

ОСББ: від створення до розвитку

Більше матеріалів на www.IRI.org.ua



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Canada

Авторський колектив:
Галина Когут, Вадим Литвин, Марія Осипчук,
Юлія Сабатюк, Андрій Саук

ОСББ: ВІД СТВОРЕННЯ ДО РОЗВИТКУ

Практичний посібник

Міжнародний Республіканський Інститут

Політична та громадянська освіта

Київ, 2017

Housing Association: From Establishment to Development

Copyright © 2016 International Republican Institute. All rights reserved.

Portions of this work may be reproduced and/or translated for non-commercial purposes provided IRI is acknowledged as the source of the material and is sent copies of any translation. Send copies to:

Attention Communications Department
International Republican Institute
3-V Sportyvna Square, 2nd Entrance, 8th Floor
Kyiv, Ukraine 01601
iriukraine@iri.org

Disclaimer: This manual was originally developed with the financial support of the United States Agency for International Development (USAID) and Government of Canada provided through Global Affairs Canada (GAC) / Ce manuel a été initialement élaboré avec le soutien financier du gouvernement du Canada à travers Affaires mondiales Canada

The opinions expressed herein are those of the author(s) and do not necessarily reflect the views of USAID or GAC. Every effort was made to ensure the accuracy of this publication.

The information in this manual is for educational and discussion purposes only. When disagreements arise between the content in this document and the Ukrainian Constitution, laws, resolutions and regulations take precedence.

ОСББ: від створення до розвитку

© 2016 Міжнародний республіканський інститут. Всі права захищені.

Частини цієї публікації можуть бути відтворені і / або перекладені з некомерційною метою при умові підтвердження авторства MPI та надсилання йому копій будь-якого перекладу. Копії надсилати за адресою:

Відділ комунікацій
Міжнародний республіканський інститут
Спортивна площа 3-В, 2 під'їзд, 8 поверх
Київ, 01601, Україна
iriukraine@iri.org

Посібник був створений за фінансової підтримки Агентства США з міжнародного розвитку (USAID) та уряду Канади за сприяння Міністерства закордонних справ та торгівлі Канади (GAC)

Точка зору авторів, яка відображена в цьому виданні, може не співпадати з точкою зору USAID чи GAC. Було докладено всіх зусиль для забезпечення точності даної публікації. Інформація, що міститься в цьому посібнику, може використовуватися лише для освітніх цілей чи з метою обговорення. У разі виникнення розбіжностей між змістом цього документу та Конституцією України перевагу мають закони, постанови та нормативні акти.

© 2016 International Republican Institute.
All rights reserved.

ЗМІСТ

ВСТУП. Що таке багатоквартирні будинки, кому вони належать і хто має про них дбати?	7
Розділ I. Законодавча база та створення ОСББ	13
Законодавчі реалії	14
Створення ОСББ	23
<i>Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як одна з форм управління</i>	<i>23</i>
Алгоритм створення ОСББ	23
Етапи створення ОСББ	24
Створення ініціативної групи	27
Формування реєстру співвласників	27
Скликання установчих зборів	28
Підготовка проекту статуту ОСББ	29
Проведення установчих зборів	29
Проведення письмового опитування	31
Державна реєстрація ОСББ	32
Прийняття будинку в управління	33
Розділ II. Функціонування ОСББ	35
Перші кроки після створення ОСББ	36
Керівні органи ОСББ: повноваження та особливості їх діяльності	40
Відносини ОСББ зі співвласниками	42
Розділ III. Експлуатація та утримання багатоквартирного будинку.	47
Права й обов'язки співвласників багатоквартирного будинку.	51

Основні напрямки що мають бути враховані під час планування експлуатації будівлі	56
<i>Будівля як споруда</i>	56
<i>Інженерні мережі</i>	56
<i>Прибудинкова територія</i>	57
<i>Ліфти</i>	60
<i>Послуги з забезпечення життєдіяльності</i>	60
<i>Вивіз сміття</i>	60
<i>Прибирання сходових кліток та прибудинкової території</i>	61
Кроки по переходу до самостійного управління	62
Розділ IV. Енергоефективність будівель	65
Етапи реалізації проектів зі зниження енергоспоживання	67
Орієнтовний перелік заходів по зниженню витрат на енергоносії	70
Приклади реалізації проектів з підвищення енергоефективності	74
Розділ V. Державна та місцева фінансова підтримка ОСББ.	75
Перспективи.	82
Розділ VI. Правовий статус та особливості створення асоціації ОСББ	85
Організаційно-правова форма асоціації ОСББ	88
Для чого створювати асоціацію ОСББ.	89
Особливості створення асоціації ОСББ	93

ВСТУП

Що таке багатоквартирні будинки, кому вони належать і хто має про них дбати?

Ви мешкаєте у Послуги із забезпечення життєдіяльності багатоквартирному будинку. Насправді, до недавнього часу Ви, мабуть не задумувались, кому він належить. На запитання — «Кому належить Ваша квартира?» відповідь зрозуміла — «Мені». А у відповідь на запитання «Кому належить Ваша багатоповерхівка, як правило, можна почути такі варіанти: «ЖЕКУ», «міській раді», «державі» чи щось подібне.

Справді, у світі існує така модель організації сфери житлового господарства, коли багатоквартирні будинки є власністю однієї фізичної чи юридичної особи (навіть міського комунального чи державного підприємства). Такі будинки будуються з метою отримання прибутку, квартири у них здаються в оренду. Якщо ж йдеться про муніципальне житло (власник — місцева влада), то його призначення суто соціальне: надання притулку бідним, які не здатні самостійно купити квартиру чи сплачувати ринкову орендну плату.

Всі ж інші приватні будинки (багатоквартирні), де квартири перебувають у приватній власності окремих фізичних чи юридичних осіб, функціонують у вигляді (формі) кондомініумів, товариств співвласників або кооперативів. Для всіх перелічених форм організації житлового будинку з приватними окремими приміщеннями спільним є алгоритм прийняття рішення: голосування частками у спільній власності згідно правил, які прописані у їхніх статутах. Співвласники, природньо, зацікавлені у підтриманні доброго технічного стану будинку та прибудинкової території. За будь-якої із перерахованих вище організаційно-правових форм технічні проблеми будинку можуть вирішуватися як самотужки, так і шляхом передачі частини або всіх функцій управителя. В останньому випадку, така компанія або управитель обирається співвласниками, на конкурентному ринку.

І все ж таки, кому належить будинок, у якому розташована моя власна квартира, і хто має про нього подбати? Після краху СРСР у тодішній системі відбулись стрімкі, але непослідовні зміни. **Більшість власників, приватизувавши квартиру, і гадки не мали про те, що насправді їм належить більше, ніж просто їхня квартира.** Як показує досвід, мешканці багатоквартирних будинків не повною мірою розуміють те, що саме власники житла повинні самі дбати про схоронність та добробут свого майна, і не тільки біля вхідних дверей квартири, а й про благоустрій місць загального користування. Адже квартира не висить в повітрі, а знаходиться у будинку, який має фундамент, покрівлю, спільну комунікацію і т.д.

Водночас українське законодавство визначає, що багатоквартирні будинки є спільною сумісною власністю власників квартир. Саме вони як співвласники, мають слідкувати за утриманням будівель у належному стані. Житловий сектор нашої країни знаходиться у приватній власності громадян України у співвідношенні 98 % до 2 % комунального та відомчого житла. Застарілий житловий фонд та втрати енергії у багатоквартирних будинках становлять до 60 %. Закон «Про приватизацію» надав нам можливість закріпити за собою нерухоме майно, яким ми зможемо розпоряджатись на власний розсуд. Ми змогли відчувувати своє майно на користь власних дітей, родичів, але ніхто не розказав, як ми повинні разом та спільно доглядати за цим майном.

ЗАКОН УКРАЇНИ

«Про приватизацію державного житлового фонду».

Стаття 10. Утримання приватизованих квартир (будинків).

1. Утримання приватизованих квартир (будинків) здійснюється за рахунок коштів їх власників згідно з Правилами користування приміщеннями жилих будинків та прибудинкових територій, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, незалежно від форм власності на них.

2. Власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень у будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь

у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні приміщення передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Власність зобов'язує. Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України, власнику квартири на правах спільної сумісної власності належить все те, без чого квартира не могла би бути придатною для житла (стіни, дах, сходові клітини, ліфти, інженерні мережі, ліфти, підвали, тощо...) Також Закон України №417 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (ст.ст.1, 4, 5) встановлює поняття спільного майна у багатоквартирному будинку та визначає власників житлових і нежитлових приміщень такого будинку співвласниками спільного майна.

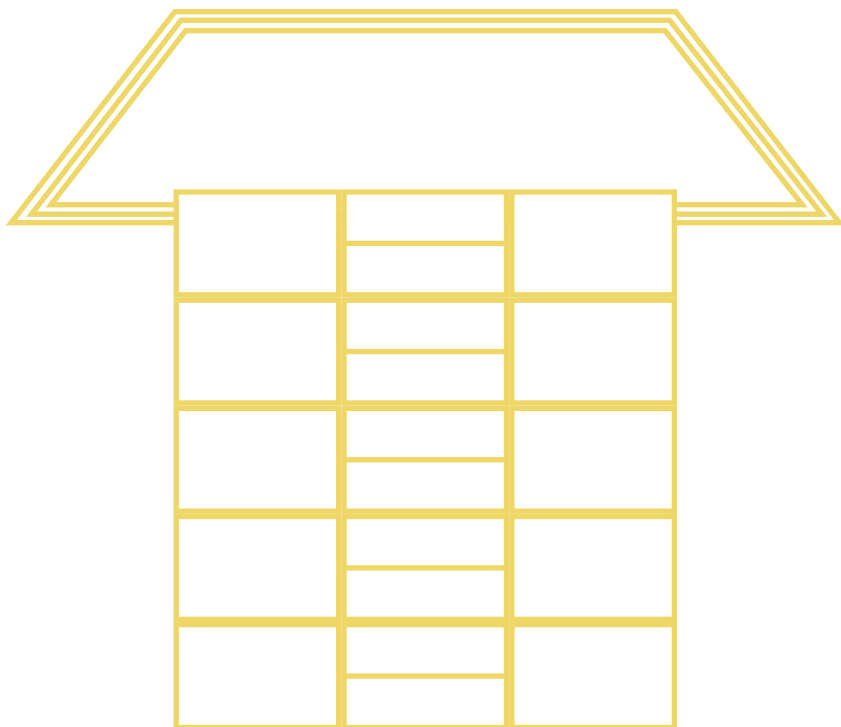
Отже, враховуючи міжнародний досвід та спираючись на норми вітчизняного законодавства, маємо усвідомити себе співвласниками багатоквартирного будинку і почати дбати про його модернізацію і збереження.

У будинках, де не створено ОСББ чи немає житлового кооперативу, Ви практично повністю усунуті від управління будинком, як своєю власністю. Наслідком цього є майже повна Ваша незахищеність від недобросовісних дій постачальників житлових і комунальних послуг. Сплачуючи за послуги з управління та утримання багатоквартирного будинку, Ви насправді не впливаєте ні на визначення виконавця послуг, ні на перелік послуг, що Вам надаються, ні на обсяг надаваних послуг, ні на їх вартість. Перелік і вартість послуг визначає місцева влада (тобто, ЖЕК). При цьому, обсяги послуг з утримання будинку та критерії їх якості для Вас, як споживача, як правило, є невідомими, що практично унеможливує оскарження їх ненадання або надання не в повному обсязі.

Основною проблемою неефективності роботи ЖЕКів є поєднання ними одночасно послуг з управління та утримання будинків за відсутності ефективної системи контролю. Так, ЖЕКи самі визначають перелік робіт з поточного ремонту, які мають виконати в будинку, та їх вартість, самі виконують такі роботи, самі здійснюють контроль і «закривають» виконані роботи своїми ж актами.

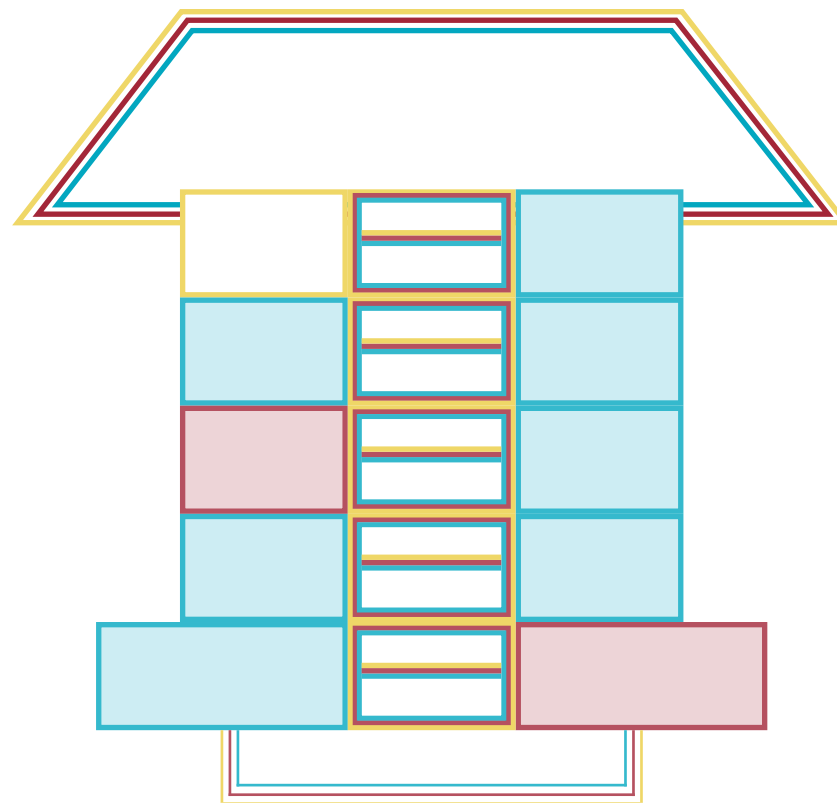
Кому належить будинок?

до 1992 р.



Державна власність

станом на сьогодні



Державна власність



Комунальна власність



Приватна власність

Таким чином, ми змушені визнати, що слід керуватись простим постулатом: ЖЕКи є неефективними і виправити це у межах старої системи, швидше за все, неможливо. Досвід балтійських країн та Грузії показує, що саме перехід від системи ЖЕКів до системи незалежних управителів (серед яких за вибором мешканців можуть опинитися ті самі ЖЕКи), є найефективнішими. Тому скасування фактичної монополії ЖЕКів у будь-якому разі є кращим, аніж нічого не робити.

Позитивні зміни у житловій сфері можуть відбутися тільки при умові перетворення власників квартир на свідомих співвласників спільного майна та волі і бажання до прийняття ними відповідних рішень для забезпечення ефективного управління спільною власністю.

РОЗДІЛ I

**ЗАКОНОДАВЧА БАЗА
ТА СТВОРЕННЯ ОСББ**

ЗАКОНОДАВЧІ РЕАЛІЇ

1 липня 2015 року набрав чинності Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII). Даним Законом впроваджено низку нововведень, які спрямовувались для забезпечення співвласників багатоквартирних будинків дієвим механізмом щодо прийняття рішень для утримання та управління спільним майном. Також внесено довгоочікувані поправки до чинного Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III (далі – Закон № 2866-III).

