services on management, conscientiousness and professionalism of subjects which provide the specified services based on the relevant agreements is reasoned.

Keywords: professional managing director, managing company, consolidation of co-owners of the apartment house, housing and communal services, association of co-owners of the apartment house, housing cooperative.

Постановка проблеми. На сьогоднішній день проблеми управління житлом, а саме багатоквартирним будинком, а також забезпечення населення комунальними послугами, їх оплата є одним з питань, які впливають на життєдіяльність майже кожної фізичної особи. Актуальність наукового осмислення цих питань досі визначається пошуком найефективнішого способу управління вищезазначеним об'єктом. Не зважаючи на те, що з першого липня 2015 року набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон) [1], багато правових питань щодо регулювання правовідносин у сфері управління багатоквартирним будинком залишилися невирішеними. І хоча Законом було запроваджено низку нововведень, спрямованих на забезпечення співвласників багатоквартирних будинків дієвим механізмом для прийняття рішень щодо утримання й управління спільним майном, унесено довгоочікувані зміни до наразі чинного Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року [2], співвласники багатоквартирного будинку й досі стоять перед вибором, яку ж форму управління багатоквартирним будинком обрати із запропонованих законодавцем, як найбільш оптимальну.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед учених-правознавців, які у своїх наукових працях приділяли увагу нормативно-правовому регулюванню форм управління багатоквартирним будинком, можна виділити М.К. Галянтича, І.М. Кучеренко, Т.Д. Суярко, А.В. Рабінович [3; 4; 5; 6]. Однак одночасно у сучасній юридичній науці бракує наукових робіт, які були б присвячені формам управління багатоквартирним будинком, що відповідають внесеним до чинного законодавства змінам.

Виходячи з цього, **метою даної наукової статті** є порівняльно-правовий аналіз форм управління багатоквартирним будинком, передбачений чинним законодавством України із визначенням їх переваг та недоліків.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ч. 1 ст. 9 вищезазначеного Закону управління багатоквартирним будинком може здійснюватися за рішенням співвласників у трьох формах: самостійно співвласниками; усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю; усі функції з управління може здійснювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) чи асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – асоціація ОСББ).

Перш ніж перейти безпосередньо до порівняльного аналізу форм управління багатоквартирним будинком, нагадаємо, що оновлене законодавство визначає лише одного суб'єкта, який має первинне право на управління багатоквартирним будинком – це співвласники будинку (ч. 1 ст. 9 Закону). Зазначена норма передбачає, що згідно із рішенням співвласників, усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані управителю або ОСББ (асоціації ОСББ).

Слід відзначити, що у наукових напрацюваннях, присвячених формам управління багатоквартирним будинком, найчастіше також простежується наявність вказаних трьох форм. Однак ми вважаємо, що на даний момент часу поки що існує чотири форми управління багатоквартирним будинком, передбачені чинним законодавством. Так, для здійснення та реалізації права на управління багатоквартирним будинком співвласники уповноважені здійснювати наступні альтернативні варіанти дій. По-перше, вирішувати всі питання щодо управління будинком самостійно на зборах (порядок прийняття відповідних рішень передбачено ст. 10 Закону). Вірогідно, що це є та ситуація, коли співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком шляхом голосування. По-друге, співвласники будинку мають право створювати ОСББ і передавати йому всі функції з

управління будинком. Правовий статус ОСББ визначено низкою нормативно-правових актів. По-третє, співвласники будинку уповноважені передавати всі функції з управління будинком управителю (фізичній особі або юридичній особі – суб'єкту підприємницької діяльності). По-четверте, надання послуг з управління будинком житлово-будівельними кооперативами (далі – ЖБК), які фактично здійснюють функцію управителя. Відзначимо, що у першому та другому способі управління, співвласники будинку можуть вибрати для себе альтернативний варіант, а саме передати частину функцій з управління будинком управителю, а частину – залишати у власній компетенції, приймаючи рішення на загальних зборах у вище згаданому нами порядку. Отже, розглянемо особливості кожної із зазначених форм управління окремо.

Відносно першої форми управління будинком, варто погодитися із позицією Н.В. Мороз та Т.І. Малетич, що цей спосіб передбачає здійснення управління співвласниками на умовах досягнення взаємної згоди без створення додаткових управлінських структур [3, с. 166]. Згідно із ст. 10 Закону усі рішення щодо управління багатоквартирним будинком приймаються на зборах співвласників. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку [2].

