

НОВЕЛИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ФОРМ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

Мирза С.С., доцент кафедри цивільно-правових дисциплін ОДУВС, к.ю.н., доцент

У зв'язку із прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року законодавство, що регулює відносини у сфері управління та утримання багатоквартирного будинку, зазнало помітних змін. Відзначимо, що зазначений нормативно-правовий акт вніс суттєві зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року.

Серед новел, спрямованих на регулювання відносин щодо утримання й управління спільним майном співвласників багатоквартирних будинків, є чітке визначення альтернативних форм такого управління та укладення відповідних договорів. Так згідно із ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до форм управління багатоквартирним будинком віднесено: 1) самостійне управління, у тому числі шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), їх асоціацій; 2) здійснення управління шляхом передання всіх або частини функцій на підставі договору фізичній особі – підприємцю чи юридичній особі (управителю) [1], тобто професійне управління.

Згідно з оновленим чинним законодавством лише один суб'єкт має первинне право на управління багатоквартирним будинком – це співвласники багатоквартирного будинку [1], які мають право на власний вибір: вирішувати всі питання щодо управління будинком самостійно на зборах; створювати ОСББ та передавати йому всі функції з управління будинком; передавати всі функції з управління будинком професійному управителю; передавати частину функцій з управління багатоквартирним будинком управителю, а частину – лишати у власній компетенції, приймаючи рішення на загальних зборах у вище зазначеному порядку.

Розглянемо першу форму, яка передбачає здійснення управління співвласниками через статутні органи створеної ними юридичної особи – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Слід відзначити, що, по-перше, ОСББ є тією юридичною особою, яка знімає тягар утримання житлового фонду з державного та комунального бюджетів та покладає його на власників квартир у багатоквартирному будинку. По-друге, як показує практика, в умовах ринкової економіки ОСББ є ефективною формою утримання приватного житлового фонду. По-третє, власники багатоквартирного будинку мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблем щодо утримання будинку та покращити технічний стан будинку, умови проживання в ньому. По-четверте, власники мають можливість матеріально впливати на порушників загальних домовленостей. По-п'яте, створення ОСББ сприяє координації зусиль власників житла, які спрямовані на управління багатоквартирним будинком [2, с. 79]. Правовідносини між ОСББ та співвласниками регулюються чинним законодавством та статутом ОСББ [3]. У договорах про надання житлово-комунальних послуг ОСББ може виступати як колективний замовник. Сутність відносин співвласників з ОСББ полягає в наступному: кожен співвласник квартири чи нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку вважається членом ОСББ; загальні збори співвласників будинку, у свою чергу, є вищим органом управління ОСББ, їх рішення є обов'язковим для всіх співвласників.

Отже, у даному випадку мають місце відносини між рівноправними співвласниками. Органом, що здійснює контроль за діяльністю ОСББ, є загальні збори, окремі органи, створені відповідно до статуту, а також особисто співвласники багатоквартирного будинку.

Друга форма управління співвласниками багатоквартирним будинком здійснюється на основі цивільно-правового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається між ОСББ та професійним управителем. Ще однією новелою законодавства у сфері управління багатоквартирним будинком стало визначення та уточнення поняття «управитель». Нагадаємо, що до прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначені поняття «управителя» у Законі України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не давали повного уявлення про правовий статус управителя. Натомість ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає управителя багатоквартирним будинком як фізичну особу – підприємця або юридичну особу – суб'єкта 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 [1]. Управління багатоквартирним будинком професійним управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови цього договору повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України. Так, істотними умовами цього договору є: предмет договору (послуга з управління багатоквартирним будинком); ціна (розмір оплати управителю); строк дії договору. Контроль за виконанням обов'язків професійним управителем визначаються договором (може бути ОСББ або загальні збори через уповноважену особу).

До переваг цієї форми управління багатоквартирним будинком слід віднести прозорі договірні відносини між співвласниками і професійним управителем, захист інтересів співвласників, який полягає у цивільно-правовій відповідальності професійного управителя перед замовниками послуги з управління.

Таким чином, ефективність обох форм управління багатоквартирним будинком залежить від активності позиції співвласників, створенні ОСББ із дотриманням норм чинного законодавства України та ін. Однак, на нашу думку, більш ефективною є друга форма, яка передбачає укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з професійним управителем. До переваг цієї форми управління, зокрема, можна віднести: безпосередню участь співвласників в управлінні, утриманні неподільного та загального майна багатоквартирного будинку; прозорість договірних відносин, які виникають між співвласниками та управителем.

Література:

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 року // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.

2. Мирза С.С. Цивільно-правовий статус управителя та балансоутримувача за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком / С.С. Мирза // Південноукраїнський правничий часопис. – 2008. – № 1. – С. 79-82.

3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.