У статті 1 Закону № 417-VIII наведено терміни, які до його прийняття на рівні закону не мали визначення. Вказане, зокрема, стосується термінів: «багатоквартирний будинок»; «допоміжні приміщення багатоквартирного будинку»; «нежитлові приміщення»; «співвласник багатоквартирного будинку»; «спільне майно багатоквартирного будинку»; «управитель багатоквартирного будинку» та ін.

Визначення у Законі згаданих термінів створює умови для вдосконалення правовідносин за участю власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, оскільки з їх змісту вбачаються чіткі ознаки багатоквартирного будинку, його допоміжних та нежитлових приміщень; у них наводиться перелік спільного майна багатоквартирного будинку. З них однозначно слідує, що власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку є співвласником цього будинку.

Стаття 4 Закону № 417-VIII визначає суб'єктів права власності у багатоквартирному будинку, до яких віднесено фізичних та юридичних осіб, територіальні громади, державу.

Отже, за Законом № 417-VIII суб'єктами права власності є в тому числі територіальні громади та держава, а відтак, у разі належності їм на праві власності квартири чи нежитлових приміщень, вони також

є співвласниками багатоквартирного будинку (його спільного майна) та на рівні з іншими суб'єктами наділяються передбаченими Законом правами і обов'язками.

Частиною першою статті 5 Закону № 417-VIII встановлено, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Суть спільної сумісної власності розкрито у статті 358 Цивільного кодексу України, згідно якої такою власністю є спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності. Отже співвласники, будучи власниками спільного майна багатоквартирного будинку, не мають конкретно визначеної частки у праві власності на таке майно.

У частині п'ятій статті 5 Закону № 417-VIII визначено, що замовник будівництва або попередній власник будинку зобов'язаний передати один примірник технічної документації на будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, співвласникам в особі їх об'єднання або особі, уповноваженій співвласниками у передбаченому цим Законом порядку. У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не створено та уповноважену особу не визначено, примірник технічної документації на будинок передається управителю, якщо його обрано відповідно до закону.

Слід зазначити, що пунктом 1.2. Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, які затверджені наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76, визначено перелік технічної документації постійного зберігання, до якого включаються: технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок; проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо; акти державної комісії про приймання житлового будинку в експлуатацію; паспорти котельного господарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котельень; паспорти ліфтового господарства; акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

З огляду на те, що наведений у Правилах перелік технічної документації є документацією постійного зберігання, саме цей перелік повинен передаватися на виконання частини п'ятої статті 5 Закону № 417-VIII. При цьому, Законом № 417-VIII не визначено способу такої передачі. У свою чергу, вважаємо, що передачу слід здійснювати у спосіб, який підтверджуватиме отримання однією особою від іншої відповідної документації, наприклад шляхом підписання акту приймання-передачі.

У статті 6 Закону № 417-VIII наведено перелік прав співвласників багатоквартирного будинку. Слід зауважити, що такий перелік не є вичерпним і, відповідно, співвласники можуть користуватися іншими правами. Стаття 7 Закону № 417-VIII присвячена обов'язкам співвласників багатоквартирного будинку. Новелою цієї статті є встановлення у її другій частині правила, відповідно до якого кожен співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

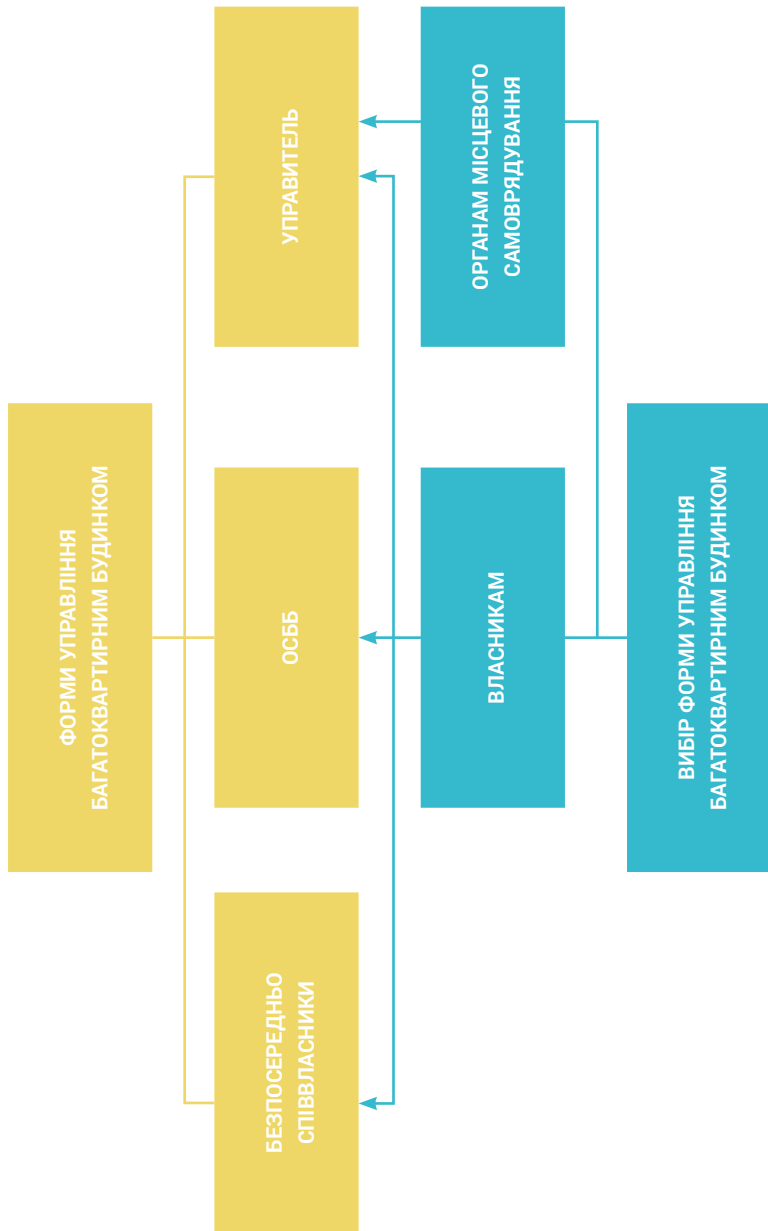
Крім того, у третій частині цієї ж статті передбачається, що у разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника. При цьому, варто пам'ятати, що відповідно до статті 1 Закону № 417-VIII часткою співвласника є частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

У статті 9 Закону № 417-VIII наводяться форми управління багатоквартирним будинком.

До зазначених форм Закон № 417-VIII відносить:

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

Спільне майно: три форми управління



При цьому, за загальним правилом, встановленим статтею 9 Закону № 417-VIII, управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками, а у випадку прийняття ними відповідного рішення — управителем чи об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників врегульовано статтею 10 Закону № 417-VIII. Ця стаття, зокрема, передбачає порядок прийняття рішень співвласниками. Водночас слід враховувати норму, яка міститься у частині першій цієї статті, відповідно до якої у випадку якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття ними рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (Закон № 2866-III).

Також стаття 10 Закону № 417-VIII наводить перелік повноважень зборів співвласників, який, однак, не є вичерпним. Тому, збори співвласників можуть прийняти і інші рішення щодо управління багатоквартирним будинком.

Відповідно до статті 10 Закону № 417-VIII рішення співвласників оформляється протоколом, за формою затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики. Зазначена норма є імперативною, тому відповідні рішення співвласників необхідно буде оформляти виключно за формою, затвердженою Мінрегіоном. Станом на сьогодні був прийнятий Наказ Мінрегіону №203 від 25.08.2015р. «Про затвердження форми Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку».

Також Закон № 417-VIII передбачає письмове опитування, суть та порядок проведення якого наведено у статті 10. Стаття Закону № 417-VIII передбачає проведення письмового опитування, зокрема, шляхом власноручного заповнення співвласниками листків опитування. При цьому, Законом не передбачено затвердження якоїсь конкретної форми для листків опитування, проте чітко визначено, що у них необхідно зазначати.

Питання управління багатоквартирним будинком управителем регулюються статтею 11 Закону № 417-VIII.

У свою чергу, в пункті 8 частини першої статті 1 Закону № 417-VIII наводиться визначення поняття «управління багатоквартирним будинком» – вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Управитель багатоквартирного будинку – фізична особа-підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Згідно частини першої статті 11 Закону № 417-VIII, управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України (стаття 11 Закону № 417-VIII).

З огляду на наведені положення Закону № 417-VIII, слід розрізняти поняття «управління багатоквартирним будинком» та «послугу з управління багатоквартирним будинком». Зокрема, послугу з управління багатоквартирним будинком надає управитель, який за визначенням Закону забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. При цьому, за Законом № 417-VIII, для даної послуги характерним є те, що до її складу фактично входять послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, ціна ж на саму послугу з управління багатоквартирним будинком є вільною та не регулюється, а для її надання у багатоквартирному будинку повинен укладатися договір.

Варто пам'ятати, що спеціальним законом, який регулює надання житлово-комунальних послуг, є Закон України «Про житлово-комунальні послуги». Цей Закон до житлово-комунальних послуг відносить: комунальні послуги; послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; послуги з управління будинком, спорудою або групою бу-

динків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо); послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд.

При цьому, класифіковані Законом України «Про житлово-комунальні послуги» послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є самостійним видом житлово-комунальних послуг і, на відміну від наведеної у Законі № 417-VIII послуги з управління багатоквартирним будинком, ціна на них (послуги з утримання) є регульованою, а договори щодо їх надання повинні укладатися з кожним споживачем за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529. Таким чином, на сьогодні у Законі України «Про житлово-комунальні послуги» відсутня така послуга, як управління багатоквартирним будинком (у значенні наведеному у Законі № 417-VIII).

Станом на сьогодні у Верховній Раді України перебуває розроблений Мінрегіоном та внесений Урядом проект Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (реєстраційний № 1581-д від 22.12.2015), який є новою редакцією чинного Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та метою якого, серед іншого, є узгодження відповідних положень цього Закону із Законом № 417-VIII. Законопроект пройшов перше читання 02.02.2016р. та очікує другого читання.

Прикінцевими та перехідними положеннями Закону № 417-VIII, серед іншого, внесено зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Цими змінами зокрема: скасовано поняття членства в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (усі співвласники беруть участь в діяльності об'єднання); скасовано поняття кворуму на загальних зборах для прийняття рішень (скільки би співвласників не прийшло – загальні збори є правомочними і голосування проводиться); змінено механізм підрахунку голосів (голоси рахуються не від кворуму, а від загальної кількості голосів співвласників); змінено порядок розподілу голосів (за загальним правилом розподіл голосів здійснюється пропорційно площі, що належить співвласникам); введено письмове опитування.

На виконання Закону №417-VII Мінрегіоном 23.09.2015 р. прийнято Наказ №238 «Про внесення змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».



ВАЖЛИВО

Що варто знати про Закон № 417-VIII:

- Встановлює на законодавчому рівні чіткі правила управління багатоквартирним будинком;
- Створює передумови для списання багатоквартирного будинку з балансу органів місцевого самоврядування (тобто, ЖЕКів) та переходу будинку у спільну власність співвласників, які відтепер розпоряджаються ним та відповідають за нього;
- Надає вибір форми управління багатоквартирним будинком;
- Урівнює в правах усіх співвласників, незалежно від того, чи створили вони ОСББ;
- Регламентує обсяг прав, обов'язків, витрат та відповідальності мешканців будинку щодо спільної власності, пропорційно їхній частці співвласника;
- Уможлиблює та полегшує проведення реконструкції та термомодернізації будинку;
- Дає поштовх реформі житлово-комунальної сфери в Україні.

Підсумовуючи викладене, повідомляємо, що окрім згаданих вище Наказів Мінрегіону «Про затвердження форми Протоколу зборів співвласників» та «Про внесення змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», на виконання прикінцевих та перехідних положень Закону № 417-VIII, КМУ розроблено та прийнято Постанову Кабінету Міністрів України №301 від 20.04.2016 року «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків» та постанову КМУ №109 від 24.02.2016 «Про затвердження Порядку зберігання протоколів зборів співвласників багатоквартирного будинку та розміщення інформації про рішення прийняті такими зборами».

Крім того, 13.06.2016р. прийнято Наказ Мінрегіонбуду №150 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу щодо призначення управителя багатоквартирного будинку».

Також, триває робота над проектами постанов Кабінету Міністрів України про затвердження порядку безоплатної передачі земельних

ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку.

Що ж до типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, то, зважаючи на викладене вище, його прийняття передбачається після внесення відповідних змін до Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

СТВОРЕННЯ ОСББ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як одна з форм управління

Кожний багатоквартирний будинок є громадою співвласників. Реєстрація юридичної особи ОСББ — це реєстрація факту про об'єднання громади у такому будинку.

ОСББ є найефективнішою формою управління будинком та житловим майном. ОСББ потрібне для того, щоб (за Законом та Статутом) отримати демократичний механізм колективного прийняття рішень з питань експлуатації та належного утримання будинку. Створюється організаційна структура, яка здатна вирішувати загальні проблеми мешканців будинку, відстоювати їх інтереси та права в органах державної та місцевої влади, стосунках з іншими юридичними особами, а також виступати позивачем у суді.

Алгоритм створення ОСББ

Правові та організаційні засади створення, функціонування, об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку регулюється Законом № 2866-III.

Стаття 1 Закону визначає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як юридичну особу, створену власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Метою створення ОСББ (ст.4 Закону) є забезпечення і захист прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання

та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом.

Етапи створення ОСББ

Найперше, необхідно докласти трохи зусиль і озброїтись знаннями.

- Потрібно знати основні вимоги Закону № 417-VIII та Закону № 2866-III.
- Розуміти, які правила діють всередині ОСББ, які функції виконує правління, які – ревізійна комісія;
- Який порядок прийняття рішень, як впливати на правління та голову правління ОСББ;
- Ви повинні бути готові відповісти на будь-які питання сусідів, головне – чітко розуміти мету створення ОСББ, знати яку користь це принесе всім співвласникам будинку;
- Важливо запевнити сусідів: попри всі проблеми, ОСББ – це найкращий спосіб захистити своє майно і підвищити рівень комфорту у будинку.

Не бійтесь розпочинати роботу із створення ОСББ у Вашому будинку, навіть якщо на початку Ви – один. **Не слухайте нікого, хто скаже, нібито у Вас нічого не вийде. Якщо є бажання, сила волі – крокуйте до мети. Люди, які чогось не можуть і не хочуть, будуть завжди Вас запевняти, що у Вас нічого не вийде. Треба просто спробувати. Важкий тільки перший крок. Зробіть його і Ви забудете про свій страх і подолаєте перешкоди, які насправді існують тільки в Вашій голові.**

Отож, відшукайте сусідів-однодумців (хоча б ще двох) і утворіть ініціативну групу (згідно із част.3 ст.6 Закону), яку назвіть «Ініціативна група із створення ОСББ». Доцільно мати документальне підтвердження повноважень членів ініціативної групи: протокол із створення ініціативної групи для реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою Вашого будинку. Закон не встановлює типової форми протоколу для такого виду зборів співвласників, але з урахуван-

ням тих завдань які виконуватиме ініціативна група, рекомендується розглянути такі питання порядку денного:

- Утворення ініціативної групи для реєстрації ОСББ (поіменний склад, не менше 3-х співвласників);
 - Затвердження плану роботи ініціативної групи;
 - Затвердження порядку проведення засідань ініціативної групи.
- Зупинимось детальніше на кожному із цих етапів.