Таке рішення є обов'язковим для всіх співвласників, включаючи тих, які набули права власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення, тобто вселення у будинок. Безсумнівно така форма управління має свої переваги, а саме: самостійність співвласників під час вирішення всіх питань; можливість кожного співвласника будинку контролювати витрати коштів на утримання багатоквартирного будинку; усвідомлення спільної відповідальності усіх співвласників за належне управління будинком; відсутність необхідності у створенні чіткої управлінської структури, що означає гнучкість в управлінні.

Однак, на нашу думку, зазначена форма управління для великих багатоповерхових будинків є не досить вдалою і складною. Практичний досвід підтверджує, що зібрати 75% мешканців для прийняття кожного рішення, у разі якщо це 16-поверховий будинок, є майже неможливим. Водночас ускладнення під час здійснення такої форми управління будинком можуть виникати під час: виконання управлінських функцій; під час збору платежів за надані житлово-комунальні послуги; постає питання взаємної відповідальності і контролю за повнотою та якістю наданих житлово-комунальних послуг. Вважаємо, що така форма управління може бути прийнятною лише для невеликих будинків.

Водночас за такої форми управління багатоквартирним будинком існує підвищений ризик неефективності управління у зв'язку із недостатністю професійних знань і навичок для цього у більшості співвласників. За умови відсутності договору під час виконання управлінських функцій певними співвласниками виникає ризик їх невиконання через безліч причин, що фактично не є невиконанням зобов'язань, оскільки останні ні чим не передбачені, окрім усної домовленості. Відомим є той факт, що на практиці дуже часто банківські установи не бажають укладати кредитні договори із співвласниками багатоквартирного будинку, оскільки вони не є юридичною особою. Крім цього виникає висока ймовірність виникнення проблем під час збору та використання коштів, зокрема порушення платіжної дисципліни, зловживання довірою зі сторони певних співвласників.

Друга форма передбачає здійснення управління багатоквартирним будинком співвласниками через статутні органи створеної ними управлінської структури – ОСББ. Відзначимо, що за часів існування України як незалежної держави не було такої юридичної особи, яка привертала б таку значну увагу з боку нормотворчих органів, як об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [4, с. 3]. Як визначає Закон, ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання. Відповідно за класифікацією юридичних

осіб у чинному Цивільному кодексі України ОСББ можна віднести до невідприємницьких товариств, поняття яких міститься у ст. 85 ЦК України. Цьому питанню було присвячено також низка наукових праць, зокрема, І.М. Кучеренко [4], І.В. Спасібо-Фатєєвої [8], В.П. Маковія [9] та інших науковців.

Слід зауважити, що створення ОСББ ніяким чином не впливає на режим спільної власності та на правомочності співвласників щодо використання та утримання спільного майна. Як зазначає І.В. Спасібо-Фатєєва, немає залежності статусу приміщення від створення об'єднання, оскільки наявність такої юридичної особи жодним чином не впливає на об'єкт – житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому [8, с. 95].

За загальним правилом відносини між ОСББ та співвласниками ґрунтуються на нормах чинного законодавства та статуті ОСББ. Зі співвласниками, які не є членами ОСББ, укладається угода про співпрацю та дії у спільних інтересах [10]. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ОСББ – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [2]. За цієї форми управління співвласникам не треба збирати збори з метою прийняття рішення по кожному окремому питанню. Управління багатоквартирним будинком здійснюється через керівні органи ОСББ, які, в свою чергу, можуть або укласти договір із професійним управителем і делегувати йому частину, а також всі функції, або ж самостійно здійснювати управління від імені співвласників.

Деякі автори вважають, що співвласники або ОСББ не є управителями у прямому розумінні. У своїх наукових працях вони визначають, що управління належить розглядати, як діяльність ОСББ для досягнення мети його створення, натомість щодо співвласників – як невід'ємну від права

власності функцію [11, с. 115]. Відповідно, якщо діяльність з управління надає суб'єкт господарювання (професійний управитель), то його дії можна вважати послугою, відносини про надання яких регламентовано главою 63 Цивільного кодексу України.