**ІНІЦІАТИВНА ГРУПА ДОБРОВОЛЬНО НА ГРОМАДСЬКИХ ЗАСАДАХ
МАЄ ЗДІЙСНИТИ ТАКІ КРОКИ:**

1. Сформувати реєстр співвласників багатоквартирного будинку.

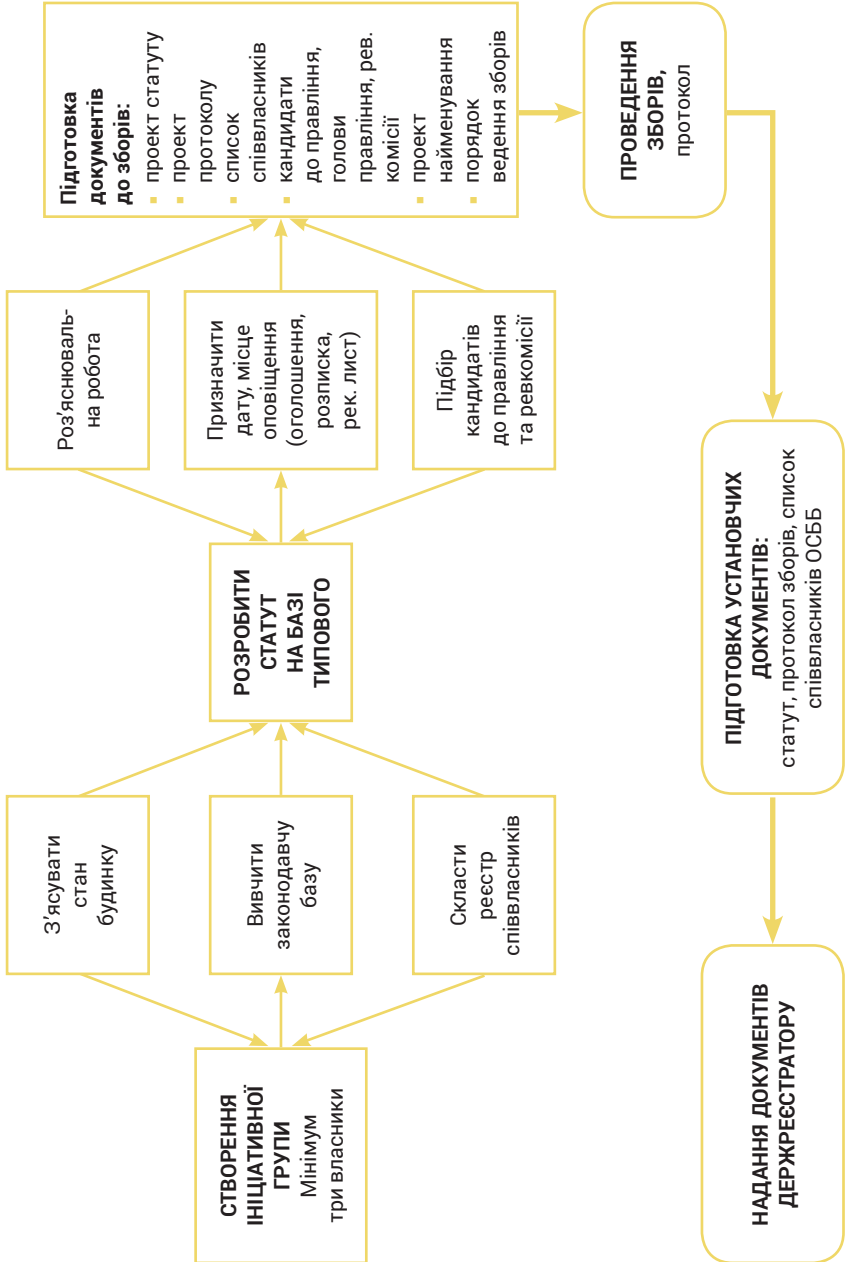
2. Підготувати проект Статуту ОСББ, Протокол установчих зборів.

3. Повідомити кожного співвласника про дату, місце та порядок денний установчих зборів.

4. Провести установчі збори.

5. Провести при потребі письмове опитування.

6. Здійснити державну реєстрацію ОСББ.



Створення ініціативної групи

До складу ініціативної групи мають право ввійти лише власники квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, тож квартиронаймачі й орендарі не можуть бути ініціаторами створення ОСББ. Виняток — якщо власник орендованої квартири видав їм відповідне доручення.

Основною метою ініціативної групи є скликання установчих зборів, а також підготовча роз'яснювальна робота, підготовка проектів документів для розгляду на установчих зборах, запит у Держреєстр прав тощо. Для цього ініціативна група повинна призначити дату, час і конкретне місце проведення установчих зборів. Закон передбачає, що час і місце проведення мають бути зручними для більшості можливих учасників зборів.

Формування реєстру співвласників

Наступним кроком має бути формування ініціативною групою реєстру співвласників. Без наявності даних про всіх співвласників ініціативна група не матиме змоги в законний спосіб організувати проведення установчих зборів.

Отримати дані про співвласників можна з різних джерел:

- Інформація від самих співвласників;
- Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- Місцеве БТІ (бюро технічної інвентаризації).

Найпростішим способом здобути інформацію про співвласників є отримати її від самих співвласників — сусідів, попросивши надати відомості про правовстановлюючі документи на квартиру (нежитлове приміщення) та їх загальну площу.

Згідно із п.4 ст.6 Закону № 417-VIII співвласник має право безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом, крім персональних даних суб'єктів речових прав, до яких слід зарахувати

реквізити документа, що посвідчує особу і номер облікової картки платника податку. Для того, щоб отримати потрібну інформацію (у вигляді інформаційної довідки) з реєстру, необхідно подати реєстратору (нотаріусу) відповідну заяву, бланк якої можна знайти на офіційному сайті Міністерства юстиції України. Звертаємо увагу, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно містить відомості, які були внесені до нього після 1 січня 2013 року. Якщо Вам потрібна інформація про співвласника до цієї дати, слід звернутися у місцеве Бюро технічної інвентаризації (БТІ). БТІ за таку послугу може вимагати оплату. Тому варто звернутися в орган місцевого самоврядування (ОМС) з проханням сприяти в отриманні такої інформації від місцевого БТІ. ОМС таку інформацію від БТІ отримує безкоштовно і передає ініціативній групі.

На підставі отриманих з усіх перелічених вище джерел даних, необхідно сформувати реєстр співвласників, який буде корисним у подальшій роботі ОСББ.

Під час здійснення державної реєстрації ОСББ правовстановлюючі документи співвласників не перевіряються. Однак, нез'ясування інформації щодо окремих власників квартир (нежитлових приміщень) і неповідомлення їх про проведення установчих зборів можуть слугувати підставою для судових позовів окремих невдоволених громадян та загрожувати ліквідацією такого ОСББ.

Скликання установчих зборів

Отримавши необхідну інформацію щодо співвласників, ініціативна група може перейти до підготовки та скликання установчих зборів. Призначивши дату проведення установчих зборів, ініціативна група зобов'язана проінформувати кожного співвласника про це не менш ніж за 14 днів до визначеної дати. Повідомлення має бути оформлено в письмовій формі.

Частиною 4 ст. 6 Закону передбачено, що повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чи-

її ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного

Який із цих способів обрати – вирішує сама ініціативна група. На практиці часто комбінують обидва способи. Більшість повідомлень вручають особисто, а тим особам, хто мешкає в іншому місці чи, наприклад, відмовляється ставити підпис про отримання повідомлення – надсилають рекомендованим листом. Підтвердженням інформування співвласників про установчі збори є реєстр отриманих співвласниками особисто повідомлень та реєстр «Укрпошти» про відправку рекомендованих листів. Це і буде в суді слугувати доказом виконання цієї норми закону.

Підготовка проекту статуту ОСББ

Одночасно з прийняттям рішення про створення ОСББ установчі збори затверджують його статут, відтак проект цього документа варто підготувати заздалегідь. Статут у двох примірниках підписуватиме голова установчих зборів, підпис на статуті слід засвідчити нотаріально.

Статут ОСББ має відповідати вимогам, передбаченим Законом, та є установчим документом ОСББ. Статут об'єднання складається відповідно до Типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики й політики у сфері житлово-комунального господарства. Нині лишається чинним Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 р. № 141. 6 листопада 2015 року його було викладено в новій редакції відповідно до вимог Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який набрав чинності 1 липня 2015 року. Коментований проект Статуту є на сайті **ПРООСББ.ІНФО**.

Закон містить основні вимоги до того, що обов'язково має бути визначено в Статуті ОСББ, а також дозволяє включати до Статуту інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства.



ВАЖЛИВО

Перелік положень, які обов'язково мають зазначатись в Статуті:

- назва та місцезнаходження об'єднання;
- мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;
- статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;
- порядок скликання й проведення загальних зборів;
- періодичність проведення зборів;
- порядок голосування на зборах і прийняття рішень на них;
- перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;
- джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;
- порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;
- перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;
- права й обов'язки співвласників;
- відповідальність за порушення статуту і рішень статутних органів;
- порядок внесення змін до статуту;
- підстави і порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання та вирішення майнових питань, пов'язаних із цим.

Проведення установчих зборів

Наступним етапом у створенні ОСББ є проведення самих установчих зборів. Збори правомочні і проводиться голосування незалежно від кількості присутніх власників житлових і нежитлових приміщень. Засідання зборів веде голова, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників. На установчих зборах необхідно організувати підрахунок голосів. Для цього із числа співвласників або їх представників можна обрати лічильну комісію.

У голосуванні беруть участь лише власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до

частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожен співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників. Кожне питання голосується окремо та поіменно – тобто кожен, хто бере участь у голосуванні, ставить особистий підпис у протоколі зборів із зазначенням результату голосування за те чи інше питання порядку денного («за» чи «проти»).

Підрахунок голосів проводиться від загальної кількості голосів співвласників багатоквартирного будинку (власники житлових і нежитлових приміщень).

Для прийняття рішення потрібна підтримка власників житлових і нежитлових приміщень, площа яких складає більше 50 відсотків загальної площі будинку.

Проведення письмового опитування

Раніше часто виникали ситуації, коли рішення про створення ОСББ під час голосування не набирало достатньої кількості голосів «за» або «проти». На цей випадок у новій редакції Закону передбачено окремий механізм – письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Таке опитування може бути проведено протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів (ч.10 статті 6 Закон № 2866-III).

Письмове опитування проводиться ініціативною групою. За бажанням у ньому також можуть узяти участь й інші співвласники. Письмове опитування виглядає так: співвласнику пропонують ознайомитись

із текстом, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо котрої учаснику опитування пропонується відповісти «за», «проти» або «утримався».

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»). Якщо протягом зазначеного строку (15 днів) необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятним. Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу установчих зборів.

Державна реєстрація ОСББ

Моментом, із якого ОСББ вважається створеним, є не прийняття рішення установчими зборами про створення ОСББ, а державна реєстрація об'єднання. Тому державна реєстрація юридичної особи є останнім етапом у процедурі створення ОСББ. Процедура державної реєстрації ОСББ є аналогічною державній реєстрації юридичних осіб.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців та громадських формувань», для проведення державної реєстрації ОСББ як юридичної особи, уповноваженій установчими зборами особі необхідно подати державному реєстратору такі документи:

- Реєстраційну картку (встановленої форми) на проведення державної реєстрації юридичної особи, утвореної шляхом заснування нової юридичної особи, яка одночасно є заявою про державну реєстрацію ОСББ;
- Примірник оригіналу (нотаріально засвідчену копію) рішення про створення ОСББ і затвердження його Статуту. Таким документом є протокол установчих зборів (підписи голови та секретаря зборів слід засвідчити нотаріально);

- Один примірник Статуту ОСББ (підпис на ньому голови установчих зборів слід засвідчити нотаріально).

Державному реєстратору для проведення державної реєстрації заборонено вимагати будь-які додаткові документи. Щоб завершити усі необхідні процедури для початку повноцінного функціонування Вашого ОСББ, необхідно здійснити ще декілька кроків:

- стати на облік у органах Державної фіскальної служби України;
- подати заяву про включення до реєстру неприбуткових організацій та установ;
- виготовити печатку та штампи;
- відкрити банківський рахунок;
- прийняти будинок в управління.

Прийняття будинку в управління

До 1 липня 2015 р. (дата набуття чинності Закону № 417-VIII) у ст. 11 Закону № 2866-III було передбачено, що ОСББ після отримання статусу юридичної особи може: прийняти на власний баланс увесь житловий комплекс (з балансу на баланс будівля передавалася згідно з Порядком, затвердженим постановою КМУ від 11.10.02 р. № 1521); залишити балансоутримувачем усього житлового комплексу (або його частини) попереднього власника такого будинку згідно з угодою. Із прийняттям та набуттям чинності Закону № 417-VIII зазначена стаття виключена із Закону про ОСББ. Таким чином, усунуто проблему передачі будинку з балансу на баланс при створенні ОСББ, яка довгий час заважала нормальному початку функціонування ОСББ і зумовлювала велику кількість судових спорів. Тепер ОСББ не має необхідності приймати свій будинок на баланс і чекати від колишнього балансоутримувача, коли він матиме бажання підписати акт приймання-передачі. Співвласники багатоквартирного будинку вільно реалізують свої права, незалежно від списання чи несписання їхнього будинку з балансу колишнього балансоутримувача.

Відповідно до ст. 22 Закону про ОСББ для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку об'єднання за рішенням

загальних зборів має право задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення». Отже, необхідно скликати загальні збори ОСББ та прийняти такі рішення:

- Про відмову співвласників багатоквартирного будинку від користування послугами виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (вказати з якої дати);
- Про здійснення самостійного утримання будинку шляхом самозабезпечення (вказати, з якої дати);
- Про затвердження кошторису ОСББ;
- Доручити правлінню фізично взяти під контроль спільне майно, найняти персонал та укласти договори з підрядниками.

Про прийняті співвласниками рішення слід повідомити письмово місцевий ЖЕК (або іншу обслуговуючу організацію), монополістів та орган місцевого самоврядування. Після цього, фізично візьміть під контроль спільне майно будинку і розпочинайте самостійне утримання будинку і прибудинкової території.

Також, відповідно до ст. 6 Закону про ОСББ, колишній балансоутримувач або особа, яка управляє будинком, при передачі будинку в управління ОСББ повинен передати за актом приймання-передачі технічну та іншу передбачену законодавством документацію на такий будинок, а також документ, на підставі якого будинок прийнято в експлуатацію, техпаспорт і плани інженерних мереж. Техдокументація повинна бути передана ОСББ у тримісячний строк із моменту держреєстрації ОСББ. Якщо документація на будинок відсутня, то колишній балансоутримувач або управитель протягом шести місяців з дня реєстрації ОСББ повинен за свій рахунок відновити її. Примірний перелік техдокументації, яка повинна передаватися управителю при передачі об'єкта в управління, наведено в **«Правилах управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд»**, затверджених Наказом Міністерства з питань ЖКГ від 02.02.09 р. № 13.



РОЗДІЛ II
ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ

ПЕРШІ КРОКИ ПІСЛЯ СТВОРЕННЯ ОСББ

Найбільш важливим етапом після державної реєстрації та отримання рішення про неприбутковість є налагодження повноцінної діяльності ОСББ.

Статтею 12 Закону № 2866-III передбачено, що ОСББ здійснює управління багатоквартирним будинком через свої органи управління. Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом ОСББ. Таким чином, Законом передбачено, що ОСББ може розпочинати повноцінне управління будинком з моменту державної реєстрації.

Проте, для того, щоб розпочати ефективне управління багатоквартирним будинком, необхідно закінчити договірні відносини з попереднім виконавцем послуги з утримання будинку та підготуватися до самостійного управління. В першу чергу після створення ОСББ новообране Правління має здійснити підготовчу роботу та дослідити стан, в якому знаходиться їхній багатоквартирний будинок.

Одним з важливих етапів є отримання технічної документації на багатоквартирний будинок. Відповідно до пункту 4 статті 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» кожен співвласник має право вільного доступу до технічної документації на багатоквартирний будинок. Досліджувати технічну документацію необхідно людині, яка має знання щодо технічних особливостей багатоквартирного будинку. Ще в процесі створення ОСББ варто познайомитись зі своїми сусідами і, можливо, серед них знайдеться фахівець, який допоможе розібратися з технічною документацією на будинок.

Частина або вся технічна документація на будинок може бути відсутня у виконавця послуги з утримання будинку. Така ситуація може бути спричинена як звичайною недбалістю, так і злочинним умислом. Відсутність технічної документації значно ускладнює утримання будинку. Хоча статтею 6 Закону № 2866-III передбачено, що колишній балансоутримувач або управитель має передати технічну документацію у тримісячний термін з моменту державної реєстрації ОСББ, а у разі втрати – протягом шести місяців виготовити її за власний кошт. Водночас відсутність відпо-

відальності за порушення цієї норми закону призводить до її низької ефективності. Непоодинокими є випадки, коли виконавці послуги з утримання будинку (управителі) спеціально затягують з передачею документації з метою унеможливлення повноцінного функціонування ОСББ.

Водночас навіть якщо попередній балансотримувач або управитель Вашого будинку відмовляється передавати технічну документацію на Ваш багатоквартирний будинок, не варто впадати у відчай. Розпочинати управління будинком можна маючи не всю документацію на будинок. Єдина документація, яку обов'язково необхідно отримати перед самостійним управлінням будинком — технічна документація на ліфтове обладнання. Для того, щоб зберегти таку документацію та мати до неї доступ, Правління ОСББ має звернутися до компанії, яка здійснює обслуговування ліфтів у даному будинку та погодити, що з визначеної дати ОСББ розпочинає самостійне управління будинком і до цього моменту дана компанія має зберегти всю документацію на ліфтове обладнання, яка передана цій компанії для обслуговування обладнання у будинку. Цей варіант є життєздатним, оскільки така компанія зацікавлена у продовженні договірних відносин щодо обслуговування ліфтового обладнання з ОСББ.

Наступним важливим кроком є дослідження стану багатоквартирного будинку. Перед самостійним управління будинком обов'язково необхідно встановити, в якому стані знаходиться Ваш будинок та зафіксувати його стан. Для цього доцільно звернутися до спеціалізованої компанії, яка зможе фахово дослідити Ваш будинок та надати кваліфікований висновок. Завдяки даному висновку Ви отримаєте інформацію щодо першочергових заходів по ремонту будинку, а також зможете повноцінно розробити кошторис на утримання будинку з урахуванням його стану.

Отримавши дану інформацію, Правління має визначити якою буде вартість утримання будинку у відповідному році. Ця інформація необхідна для того, щоб Загальні збори Об'єднання могли затвердити кошторис, а також перелік та розмір внесків на утримання будинку та його прибудинкової території.

Таким чином, в першу чергу для організації повноцінного управління будинком Правління ОСББ має провести велику підготовчу роботу: ознайомитися з технічною документацією, дослідити стан будинку, підготувати кошторис та розрахувати розмір внесків на утримання багатоквартирного

будинку та його прибудинкової території, а також, провести попередню договірну роботу – домовитися з усіма виробниками та виконавцями житлово-комунальних послуг, необхідних для належного утримання ба-гатоквартирного будинку, щодо того, що з певної дати ОСББ укладе договір з даними компаніями для забезпечення належного утримання будинку.

Після цього, Правління має скликати Загальні збори. За загальною процедурою, передбаченою Законом № 2866-III, Загальні збори скликаються ініціативною групою у складі не менш, як трьох осіб або Правлінням ОСББ. Про дату, час, місце, порядок денний та ініціатора Загальних зборів співвласники мають бути повідомлені не пізніше як за 14 днів до дати проведення Загальних зборів. Таке повідомлення має бути вручено особисто співвласнику під розписку та/або надіслано співвласнику рекомендованим листом.



ВАЖЛИВО

Найважливішим етапом для початку повноцінного управління будинком є проведення Загальних зборів. В день зборів співвласники мають проголосувати за низку важливих для управління будинком питань. Зокрема, необхідно прийняти рішення щодо таких питань:

1. Прийняття рішення щодо самостійного управління багатоквартирним будинком через ОСББ **з визначеної дати**;
2. Прийняття рішення щодо відмови від послуг попереднього виконавця послуги з утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території (управителя) **з визначеної дати**;
3. Затвердження кошторису на утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території;
4. Затвердження переліку та розміру внесків на утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території;
5. Доручення Правлінню ОСББ укладання договорів з виконавцями та виробниками житлово-комунальних послуг, підрядними організаціями щодо надання послуг, необхідних для забезпечення повноцінного управління багатоквартирного будинку.

Після Загальних зборів Правління ОСББ має повідомити попереднього виконавця послуг з утримання будинку (управителя) про рішення Загальних зборів щодо відмови від його послуг, а також всіх виробників та виконавців житлово-комунальних послуг, підрядні організації, з якими ОСББ буде укладати договір про надання послуг для повноцінного утримання багатоквартирного будинку.

Враховуючи той факт, що після Загальних зборів Правління ОСББ має здійснити досить багато дій — дата, визначена Загальними зборами для відмови від послуг попереднього виконавця послуг з утримання будинку (управителя) та початку самостійного управління будинком через ОСББ, має бути не раніше як через місяць (краще декілька місяців) з дати прийняття рішення Загальними зборами. Крім того, не рекомендується відмовлятися від послуг попереднього виконавця послуг з утримання будинку протягом опалювального сезону, оскільки можливі проблемні ситуації, пов'язані з передачею будинку в управління ОСББ.

Провівши всю необхідну роботу щодо підготовки до самостійного управління ОСББ, Правління має бути готовим приступити до управління будинком у визначений Загальними зборами день. З цього ж дня необхідно забезпечити фінансову дисципліну в ОСББ — завчасно повідомити співвласників про банківські реквізити ОСББ та розмір внесків на утримання будинку, які співвласники мають сплачувати щомісячно.

КЕРІВНІ ОРГАНИ ОСББ: ПОВНОВАЖЕННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ДІЯЛЬНОСТІ

Відповідно до статті 10 Закону № 2866-III вищим органом управління ОСББ є Загальні збори. Загальні збори приймають рішення щодо всіх питань, пов'язаних із управлінням багатоквартирним будинком. Крім того, до виключної компетенції Загальних зборів відносяться фінансові питання, такі як затвердження кошторису на утримання будинку, розмір та перелік внесків та платежів співвласників, питання щодо використання спільного майна та інші питання, визначені статтею 10 Закону № 2866-III.

За загальним правилом, рішення вважається прийнятим, якщо за його прийняття віддано більше ніж 50 % від загальної кількості голосів співвласників. Голоси співвласників можуть розраховуватися пропорційно до частки площі квартир та/або нежитлових приміщень, які перебувають у власності конкретного співвласника до загальної площі будинку, або розраховуватися за принципом, що один власник має один голос, або за будь-яким іншим принципом, визначеним Загальними зборами.

Водночас статтею 10 Закону № 2866-III передбачено, що окремі рішення вважаються прийнятими, якщо за їх прийняття проголосували більше ніж **2/3 від загальної кількості усіх співвласників**.

За рішенням Загальних зборів можуть бути обрані представники від Об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання **зборів представників**. Статутом ОСББ мають бути визначені порядок скликання, голосування та перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників. Збори представників не можуть вирішувати питання щодо майнових, фінансових та інших питань, які віднесені до виключної компетенції Загальних зборів ОСББ.

Для керівництва поточною діяльністю ОСББ на Загальних зборах обирається Правління. Правління є виконавчим органом ОСББ і підзвітне

Загальним зборам. До складу Правління можуть входити як власники квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, так і будь-які інші особи, обрані на Загальних зборах ОСББ. Загальний порядок обрання та відкликання членів Правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються Загальними зборами. Для цього доцільно затвердити відповідний Порядок або детально передбачити всі процедурні питання у Статуті ОСББ.

Голова Правління ОСББ обирається з числа членів Правління на його засіданні. Також доцільно обрати заступника Голови Правління для керівництва діяльністю ОСББ у разі відсутності Голови Правління.

Особливо важливим органом у діяльності ОСББ є Ревізійна комісія, метою діяльності якої є контроль за фінансово-господарською діяльністю Правління ОСББ. Члени Ревізійної комісії обираються з числа власників квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку на Загальних зборах ОСББ. Крім того, замість обрання Ревізійної комісії, співвласники можуть прийняти рішення про залучення аудитора. Діяльність Ревізійної комісії (аудитора) має неабияке значення, оскільки саме цей орган має забезпечити прозору діяльність Правління ОСББ та попередити можливі несприятливі наслідки, пов'язані зі зловживаннями Правлінням під час виконання своїх повноважень. Для регламентації діяльності Ревізійної комісії на Загальних зборах доцільно затвердити Порядок діяльності ревізійної комісії, в якому передбачити порядок обрання та відкликання членів Ревізійної комісії, строк їх повноважень та основні права та обов'язки членів Ревізійної комісії.

Для забезпечення стабільної та ефективної діяльності ОСББ необхідно свідомо та відповідально ставитися до контролю за діяльністю органів управління ОСББ. Кожен співвласник має слідкувати за тим, щоб Правління ОСББ дійсно виконувало рішення Загальних зборів та свої повноваження, визначені Статутом ОСББ.

Крім того, співвласники мають слідкувати за тим, щоб Правління вчасно ініціювало Загальні збори для переобрання членів Правління, Ревізійної комісії у строки, передбачені Статутом ОСББ та Законом № 2866-III. Вчасне звітування та переобрання членів Правління та Ревізійної комісії дозволить забезпечити прозоре та безперебійне функціонування Вашого ОСББ.

ВІДНОСИНИ ОСББ ЗІ СПІВВЛАСНИКАМИ

Коли у будинку вже створено ОСББ та налагоджено його роботу, важливого значення набуває стратегія спілкування зі співвласниками.

Для того, щоб повноцінно управляти будинком та вчасно забезпечувати всі його потреби, необхідно в першу чергу бути знайомим з усіма співвласниками та мати з ними нормальні, робочі відносини для того, щоб у випадку потреби (наприклад, для ліквідації аварії), Ви мали можливість безперешкодно потрапити до квартири співвласника та вчасно ліквідувати будь-які проблеми та їх наслідки.

Співвласники багатоквартирного будинку, в якому створено ОСББ відповідно до Закону України № 2866-III мають право отримувати інформацію щодо всіх питань, пов'язаних із діяльністю ОСББ. Крім того, співвласники мають право ознайомлюватися та знімати копії з усіх рішень Загальних зборів, фінансовими звітами ОСББ, тощо.

Водночас Правління ОСББ не зобов'язано надавати співвласникам належним чином завірені копії документів або ж виготовляти копії документів для співвласників за власний кошт. Для того, щоб співвласники змогли реалізувати свої права щодо ознайомлення з рішеннями Загальних зборів та іншою документацією, Правління ОСББ може визначити час та місце, коли співвласники зможуть ознайомитися з документами та, за бажанням, за власний кошт зняти з них копії.

Для того, щоб налагодити відносини зі співвласниками будинку та попередити можливі конфліктні ситуації, Правління ОСББ має вести постійну інформаційну роботу. Доцільно інформувати співвласників про кожне рішення Правління, пов'язане з управлінням будинком, шляхом розміщення інформаційних повідомлень у місцях загального користування, проведення щомісячних інформаційних зустрічей тощо. Така інформаційна робота допоможе уникнути недовіри, полегшить звітування за роботу Правління та зробить діяльність ОСББ набагато зрозумілішою для співвласників.

Крім того, постійне спілкування зі співвласниками та інформаційна робота допоможуть звести до мінімуму кількість несумлінних спів-

власників-боржників. Водночас, якщо у Вашому будинку є співвласники-боржники, необхідно діяти таким чином. В першу чергу, варто зрозуміти, до якої категорії відносяться боржники у Вашому ОСББ. Зазвичай, боржники поділяються на три категорії:

1. Ті, хто не платять, тому що дійсно не мають можливості;
2. Ті, хто не платять, тому що не вважають за потрібне брати участь в утриманні будинку та прибудинкової території;
3. Ті, хто не проінформовані про необхідність сплати внесків та платежів на рахунок ОСББ.

Визначивши, до якої категорії відноситься Ваш боржник, можна розпочинати побудову стратегії роботи з таким боржником.

Першим етапом стратегії роботи з будь-якою з цих категорій боржників є роз'яснювальна робота. І на цьому етапі все залежить від навичок Голови або членів Правління, які проводять дану роботу, вести ефективну комунікацію та бути дипломатичними. Голова або члени Правління мають роз'яснити боржнику, чому необхідно брати участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території. На етапі роз'яснювальної роботи багато боржників перетворюються у сумлінних платників, оскільки, зазвичай, люди порушують правила, коли не розуміють, навіщо вони встановлені.

Після даного етапу для різних категорій боржників треба застосовувати різні методи.

Для співвласників, які дійсно не мають можливості сплачувати внески та платежі, Загальні збори можуть прийняти рішення щодо здійснення таким співвласником робіт або надання певних послуг для утримання будинку та прибудинкової території задля виплати свого боргу (прибирання, догляд за прибудинковою територією, проведення ремонту та багато іншого).

Для роботи з тими, хто умисно не сплачує внески та платежі, існує механізм судового захисту прав ОСББ — звернення стягнення на майно та кошти боржника на підставі судового наказу, виданого судом у відповідності до розділу II Цивільного процесуального кодексу України.

Таким чином, для того, щоб захистити права ОСББ у відносинах з несумлінними власниками існує як позасудовий, так і судовий варіант захисту порушених прав. Проте, в ОСББ, які налагодили спілкування між сусідами, зазвичай, кількість несумлінних співвласників не перевищує 10%.

ЯК ФУНКЦІОНУЄ ОСББ

1. Кожен мешканець будинку може приймати участь в управлінні будинком шляхом голосування на загальних зборах або через обрання до органів управління (на посаду члена правління чи голови правління ОСББ).
2. Після реєстрації ОСББ має право відвести прибудинкову територію в спільну сумісну власність та використовувати її для своїх потреб.
3. Об'єднання має право здавати в оренду і передавати в користування спільне майно будинку та самостійно витратити отриманий в результаті цього дохід на утримання будинку.
4. ОСББ самостійно займається плануванням робіт, необхідних для якісного утримання будинку та прибудинкової території, визначає кошторис утримання будинку та на загальних зборах встановлює розмір внесків його мешканців.
5. Всі належні пільги та субсидії по сплаті квартплати та житлово-комунальних послуг для співвласників у ОСББ зберігаються.
6. За згодою співвласників ОСББ у якості квартплати для деяких мешканців може зараховуватись трудовий внесок.