Зазначена нами форма управління багатоквартирним будинком через статутні органи ОСББ також має притаманні їй переваги та недоліки. Вона є досить зручною як для невеликих, так і для великих багатоквартирних будинків. Так у разі зацікавленості співвласників очевидними перевагами ОСББ як форми управління є, по-перше, менші витрати використані на утримання статутних органів, оскільки ОСББ, на відміну від управляючої компанії, не продає співвласникам своїх послуг, не має на меті отримання прибутку, а є лише формою самоорганізації співвласників. По-друге, ОСББ має право укладати договори про надання комунальних послуг з газо-, тепло, водопостачання із організаціями без посередників, що підвищує можливість контролю за якістю цих послуг та є більш вигідним, ніж за участю посередників. По-третє, під час управління багатоквартирним будинком за такої форми передбачена повна самостійність у прийнятті рішень про розміри платежів на утримання будинку та про витрати коштів ОСББ на ремонт будинку, благоустрій прибудинкової території тощо. До вказаного слід додати, що всі належні пільги та субсидії діють на всіх членів ОСББ. Ще одним позитивним моментом щодо управління багатоквартирним будинком безпосередньо ОСББ можна віднести можливість отримання об'єднанням цільових коштів різноманітних програм, грантів та залучення додаткових коштів за рахунок надання в оренду об'єктів спільної власності. По-четверте, ОСББ має можливість, як самостійно здійснювати управління будинком, так і передавати за договором всі або частину функцій з управління управителю. По-п'яте, фінансово-господарська діяльність ОСББ є прозорою, оскільки кожен із членів об'єднання самостійно та за допомогою контрольно-ревізійної комісії має можливість контролювати надходження та витрачання коштів.

Однак не зважаючи на позитивні моменти зазначеної форми управління, під час її здійснення не є виключенням зловживання окремих посадових осіб – членів правління, спрямованих на перетворення ОСББ у механізм особистого збагачення або, як зазначають деякі практикуючі юристи, до фактичного «закабалення» усього будинку [12]. Разом з тим при незадовільній роботі голови та членів правління ОСББ, останніх можна переобрати. Також як недолік можна вказати, що завжди існує ризик неефективного управління багатоквартирним будинком у випадку відсутності у голів та у членів правління ОСББ належної професійної підготовки як управителя. Як наслідок цей недолік тягне за собою додаткові труднощі, а саме виникає необхідність додаткових витрат коштів на навчання та підвищення кваліфікації новообраних членів та голови правління ОСББ.

Третя форма управління багатоквартирним будинком передбачає здійснення управління співвласниками на основі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеним із професійним управителем. Детальному вивченню цього питання були присвячені наші попередні дослідження, відповідно у даній науковій роботі ми зупинимосся тільки на перевагах та недоліках такої форми управління. Отже, апріорі вибір професійного управителя здійснює ОСББ. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається професійним управителем із кожним співвласником, а також із ОСББ. Разом з тим договори про надання комунальних послуг укладаються професійним управителем самотійно, але від імені співвласників багатоквартирного будинку, тобто управитель є посередником у всіх договірних відносинах між співвласниками і виконавцями та несе відповідальність за постачання відповідних комунальних послуг. Професійний управитель веде всю фінансову діяльність і розрахунки за єдиною квитанцією на оплату житлово-комунальних послуг, що є досить зручним для співвласників. Таким чином, управитель забезпечує виконання функцій, спрямованих на: стале функціонування житлового будинку (житлового комплексу) відповідно до

його цільового призначення і збереження його споживчих якостей (управління, утримання, поточний ремонт); організацію забезпечення потреб мешканців житлових будинків в отриманні інших житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів і правил [10].

До переваг цього способу управління слід віднести наступне: прозорість у договірних відносинах між співвласниками і професійним управителем; захист інтересів співвласників будинку, який полягає у юридичній відповідальності професійного управителя за своєчасність і якість наданих житлово-комунальних послуг; можливість притягнути управителя до відповідальності за невиконання або за виконання не в повному обсязі своїх обов'язків за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком тощо.