ЯК ФУНКЦІОНУЄ ОСББ

7. Всі платежі мешканців будинку і доходи від використання загального майна поступають на розрахунковий рахунок ОСББ та витрачаються на обслуговування і ремонт будинку згідно затвердженого на загальних зборах кошторису витрат.

8. Усі співвласники будинку в ОСББ мають можливість здійснювати контроль за фінансово-господарською діяльністю об'єднання за допомогою ревізійної комісії або самостійно.

9. ОСББ самостійно обирає обслуговуючі організації або управителя за договором, якого можуть змінити в разі надання ним неякісних послуг з управління.

10. Реєстрація ОСББ дає змогу отримувати якісні послуги з експлуатації та утримання будинку за меншою ціною, оскільки об'єднання співвласників є неприбутковою організацією і не сплачує податок на прибуток та податок на додану вартість.



11. Співвласники можуть завчасно планувати заходи для поліпшення стану будинку, його модернізації та ремонту обладнання всієї будівлі, а також впровадження заходів з енергозбереження.

12. ОСББ, як юридична особа, може брати кредит у банку для проведення ремонту чи термомодернізації будинку.

ЯК ФУНКЦІОНУЄ ОСББ

13. За умови створення ОСББ зростає зацікавленість та відповідальність мешканців будинку та, як наслідок, підвищується ефективність управління спільною власністю.

14. Як виняток, ОСББ, очікуючи більш сприятливих умов, може взагалі не здійснювати ніякої господарської діяльності, а використовувати свій юридичний статус для захисту житлових прав мешканців будинку.



РОЗДІЛ III

**ЕКСПЛУАТАЦІЯ
ТА УТРИМАННЯ
БАГАТОКВАРТИРНОГО
БУДИНКУ**

Українське законодавство надає можливість власникам квартир у багатоквартирних будинках самостійно приймати рішення щодо форми управління і спільного володіння будинком та його утримання шляхом спільної діяльності.

У статті 10 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» визначено: “Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об’єднання індивідуальних власників квартир і будинків. У багатоквартирному будинку, квартири якого не повністю приватизовані, між товариством (об’єднанням) індивідуальних власників квартир і власниками неприватизованих квартир укладається угода про спільне володіння будинком та дольову участь у витратах на його утримання”. При цьому, вищим органом управління об’єднання співвласників залишаються його Загальні збори. А це означає, що всі питання вирішуються самими власниками об’єднання. Важливо зазначити, що власники багатоквартирного будинку зможуть використовувати таке широке коло можливостей лише у випадку, якщо вони створили і зареєстрували об’єднання співвласників.

Кожен багатоквартирний будинок (житловий комплекс) складається з конструктивних елементів, допоміжних приміщень та технічного обладнання будинку, що забезпечують його нормальне функціонування протягом усього періоду використання за призначенням. Рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 року № 4-рп/2004 передбачає, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні і т.ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об’єднання співвласників багатоквартирного будинку чи вступу до нього.

Конструктивними елементами багатоквартирного будинку називаються ті частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в’їзна група тощо).

Технічним обладнанням багатоквартирного будинку є інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир, а саме: загаль-

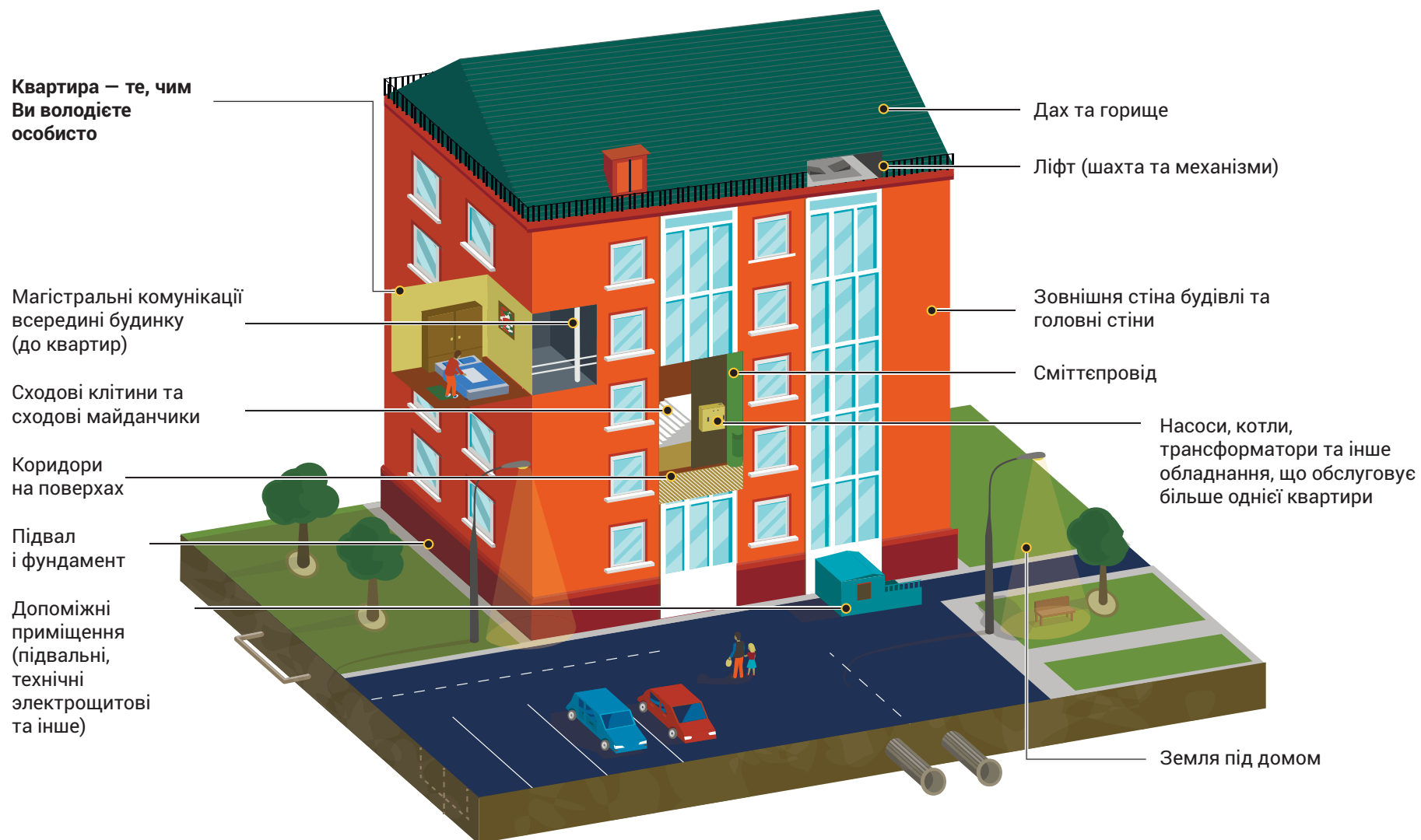
нобудинкові системи тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території.

Загальнобудинкові системи – мережі, запірні чи регулююча арматура на них, прилади та обладнання, засоби обліку та регулювання споживання житлово-комунальних послуг, які розміщені в межах будинку, споруди, системи протипожежного захисту.

Спільна власність:

- Згідно із ч. 1 ст. 5 Закону № 417-VIII, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Це означає, що правовий режим такого майна встановлено відповідними положеннями Цивільного кодексу України щодо здійснення спільної сумісної власності, з урахуванням спеціальних норм Закону № 417-VIII.
- Так, відповідно до ч. 1 ст. 368 Цивільного кодексу, спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю. Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними (ч. 1 ст. 369 Цивільного кодексу). А отже:
- власники квартир (нежитлових приміщень) у будинку не мають конкретно визначеної частки в праві власності на спільне майно.
- це майно не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки зі спільного майна багатоквартирного будинку.
- кредитор співвласника не має права вимагати виділення частки зі спільного майна багатоквартирного будинку в натурі для звернення стягнення на неї.
- Розпорядження майном в ОСББ, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою $\frac{2}{3}$ співвласників.
- Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном.

Чим усі співвласники спільно володіють у будинку:



ПРАВА Й ОBOB'ЯЗКИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Перелік цих прав та обов'язків також офіційно зазначений в статтях 14, 15, 18 Закону 2866-IIIЖ:

Права співвласників:

1. Вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов й обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;
2. Брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника;
3. Одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання;
4. Безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири й нежитлові приміщення в багатоквартирному будинку та площу таких квартир і приміщень у порядку й межах, визначених законом;
5. Ознайомлюватися із рішеннями (протоколами) зборів співвласників, листками опитування, робити з них копії;
6. На відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, у розмірі, що відповідає частці кожного співвласника;
7. Вільний доступ до технічної документації на багатоквартирний будинок;
8. Інші права, визначені законом

Обов'язки співвласників:

1. Забезпечувати належне утримання й належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку;
2. Забезпечувати технічне обслуговування та за потреби проведення поточного й капітального ремонтів спільного майна багатоквартирного будинку;

3. Використовувати спільне майно багатоквартирного будинку за призначенням;
4. Додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
5. Виконувати рішення зборів співвласників;
6. Забезпечувати додержання вимог житлового й містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного та капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їхніх частин;
7. Відшкодовувати збитки, завдані майну інших співвласників і спільному майну багатоквартирного будинку;
8. Додержуватися чистоти в місцях загального користування й тиші згідно з вимогами законодавства;
9. Забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку й нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом;
10. Своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги.

Обов'язки ОСББ:

- передбачити аварійну ситуацію;
- укласти угоди із тими службами, які будуть виконувати роботи у випадку аварій;
- укласти угоди із надавачами послуг для обслуговування місць загального користування;
- постійне інформування власників квартир про нове у законодавстві України;
- порівняльна характеристика оплати за комунальні послуги та відшукування механізмів для їх зменшення;
- ведення бухгалтерських розрахунків та оформлення звітів;
- формування кошторису витрат на утримання будинку на місяць.

Внески співвласників:

- внески на утримання будинку та прибудинкової території (в т.ч. поточний ремонт);

Важливо пам'ятати, що усі витрати приводяться до 1 метра квадратного загальної площі будинку.

Приклад:

№	Статті витрат	Розрахунок середньомісячних витрат	Вартість грн./кв.м
1	Прибирання сходових кліток та місць загального користування	<ul style="list-style-type: none"> ■ заробітна плата прибиральниці – 600,50 грн. (500,00 + 20,1%) ■ відрахування на з-ту – 226,39 грн. ■ матеріали (2 віники, ганчірка, миючі засоби) – 100,00 грн. 	926,89 : 3918,45 = 0,24 грн.
2	Прибирання прибудинкової території, вивезення негабаритних відходів	<ul style="list-style-type: none"> ■ заробітна плата двірника – 600,50 грн. (500,00 + 20,1%) ■ відрахування на з-ту – 226,39 грн. ■ матеріали (2 віники, ганчірка, миючі засоби) – 100,00 грн. 	926,89 : 3918,45 = 0,24 грн.
3	Аварійний фонд	■ по потребах	1959,23 : 3918,45 = 0,50 грн.
4	Технічне обслуговування ліфта	згідно договору – 51,400 грн.	1028,00 : 3918,45 = 0,26 грн.
5	Електроенергія ліфта (Постанова НКРЕ України №401 від 30.03.2006 року)	1200 кВт x 0,54 = 648,00 грн.	648,0 : 3918,45 = 0,17 грн.

Закінчення табл.

№	Статті витрат	Розрахунок середньомісячних витрат	Вартість грн./кв.м
8	Адміністративні витрати	<ul style="list-style-type: none"> ■ керівник ОСББ – 1462,82 грн. (1218,00 + 20,1 %) ■ бухгалтер – 600,50 грн. (500,00 + 20,1 %) ■ відрахування на з-ту – 777,87 грн. ■ канцтовари – 200,00 грн. 	3041,19 : 3918,45 = 0,78 грн.
10	Міський обчислювальний центр	350,00 грн.	350,00 : 3918,45 = 0,09 грн.
11	Банківські послуги	80,00 грн.	80,00 : 3918,45 = 0,02 грн.
12	Електроенергія сходових кліток	300кВт × 0,54 грн = 162,0 грн відповідальний за електрогосподарство – 300,00 грн.	462,0 : 3918,45 = 0,12 грн.
Всього:			9422,2 / 3918,45 = 2,41 грн.

- платежі на оплату комунальних послуг;
- внески до ремонтного фонду;
- внески до резервного фонду;
- спеціальні фонди.

Витрати ОСББ:

- поточні витрати;
- витрати на оплату комунальних та інших послуг;
- витрати та накопичення на ремонт будинку;
- інші витрати.

Складові витрат з утримання будинку та прибудинкової території:

- Прибирання прибудинкової території;
- Прибирання сходових кліток;
- Вивезення побутових відходів;
- Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- Технічне обслуговування ліфтів;
- Обслуговування систем диспетчеризації;
- Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем;
- Дератизація;
- Дезінсекція;
- Обслуговування димових та вентиляційних каналів;
- Технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;
- Поточний ремонт;
- 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.

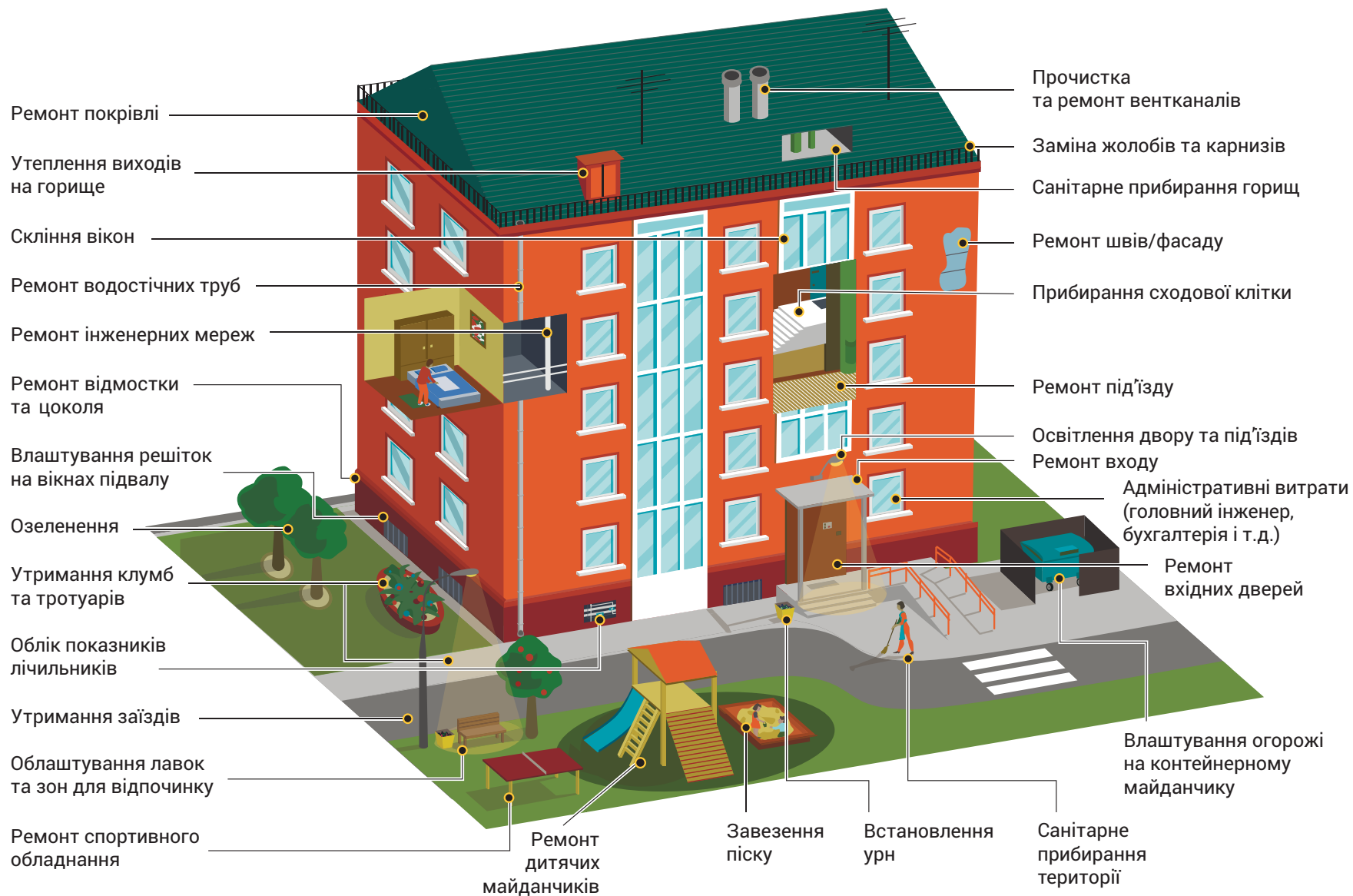


ВАЖЛИВО

Основна мета та цілі діяльності об'єднання:

- Забезпечення реалізації прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном співвласників;
- Забезпечення виконання власниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання;
- Належне утримання будинку та прибудинкової території;
- Сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- Ефективне управління коштами на утримання;
- Забезпечення комфортних умов з мінімальними затратами;
- Продовження терміну експлуатації житла та збільшення його вартості;
- Можливість залучення зовнішніх інвестицій.

Внесок на утримання будинку:



ОСНОВНІ НАПРЯМКИ, ЩО МАЮТЬ БУТИ ВРАХОВАНІ ПІД ЧАС ПЛАНУВАННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЛІ

Будівля як споруда

Хороший технічний стан будівлі є запорукою її тривалого життя. В процесі експлуатації будівлі необхідно постійно контролювати її стан на предмет виникнення тріщин, протікань даху, просідання фундаментів. Особливо важливим є виконання інструментальних обстежень щодо несучої здатності конструкцій перед проведенням робіт з масштабної реконструкції (наприклад, утеплення стін).

Слід пам'ятати, що некваліфіковане втручання в конструктивні елементи будівлі може призвести до її пошкодження та руйнування (це стосується і перепланування, і «клаптикового утеплення»). Багатоквартирний будинок є єдиним цілим та не може розглядатися як набір окремих квартир, що потрібно постійно доносити до співвласників.

Інженерні мережі

Інженерні мережі забезпечують підтримання комфортних умов в середині будівлі (комфортна температура, достатня кількість повітря, освітлення та робота побутових приладів, водопостачання та водовідведення). Їх злагоджена робота є основою життєзабезпечення будинку. Серед основних інженерних систем слід відзначити:

- Система опалення — найбільший споживач енергії в будинку. Слід пам'ятати, що відділити опалення окремої квартири неможливо (навіть за умови встановлення індивідуального опалення його обсяг суттєво залежатиме від температурних показників сусідніх квартир). В даний час технічні засоби дозволяють ефективно управляти споживанням теплової енергії для забезпечення комфортних

умов в будинку, але рішення щодо реконструкції повинні прийматися з огляду на роботу всієї системи, а не окремої квартири.

- Система гарячого водопостачання — другий за величиною споживач енергоресурсів (як за умови використання централізованого гарячого водопостачання, так і за умови використання індивідуальних (газових чи електричних) водонагрівачів. Для забезпечення якісного гарячого водопостачання необхідно підтримувати в справному стані системи циркуляції гарячої води та мінімізувати тепловтрати в трубопроводах.
- Система водопостачання та водовідведення (каналізація) — одна з найбільш проблемних ділянок за кількістю аварій, але сучасні матеріали та технології дозволяють якісно та швидко провести її модернізацію для мінімізації нештатних ситуацій.
- Електричні мережі — в більшості будинків вони розраховані лише на роботу побутових приладів та систем освітлення, тому використання електроенергії для потреб нагріву може призводити до виникнення аварійних ситуацій. Зважаючи, що короткі замикання — одна з найчастіших причин виникнення пожеж, постійний контроль за станом проводки та щитових є обов'язковим.
- Система вентиляції — важливий елемент для забезпечення життєдіяльності будинку, особливо в будинках, де використовується газове кухонне та опалювальне обладнання.

В даний час в більшості міст існує ринок компаній, що займаються обслуговуванням інженерних мереж та мають на це необхідні дозволи та ліцензії. Тож основним задачею керівництва ОСББ є визначення стану будівлі та підбір виконавців з найкращим співвідношенням «ціна/якість».

Прибудинкова територія

Забезпечення прибирання території та її благоустрій (дитячі та спортивні майданчики, зелені насадження, освітлення) є одним з ключових моментів, що спонукає до впровадження «самоврядування», тому важливо визначитись з «зоною відповідальності» та залучати мешканців будинку до процесу впорядкування.

Ліфти

Ліфтове господарство — один з найбільш складних елементів в будинку, оскільки пов'язане з підвищеною небезпекою для мешканців. Займатися обслуговуванням ліфтів повинні спеціалізовані організації з відповідними ліцензіями, відповідно до укладених договорів.

Послуги із забезпечення життєдіяльності

- опалення;
- газопостачання;
- водопостачання (в т. ч. гаряче);
- електропостачання.

Відповідно до діючих нормативних документів, ці послуги надаються кінцевим споживачам (мешканцям квартир) відповідно до «прямих договорів». Але ОСББ може мати окремі договори для загальнобудинкових потреб (електропостачання ліфтів та освітлення місць загального користування, водопостачання на полив та побутові потреби). В цьому випадку, важливо встановлювати окремий облік лише на зазначені потреби для мінімізації ризиків списування на ОСББ загальних втрат.

Вивіз сміття

Наявність конкуренції на ринку вивозу сміття — запорука якісних та недорогих послуг. Додатковою можливістю щодо мінімізації затрат по цьому напрямку є організація роздільного збирання сміття та укладання договорів з компаніями, що збирають вторинну сировину на встановлення додаткових контейнерів.

Прибирання сходових кліток та прибудинкової території

Для зазначених потреб може або бути найнята людина в штат, або укладений договір зі сторонньою організацією.

КРОКИ ПО ПЕРЕХОДУ ДО САМОСТІЙНОГО УПРАВЛІННЯ

№	Крок	Основні питання	Особливості
1	Інвентаризація майна	<ul style="list-style-type: none"> ■ які проблеми з будинком? ■ що вже зроблено, а що потребує уваги? ■ фіксація початкового стану на момент створення ОСББ. 	Для фіксації технічного стану конструкцій та інженерних мереж необхідно залучати спеціалізовані організації
2	Аналіз ринку послуг з утримання будинку	<ul style="list-style-type: none"> ■ вивіз сміття; ■ ліфтове господарство; ■ сантехнічні системи (опалення, водопостачання та водовідведення); ■ системи електропостачання; ■ прибирання території та під'їздів. 	Об'єднання ОСББ в асоціації дозволить отримати вигідніші умови та створити ринок послуг
3	Налагодження взаємодії з постачальниками енергоресурсів	<ul style="list-style-type: none"> ■ розділити зони відповідальності по прямих договорах з мешканцями та договорах з ОСББ; ■ знати правові підстави щодо особливостей застосування тарифів; 	Гуртування для вирішення однотипних проблем дозволить ефективніше відстоювати права співвласників
4	Аналіз можливостей по залученню додаткового фінансування	<ul style="list-style-type: none"> ■ державні програми; ■ місцеві програми; ■ кошти МФО; ■ кредитні кошти. 	Максимально використовувати ресурс місцевих депутатів для формування програм зі співфінансування



ВАЖЛИВО

Нормативні документи, що регламентують життєдіяльність та модернізацію житлового фонду:

1. ДБН «Житлові будинки»
2. Закон України «Про житлово-комунальні послуги»
3. Закон України «Про теплопостачання»
4. Закон України «Про питну воду та питне водопостачання»
5. Стандарт житлово – комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.001 5:2009 «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків»
6. Стандарт житлово – комунального господарства України СОУ ЖКГ 00.01 – 010:2010 «Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги»
7. Стандарт житлово – комунального господарства України СОУ ЖКГ 00.01 – 011:2010 «Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Класифікація та склад послуг»
8. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 76 від 17.05.2005 р. «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»
9. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 150 від 10.08.2004 р. «Про затвердження Примірнього переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд»
10. Наказ Міністерства палива та енергетики України №71 від 14.02.2007 р. «Про затвердження Правил технічної експлуатації теплових установок і мереж»
11. Наказ Міністерства палива та енергетики України №258 від 09.01.2006 р. «Про затвердження Правил технічної експлуатації електроустановок споживачів»
12. Наказ Міністерства праці та соціальної політики України №258 від 25.07.1998 р. «Про затвердження Правил безпечної експлуатації електроустановок споживачів»
13. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (проекування нових і реконструкція житлових будинків)



РОЗДІЛ IV

ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ БУДІВЕЛЬ



Витрати на опалення в більшості житлових будинків значно перевищують всі інші платежі разом узяті, тому питання щодо зниження енергоспоживання є дуже актуальним і може бути успішно вирішено за умови застосування комплексного підходу до впровадження заходів з енергозбереження.

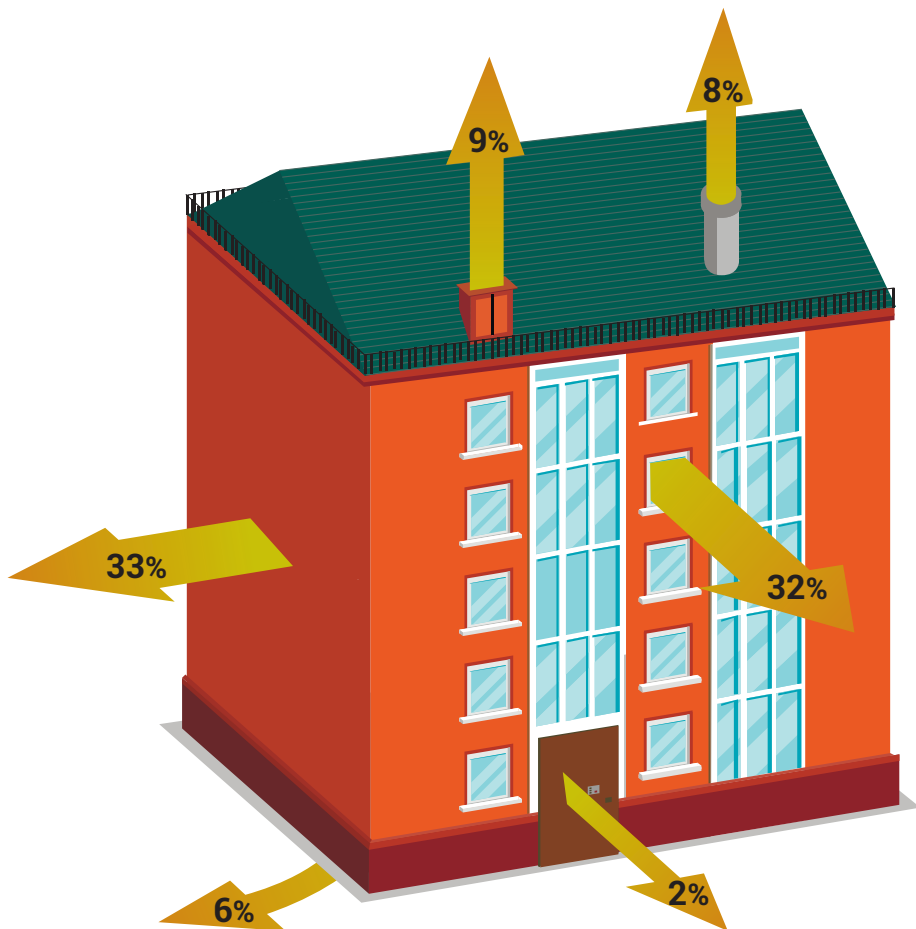
ОСНОВНІ СКЛАДОВІ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ

Огороджувальні конструкції (стіни, вікна, двері, дах, підлога) — їх якість визначає, скільки необхідно теплової енергії (газу) для підтримання нормативних умов мікроклімату всередині будівель. Заходи, пов'язані з модернізацією огорожувальних конструкцій, як правило, найбільш дорогі, але дозволяють суттєво (до 60 %) знизити витрати на опалення. Водночас досягти вагомого успіху в цьому питанні можна лише за умови наявного обліку теплової енергії та автоматичного погодного регулятора (індивідуального теплового пункту — ІТП).

Інженерні системи (тепло-, електро-, водо- та газопостачання, освітлення, вентиляція і кондиціонування) — переважна більшість швидкоокупних заходів лежить в площині ефективного налаштування інженерних систем (в першу чергу, систем опалення). Це дозволяє з використанням мінімальних коштів отримати максимальний ефект для зниження енерговитрат. Модернізація інженерних систем, зокрема системи опалення, повинна проводитися одночасно з утепленням огорожувальних конструкцій або до утеплення. В іншому разі, модернізація огорожувальних конструкцій призводитиме лише до підвищення температури всередині приміщень. Економія за рахунок модернізації інженерних систем може становити від 5 до 30 %.

Мешканці та обслуговуючий персонал відіграють ключову роль для ощадного енерговикористання. Робота з мешканцями повинна йти по таких напрямках: збереження загального майна (світильники, регулятори тощо) та збереження тепла не тільки у себе в квартирі але й в під'їзді (закривання дверей та вікон, тощо). Зазначені організаційні заходи практично нічого на коштують але можуть дати суттєвий ефект (до 5 %).

ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ ЗІ ЗНИЖЕННЯ ЕНЕРГОСПОЖИВАННЯ



Втрати теплової енергії через будинкові конструкції.