Однак поряд із позитивними напрацюваннями цієї форми управління існують і недоліки професійного управління, серед іншого, це може бути несформованість ринку професійних управителів, необхідність контролю і нагляду зі сторони правління ОСББ. Адже як показує практика фактично на сьогодні управителями є керуючі компанії, з якими укладено договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за рішенням зборів співвласників або за рішенням ОСББ, а також керуючі компанії, яких одразу пропонують підрядники під час купівлі-продажу квартир у новобудовах. Як недолік професійної форми управління слід також вказати, що договірні відносини із управителем крім певних прав наділяють співвласників будинку також і обов'язками, які у подальшому можуть бути не вигідними для останніх. І нарешті хотілося б зазначити, що зазначена форма управління є не дуже зручною для невеликих багатоквартирних будинків, оскільки відносно висока оплата управлінських послуг, встановлених умовами договору, буде розподілятися між невеликою кількістю співвласників будинку.

Остання форма, розглянута нами у контексті способів управління багатоквартирним будинком – це надання послуг з управління будинком ЖБК, які фактично здійснюють функцію управителя. Проте ЖБК не

належать до суб'єктів управління багатоквартирним будинком, адже згідно зі статтею 1 Закону управитель – це завжди фізична або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, а як відомо більшість ЖБК в Україні є неприбутковими організаціями. Відповідно до викладеного впливає, що ЖБК потрібно обрати одну із наведених вище форм управління багатоквартирним будинком. На нашу думку, найкращим варіантом є реорганізація ЖБК у ОСББ, оскільки тоді все майно ЖБК перейде у власність ОСББ (земельна ділянка, кошти на банківському рахунку тощо), що у подальшому допоможе уникнути конфліктів між створеними та діючими в одному багатоквартирному будинку ЖБК та ОСББ.

До вказаного слід додати, що чинним законодавством, а саме ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено алгоритм реорганізації ЖБК в ОСББ. Процедура реорганізації вважається завершеною з моменту державної реєстрації ОСББ та державної реєстрації припинення ЖБК.

Таким чином, на підставі викладеного можна зробити висновок, що кожна із наведених вище форм управління багатоквартирним будинком, має свої переваги та недоліки, тому співвласники, обираючи певний спосіб управління, повинні проаналізувати всі позитивні та негативні наслідки такого управління. Водночас специфіка тієї чи іншої форми управління не є однозначним свідченням того, що управління багатоквартирним будинком у цій формі завжди матиме переваги чи недоліки. В основі ефективного управління полягає активність позиції співвласників, юридична обізнаність при створенні ОСББ або під час укладання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із професійним управителем, добросовісності й професійності посадових осіб ОСББ та управляючої компанії тощо. Отже, на наш погляд, управління багатоквартирним будинком на високому якісному рівні є можливим за будь-якої форми управління.

Література:

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 року // Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 29. – Ст. 262.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Електронний ресурс]: Закон України від 29.11.2001 р. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
3. Галянтич М.К. Житлове право України: навчальний посібник / М.К. Галянтич. – К: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
4. Кучеренко І.М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду / І.М. Кучеренко. – К: НДІ приватного права і підприємництва АПН України, 2006. – 36 с.
5. Суярко Т.Д. Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Т.Д. Суярко. – Харків, 2008. – 20 с.
6. Рабінович А.В. Право людини на гідний рівень споживання та юридичний механізм його забезпечення в Україні (загальнотеоретичне дослідження): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень» / А.В. Рабінович. – Одеса, 2007. – 21 с.
7. Мороз Н.В. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками / Н.В. Мороз, Т.І. Малетич // Механізм регулювання економіки. – 2013. – № 4. – С. 164-172.
8. Спасибо-Фатеева И.В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность / И.В. Спасибо-Фатеева // Гражданское законодательство. – Вып. 30. – Алматы, 2008. – С. 84-97.
9. Маковій В.П. Ліквідація об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як спосіб припинення юридичної особи / В.П. Маковій // Часопис цивілістики. – 2013. – № 15. – С. 109-114.
10. Правила надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 2 лютого 2009 року № 13 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 34. – Ст. 1188.
11. Мороз Н.В. Суб'єкти управління житловим фондом / Н.В. Мороз // Економічний аналіз: зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол.: В.А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Тернопіль: Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету «Економічна думка», 2015. – Том 21. – № 1. – С. 112-119.

12. Управління багатоквартирними будинками: що потрібно знати кожному мешканцю [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ckp.in.ua/analytics/10616>