№	Крок	Основні питання	Термін	Особливості
1	Підготовчий етап	<ul style="list-style-type: none"> Формування потреби в змінах; Фіксація початкового стану будівлі; Проведення енергоаудиту; 	1-2 місяці	<ul style="list-style-type: none"> Вибір заходів проводиться лише за результатами енергоаудиту – це дозволить оптимально витратити кошти та отримати максимальний ефект; Енергоаудитор повинен бути незалежним від постачальників обладнання та матеріалів; Потрібно максимально зафіксувати «існуючий стан» для подальшого порівняння з результатом;
2	Розробка проектної документації	<ul style="list-style-type: none"> Проведення інструментального обстеження будівлі спеціалізованою організацією; Виготовлення проектно-кошторисної документації на підставі даних звіту з енергоаудиту та звіту з інструментального обстеження будівлі; Погодження та проведення експертизи проектно – кошторисної документації. 	2-4 місяці	<ul style="list-style-type: none"> Проектант повинен мати сертифікат проектувальника; Бажано використання формулювань «або аналог» – це дозволить збільшити конкуренцію на етапі впровадження; Для зменшення ризиків та вартості проекту – проводьте експертизу проектно-кошторисної документації.
3	Тендерні процедури	<ul style="list-style-type: none"> Залучення широкого кола учасників для отримання найкращих умов. 	1-3 тижні	<ul style="list-style-type: none"> Для забезпечення максимальної кількості учасників можуть використовуватися торгові майданчики; Не використовувати вартість як єдиний критерій – це часто призводить до низької якості робіт.
4	Будівельно-монтажні роботи	<ul style="list-style-type: none"> Проведення будівельних робіт; Здійснення авторського та технічного нагляду за будівництвом, ведення всіх необхідних журналів. 	Від 1 тижня (інженерні системи) до 5 місяців (термосанація)	<ul style="list-style-type: none"> Контроль за використанням матеріалів та технологій відповідно до проектно-кошторисної документації та рекомендацій енергоаудита.
5	Контроль за виконанням робіт	<ul style="list-style-type: none"> Проведення обстеження будівлі після завершення робіт; Моніторинг споживання енергоресурсів будівлею; Постійне обстеження будівлі на наявність підтікань, промерзань та інших недоліків, організація правильної експлуатації. 	1 тиждень для первинного аналізу, далі в постійному режимі	<ul style="list-style-type: none"> Можливе залучення енергоаудиторських компаній.
6	Сервісне обслуговування	<ul style="list-style-type: none"> Забезпечення працездатності обладнання; Організація планових та позапланових ремонтів. 	Постійно	<ul style="list-style-type: none"> Витрати на обслуговування набагато менші, ніж додаткові витрати, пов'язані з позаплановими ремонтами та перевитратами енергії.

ОРІЄНТОВНИЙ ПЕРЕЛІК ЗАХОДІВ ПО ЗНИЖЕННЮ ВИТРАТ НА ЕНЕРГОНОСІЇ



ВАЖЛИВО

Нормативні документи, що регламентують виконання робіт з часткової чи комплексної термосанації:

1. ДБН В.2.6-31:2006 Теплова ізоляція будівель зі зміною №1;
2. ДБН В.2.6-33:2008 Конструкції зовнішніх стін із фасадною теплоізоляцією. Вимоги до проектування, улаштування;
3. ДСТУ-Н Б В.3.2-3:2014 Настанова з виконання термомодернізації житлових будинків;
4. ДБН В.2.5-67:2013. Опалення, вентиляція та кондиціонування;
5. ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт.

Захід	Особливості	Термін окупності
1	2	3
Впровадження загального комерційного обліку споживання теплової енергії, а також системи енергетичного менеджменту та енергомоніторингу.	Для будівель до 2000 м ² та за значних перегрівів будівель («перетопів») може призводити до зростання нарахувань без впровадження регулювання.	Від 1 року
Модернізація системи опалення будівлі зі встановленням індивідуального теплового пункту (ІТП) з автоматичним регулюванням подачі теплоносія.	Необхідно враховувати реальні параметри роботи теплової мережі для запобігання «недотопів».	близько 1–3 років
Теплоізоляція трубопроводів та запірної арматури системи ЦО та ГВП.	Для внутрішніх мереж товщина теплоізоляції повинна дорівнювати внутрішньому діаметру трубопроводів.	Близько 1 року

1	2	3
Балансування системи опалення будівлі шляхом встановлення автоматичних або ручних балансувальних клапанів.	Необхідно звертати увагу на досвід робіт з балансування.	2–3 років
Реконструкція внутрішньої системи опалення будівлі.	Потребує входження в квартиру. Більшу частину економії можна отримати на загальнобудинкових заходах (ІТП, балансування).	більше 10 років
Заміна існуючих ламп розжарювання на сходових клітинах та в коридорах на світлодіодні.	Люмінесцентні лампи по ефективності близькі до світлодіодних, але містять ртуть і потребують спеціального режиму утилізації.	до 1-2 років
Впровадження системи автоматичного контролю освітлення на сходових клітинах та коридорах, заміна ламп розжарювання.	Погано працює з люмінесцентними лампами (пришвидшує вихід їх з ладу, що може нівелювати переваги від регулювання).	Близько 1 року
Заміна вікон та дверей на металопластикові.	Для більшості території України потрібно встановлювати профіль не менше ніж 70 мм з подвійним склопакетом і енергозберігаючим скліннями (бажано з заповненням аргоном).	близько 7-10 років
Утеплення даху.	Рекомендовано проведення за умови необхідності ремонту гідроізоляції – це зменшить загальну вартість проекту.	Близько 10 років
Утеплення зовнішніх стін.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Заборонено використання пінополістиролу для будівель вище 26,5 м; ■ Товщина утеплення для більшості будівель повинна складати не менше 10 см; ■ «Клаптикове утеплення» нефективне та може викликати руйнування та утворення грибку; ■ Внутрішнє утеплення не рекомендується. 	До 10 років

Робимо будинок енергоефективним

Утеплення покрівлі

Неякісне утеплення покрівлі призводить до втрати 10–15 % енергоресурсів, витрачених на опалення приміщення, отож цей захід важливий для отримання енергозберігаючого ефекту.

Мінімально допустиме значення опору теплопередачі для утеплених стін ($R_{q \min}$):

- для I температурної зони $R_{q \min} = 4,95 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$
- для II температурної зони $R_{q \min} = 4,5 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$

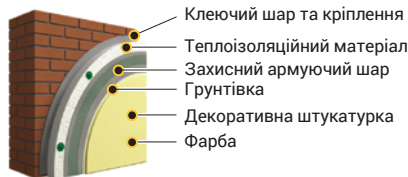


Утеплення фасадів будівлі

Комплексне утеплення фасадів будинку значно зменшує потребу у тепловій енергії, покращує зовнішній вид та продовжує строк його експлуатації. Найбільш поширеними матеріалами для утеплення є мінеральна вата, пінопласт, пінополістирол.

Мінімально допустиме значення опору теплопередачі для утеплених стін ($R_{q \min}$):

- для I температурної зони $R_{q \min} = 3,3 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$ (орієнтовно від 120 мм утеплювача)
- для II температурної зони $R_{q \min} = 2,8 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$ (орієнтовно від 100 мм утеплювача)



Заміна вікон на енергозберігаючі

Заміна старих дерев'яних вікон на енергозберігаючі відповідно до вимог державних будівельних норм

України дозволить зберегти тепло у будинку та покращити його теплозахисні характеристики. Мінімально допустиме значення опору теплопередачі для заміненних вікон ($R_{q \min}$):

- для I температурної зони $R_{q \min} = 0,75 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$ (мін. 5-ти камерний металопластиковий профіль та 2-х камерний склопакет з енергозберігаючим склом і заповнений інертним газом)
- для II температурної зони $R_{q \min} = 0,6 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$ (мін. 3-х камерний металопластиковий профіль та 2-х камерний склопакет з енергозберігаючим склом)



Заміна вхідних дверей в багатоквартирному житловому будинку

Теплий під'їзд є важливою складовою тепла у квартирах.

Мінімально допустиме значення опору теплопередачі для заміненних вхідних дверей ($R_{q \min}$):

- для I температурної зони $R_{q \min} = 0,5 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$
- для II температурної зони $R_{q \min} = 0,45 \text{ м}^2 \times \text{К/Вт}$



Карта-схема температурних зон України



Схема опалення будівлі

Встановлення радіаторних терморегуляторів

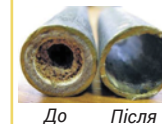
Радіаторні терморегулятори – запірно-регулююча апаратура автоматичного регулювання тепловіддачі опалювального приладу.



Терморегулятори для радіаторів розподіляють потрібну кількість води по всій опалювальній системі та знижують температуру опалювальних пристроїв, оптимізуючи температурний режим у приміщеннях, що дозволяє економити теплову енергію.

Промивка системи опалення будівлі

Необхідно проводити для очищення системи опалення від накипу, осаду і відкладень, поява яких призводить до її руйнації, зменшення тепловіддачі та відповідно до зменшення температури у приміщенні. В ідеалі промивку потрібно проводити один раз на рік перед опалювальним сезоном.



Балансування системи опалення

Якісне облаштування системи опалення не закінчується лише монтажем всього необхідного опалювального обладнання. Для того, щоб система опалення працювала як єдине ціле та рівномірно обігрівала будівлю, проводять балансування системи опалення. Ця процедура зазвичай виконується за допомогою запірно-регулюючої арматури – балансувальних клапанів, що дозволяють підвищити або знизити надходження теплоносія на ту чи іншу ділянку системи.



Лічильник тепла

Лічильник тепла – не засіб економії, але він фіксує реальну величину використаної теплової енергії. Встановлення приладу обліку теплової енергії дозволяє сплачувати не за нормативним розрахунком, а за фактично спожитим теплом.



Індивідуальний тепловий пункт

Дозволяє регулювати будівлю індивідуально в залежності від погодних умов (погодозалежне регулювання) та забезпечує подачу такої кількості теплової енергії, скільки необхідно будівлі в даний момент (виключає «перетоп» будівлі).



ПРИКЛАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ З ПІДВИЩЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ

Наразі в багатьох містах з'явилися успішні приклади реалізації комплексних заходів з підвищення енергоефективності. На фото — ОСББ з Ніжина (одні з перших проєктів з термомодернізації), Луцька та Долини. Економія на оплаті за енергоносії склала від 45 до 70% в залежності від стану до реалізації.

До



Після



Луцьк, ОСББ «Явір-2011».

До



Після



Івано-Франківська обл., Долина, ОСББ «Наша фортеця на облісках».

До



Після



Полтавська обл., Ніжин, ОСББ «Зоря».

РОЗДІЛ V

**ДЕРЖАВНА ТА МІСЦЕВА
ФІНАНСОВА
ПІДТРИМКА ОСББ**

1 березня 2010 р. Постановою КМУ № 243 була затверджена Державна цільова економічна програма енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010-2015 роки. Програму було продовжено ще на 1 рік (Постанова КМУ від 11 листопада 2015 р. № 929).

17 жовтня 2011 року Постановою КМУ №1056 було затверджено Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів щодо ефективного використання енергетичних ресурсів та енергозбереження.

В цей Порядок Постановою КМУ від 12.08.2015 № 614 було внесено зміни. І визначено, що необхідно стимулювати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, житлово-будівельних кооперативів до впровадження енергоефективних заходів шляхом відшкодування частини суми кредиту, залученого для придбання енергоефективного обладнання та/або матеріалів, до яких належать:

- обладнання і матеріали для облаштування індивідуальних теплових пунктів;
- регулятори теплового потоку за погодними умовами та відповідне додаткове обладнання і матеріали до них;
- вузли обліку води (гарячої, холодної) та теплової енергії, зокрема засоби виміррювальної техніки (прилади обліку, лічильники) та відповідне додаткове обладнання і матеріали до них;
- багатозонний (багатотарифний) прилад обліку електричної енергії (лічильник активної електричної енергії) та відповідне додаткове обладнання і матеріали до нього;
- світлопрозорі конструкції з енергозберігаючим склом, у тому числі вікна та балконні двері для місць загального користування (під'їздів, підвалів, технічних приміщень, горищ тощо) (крім однокамерних), та відповідне додаткове обладнання і матеріали до них;
- обладнання і матеріали для проведення робіт з теплоізоляції (термомодернізації) зовнішніх стін, підвальних приміщень, горищ, покрівель та фундаментів;
- обладнання і матеріали для проведення робіт з термомодернізації внутрішньобудинкових систем опалення, постачання гарячої води;

- обладнання і матеріали для модернізації систем освітлення місць загального користування (у тому числі заміни електропроводки, ламп та патронів до них, встановлення автоматичних вимикачів);
- теплонасосна система опалення та/або гарячого водопостачання та відповідне додаткове обладнання і матеріали до неї;
- система сонячного тепlopостачання та/або гарячого водопостачання та відповідне додаткове обладнання і матеріали до неї;
- двері для місць загального користування (в тому числі під'їздів, підвалів, технічних приміщень, горищ) та відповідне додаткове обладнання і матеріали до них.

Реальне фінансування програми державної підтримки фізичних осіб та ОСББ до впровадження енергоефективних заходів, затвердженої Постановою КМУ від 17 жовтня 2011 р. № 1056, розпочато з жовтня 2014 року. Механізм передбачає відшкодування частини суми кредитів, залучених на придбання енергоефективних обладнання та матеріалів, в таких розмірах: 40% – для ОСББ на енергоефективні заходи; 70% – збільшене відшкодування для отримувачів житлових субсидій (як окремих власників так і розрахунково для ОСББ).

Тобто, якщо позичальником є ОСББ, у багатоквартирних будинках яких зареєстровані (фактично проживають) фізичні особи, яким в установленому законодавством порядку призначено субсидію для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, відшкодування такому позичальнику частини суми кредиту на здійснення заходу, передбаченого підпунктом 3 пункту 3 цього Порядку, здійснюється одноразово в розмірі, що розраховується за такою формулою (але не більш як 14000 гривень в розрахунку на одну квартиру багатоквартирного будинку за одним кредитним договором):

$$P = 40\% \times (N_z - N_c)/N_z + 70\% \times N_c/N_z,$$

де P – розмір відшкодування, відсотків;

N_z – загальна кількість квартир багатоквартирного будинку;

N_c – кількість квартир багатоквартирного будинку, в яких зареєстровані (фактично проживають) фізичні особи, яким в установленому

законодавством порядку призначено субсидію для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг».

Відповідно до зазначеної вище державної програми, яка отримала умовну назву «теплі кредити», часткове відшкодування державою тіла кредиту на енергозберігаючі заходи у житловому секторі отримали 452 ОСББ/ЖБК для впровадження енергоефективних загальнобудинкових заходів на суму 57,3 млн грн протягом травня 2015 – листопада 2016 року. Програма є одним із ефективних стимулів для ОСББ модернізувати свої будинки та зменшувати споживання теплової енергії.

На сьогодні прийнята 141 місцева програма відшкодування частини відсотків/тіла за кредитами для ОСББ на утеплення, з них:

- 68 місцевих програм прийнято з реально діючим механізмом здійснення фінансування;
- 73 місцевих програм прийнято без передбаченого механізму здійснення фінансування.

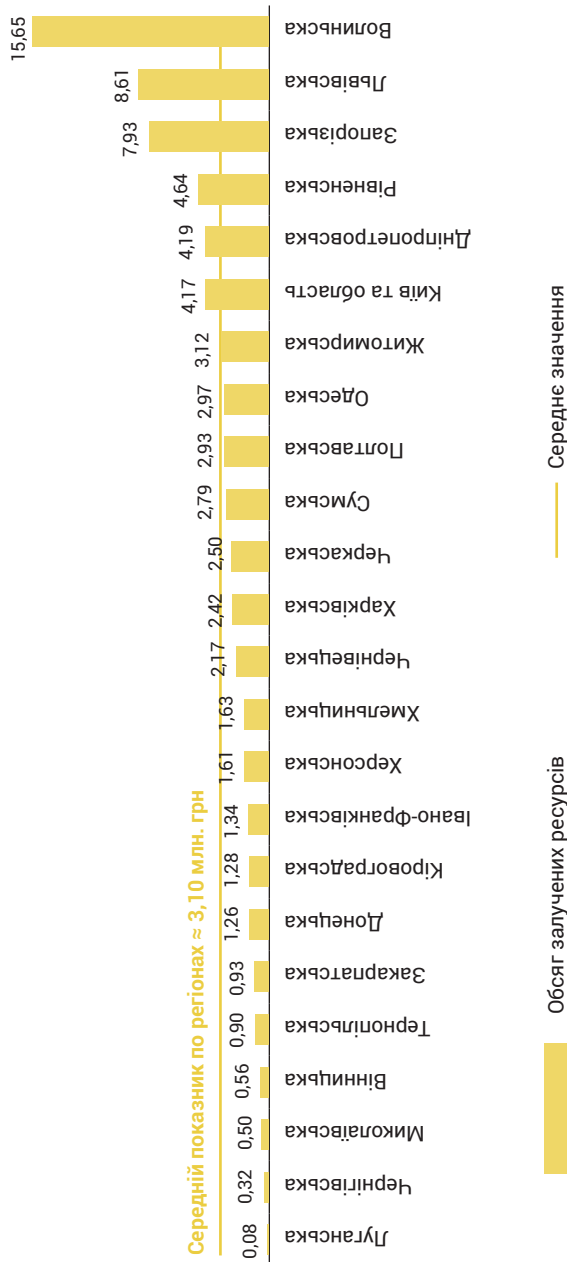
Крім цього, ще 48 місцевих програм знаходяться в стадії розробки.

Серед місцевих програм підтримки ОСББ одними з найкращих є програми Луцька, Львова, Рівного, Бердянська тощо. Тому саме в цих регіонах і найбільший обсяг залучених ресурсів. І згідно наведеної діаграми зрозуміло, в яких регіонах програми необхідно доопрацювати, а владі налагодити діалог з ОСББ.

Дуже важливою є інформаційна робота зі сторони місцевої влади. Як показано на ілюстрації, Донецька область, яка частково знаходиться в зоні АТО, перебуває на вищому рівні за темпами участі в програмі за такі області як Тернопільська, Вінницька, Миколаївська та Чернігівська. Така ситуація пояснюється відкритою позицією місцевої влади та готовністю роз'яснювати механізм участі у програмі та допомагати у складанні необхідної документації.

Крім того, місцеві програми також відрізняються підходом до відшкодування. Частина програм орієнтована на відшкодування частини тіла кредиту, інша частина на відшкодування частини відсоткової ставки.

Регіональний розподіл загального обсягу виданих кредитів ОСББ/ЖБК на придбання енергоефективного обладнання/матеріалів, млн. грн. (оперативні дані станом на 19.12.2016)



Якщо строк кредиту не перевищує 5 років і йде мова про заходи по заміні вікон, встановленню ІТП, заміні освітлення тощо, то для ОСББ компенсація тіла буде більш вигідною. Якщо ж це кредит на утеплення, тривалість якого перевищує 5 років, то більш вигідною для ОСББ буде компенсація частини відсотків по кредиту. Але кожна ситуація унікальна. Тому перед прийняттям остаточного рішення щодо участі у кредитній програмі необхідно розрахувати, який варіант буде прийнятним саме для Вашого будинку.

В якості позитивного моменту, варто зазначити, що якщо раніше і державна, і переважна частина місцевих програм реалізовувались без чіткого контролю результату і оцінки ефективності, то наразі підходи стають більш жорсткими, зокрема, з точки зору наявності енергоаудиту як невід'ємної частини процесу термомодернізації багатоквартирного будинку.



ПРИКЛАД

Приклади дії програм фінансової підтримки ОСББ:

- Волинська область. ОСББ «Мрія», 148 квартир. Заходи: встановлення приладів обліку теплової енергії, облаштування ІТП, встановлення регуляторів теплового потоку. Обсяг кредитних коштів \approx 280 тис. грн, з них відшкодовано \approx 112 тис. грн. До модернізації опалення (тариф) – 18,10 грн/м², після модернізації фактична вартість складала 8,3 грн/м². Витрати на опалення скоротились у 2,2 рази. Кредит із 40% відшкодуванням за державною програмою.
- Волинська область. ОСББ «ЯВІР-2011», 173 квартири. Заходи: облаштування ІТП, утеплення будинку. Обсяг кредитних коштів \approx 2,1 млн. грн, з них відшкодовано 653,4 тис. грн. До модернізації опалення (тариф) – 15,54 грн/м², після модернізації фактична вартість – 7,16 грн/м². Скорочення – у 2,2 рази. Кредит на ІТП – 220 тис. грн з відшкодуванням частини відсотків за місцевою програмою. Кредит на утеплення – 1,9 млн. грн з відшкодуванням частини суми кредиту (без вартості робіт)

за державною програмою (46% з урахуванням субсидіантів) та частини відсотків за місцевою програмою.

- Рівненська область. ОСББ «Галицького-4», 144 квартири. Заходи: утеплення будинку, заміна вікон. До модернізації опалення (тариф) – 18,23 грн/м², після модернізації фактична вартість – 10,5 грн/м². Скорочення – в 1,7 рази. Загальна вартість заходів: 550 842 грн. Відшкодування: 375 378 грн. (усі джерела). Кредит із 40% відшкодуванням за державною програмою. Муніципальна програма сталого розвитку м. Рівне на 2015-2017 рр. (співфінансування 70/30).

ПЕРСПЕКТИВИ

Незважаючи на те, що Державним бюджетом України на 2017 рік передбачено 400 мільйонів гривень на фінансування програми «теплі кредити», дану програму ще не було продовжено на 2017 рік. Відповідно, до того моменту, поки не буде прийнято рішення про повноцінне продовження програми на 2017 рік використати 400 мільйонів, передбачених на фінансування даної програми, буде неможливо.

Крім цього, у 2017 р. має розпочати свою роботу Фонд енергоефективності, який відрізняється від державної підтримки у вигляді програми «теплі кредити» тим, що дає можливість компенсувати кошти не тільки на вартість матеріалів, але й на вартість робіт, необхідних для проведення заходів з термомодернізації багатоквартирного будинку. Крім цього, Фонд енергоефективності дає можливість відслідковувати результати впроваджених заходів. Відсутність контролю результатів впровадження заходів з енергоефективності є одним з найслабших місць програми «теплі кредити».

Як показує практика таких європейських країн як Польща (Фонд термореновації), Литва (Фонд Jessica), Чехія («Нові зелені збереження»), Фонд енергоефективності дозволяє використовувати більш широкий потенціал, аніж урядова програма з енергоефективності, зокрема залучати міжнародні кошти для фінансування заходів з енергоефективності багатоквартирних будинків. За планом, Фонд енергоефективності акумулюватиме кошти, які можна буде використати лише на проекти з енергоефективності. Гроші на фінансування заходів з утеплення будуть надходити з бюджету та від міжнародних фінансових організацій. Міжнародні донори обіцяють виділити на ці цілі 120 млн євро. Уряд Федеративної Республіки Німеччини вже зараз готовий виділяти фінансування і надавати консультативну допомогу у створенні Фонду.

В подальшому для того, щоб банки могли швидко видавати кредит, а Фонд енергоефективності – компенсувати частину коштів, для ОСББ пропонуються два пакети: «Легкий» і «Комплексний». Пакети відрізняються оціночною вартістю робіт, терміном їх виконання та зменшен-

ням в результаті модернізації будівлі платежів за газ і комунальні послуги. ОСББ самостійно має обрати потрібний пакет та звернутися до Фонду, щоб отримати грант у розмірі 20-50 % від загальної вартості проекту.

ОСББ — клієнти фонду не матимуть контактів з чиновниками. Всі пакети стандартизовані і будуть дистанційно узгоджуватися через банки. Фонд енергоефективності надаватиме однаковий для всіх перелік вимог для отримання гранту.

Для отримання компенсації частини кредиту за рахунок коштів Фонду буде встановлено необхідність виконати перелік першочергових заходів: провести енергетичний аудит, погодне регулювання подачі тепла, впровадити збалансовану систему опалення. Лише після цих заходів необхідно провести заміну вікон та дверей, утеплити стіни та дах.

Важливо: енергетичних аудиторів, постачальників будівельних матеріалів, виконавців робіт з реконструкції будуть обирати ОСББ самостійно.

Для отримання від Фонду коштів, ОСББ буде необхідно зібрати пакет документів: сертифікат енергетичного аудиту і документи для банку. Перелік документів для банку визначатиметься складністю обраного ОСББ пакета. Після узгодження пакета з банком, ОСББ укладає угоду з будівельною компанією і отримує кредит. Після завершення робіт Фонд виплачує компенсацію.

У випадку, якщо запланований проект є складним та дорогим, менеджмент Фонду може здійснювати верифікацію робіт і замовляти енергетичний аудит результату. У випадку позитивної оцінки, Фонд приймає рішення про виплату компенсації. Таким чином, виконавець робіт мотивований виконати проект якісно, оскільки він може не отримати кошти, поки якість його робіт не буде підтверджена відповідними спеціалістами.



ВАЖЛИВО

Енергетичних аудиторів, постачальників будівельних матеріалів, виконавців робіт з реконструкції будуть обирати ОСББ самостійно.

Вибір аудитора для проведення оцінки результату проведених робіт з термомодернізації здійснюватиметься на конкурсній основі. Ймовірно, що такий конкурсний відбір здійснюватиметься за допомогою платформи ProZorro. В такому випадку, аудиторі з будь-якого куточка України зможуть взяти участь у даному конкурсі та запропонувати найкращі ціну та якість робіт.

Таким чином, впровадження Фонду енергоефективності зробить більш якісним та контрольованим процес термомодернізації житлового фонду України та впровадження заходів з енергоефективності у будинках будь-якої форми власності. Проте, для створення та повноцінного функціонування Фонду, Верховна Рада України має ухвалити низку законів, які вже зараз знаходяться на її розгляді, зокрема проект Закону «Про енергетичну ефективність будівель» та «Про Фонд енергоефективності». Без ухвалення даних Законів існування Фонду енергоефективності є неможливим.

РОЗДІЛ VI

**ПРАВОВИЙ СТАТУС
ТА ОСОБЛИВОСТІ
СТВОРЕННЯ АСОЦІАЦІЇ
ОСББ**

Із прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» створення ОСББ набуло нових обертів і, як наслідок, реєстрація нових асоціацій об'єднань для представлення їх інтересів.

Отож, Ви маєте право вибору: самостійно проводити утримання свого будинку, найняти управителя будинку на договірних засадах або створити юридичну особу – ОСББ, яке, в свою чергу, має право проводити самозабезпечення у будівлі або делегувати окремі функції асоціації ОСББ.

Саме для тих, хто віддав перевагу останньому варіанту, може виникнути питання стосовно дорожньої карти у створенні асоціації ОСББ, її статусу та діяльності.

ПРАВОВИЙ СТАТУТ АСОЦІАЦІЇ ОСББ

Статтю 1 Закону № 2866-III визначено: **«асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку** – юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків». Ознайомившись із наведеним вище тезисом, робимо висновки:

1. Асоціація ОСББ є юридичною особою, тож на неї поширюються всі загальні норми законів і підзаконних нормативно-правових актів, що встановлюють права й обов'язки для відповідних негосподарюючих організацій, регулюють порядок їх створення та припинення тощо;
2. Призначення асоціації – представляти спільні інтереси ОСББ, що є її членами.

Так, у класичному найзагальнішому розумінні представництво передбачає вчинення дій від імені та в інтересах однієї особи для складення відносин з іншою. Якщо ж ми і надалі аналізуватимемо Закон про ОСББ, то дійдемо висновку, що законодавець, вживаючи у визначенні поняття «асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку» слово «представлення», заклав в останнє конкретний зміст.

Згідно з ч. 2 ст. 12 Закону про ОСББ, за рішенням Загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (усі або частково) управителю або асоціації. І ч. 2 ст. 16 Закону про ОСББ передбачено: Загальні збори об'єднання мають право делегувати

асоціації, до якої входить об'єднання, частину повноважень своїх органів управління.

Як бачимо, в одному із згаданих випадків — управитель — організація, яка є виконавцем послуги з утримання будинку. В іншому ж — асоціація — є лише представником інтересів ОСББ і виступає від його імені. А отже, з урахування викладеного, статус асоціації — юридична особа, негосподарюючий суб'єкт, що створений для представлення спільних інтересів і **реалізації спільних завдань** декількох об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Виконання яких саме завдань буде покладено на асоціацію ОСББ — залежатиме від її членів і має бути закріплене в статуті асоціації, або на Загальних зборах ОСББ. Зважаючи на положення ч. 2 ст. 16 Закону про ОСББ, котра не містить жодних спеціальних застережень, перелік повноважень, що можуть бути делеговані асоціації — необмежений. Звісно ж, з урахуванням ч. 9 ст. 10 Закону про ОСББ, якою встановлена виключна компетенція Загальних зборів співвласників (а це означає, що відповідні повноваження не можуть бути передані не лише асоціації ОСББ, але й іншим органам самого ОСББ).

Одразу ж зауважимо: асоціації ОСББ не є управителями багатоквартирних будинків у розумінні Закону № 417-VIII:

- згідно з п. 7 ч. 1 ст. 1 Закону № 417, управителем може бути юридична особа — суб'єкт підприємницької діяльності, котра здійснює управління будинком **на підставі договору зі співвласниками**. Натомість асоціація ОСББ представляє лише інтереси ОСББ в утриманні, ремонті багатоквартирних будинків, забезпеченні належних умов проживання тощо **в силу статуту й рішень її членів**. Жодних додаткових договорів зі співвласниками ОСББ, які є членами асоціації, законодавство укладати не вимагає;
- відповідно до вже цитованої вище ч. 2 ст. 12 Закону про ОСББ, за рішенням Загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (усі або частково) **управителю АБО асоціації**. Тобто, як бачимо, законодавець чітко розмежовує управління багатоквартирним будинком із залученням управителя, і шлях делегування відповідних функцій асоціації. Що однозначно вказує на різновекторність відповідних понять.

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВА ФОРМА АСОЦІАЦІЇ ОСББ

Поширеною є думка, що асоціація ОСББ — це громадська спілка (згідно з Класифікацією організаційно-правових форм господарювання ДК 002:2004 (далі — Класифікація ДК 002:2004) — спілка об'єднань громадян), і на неї поширюється дія Закону України «Про громадські об'єднання» від 22.03.2012 р. № 4572-VI (далі — Закон № 4572).

Однак, маємо зазначити, що це не так: п. 6 ч. 2 ст. 2 згаданого Закону № 4572 передбачено, що сфера його дії **не поширюється на не-підприємницькі товариства, утворені на підставі інших законів**. Відповідна норма повною мірою стосується асоціацій ОСББ.

При державній реєстрації асоціацій ОСББ як звичайних юридичних осіб (не як громадських формувань) організаційно-правова форма останніх, згідно з Класифікацією ДК 002:2004, визначається як асоціація (у розумінні ст. 120 Господарського кодексу України, далі — ГКУ). Хоча на перший погляд це видається не зовсім коректним, адже ОСББ не є підприємствами, а функціонують як юридичні особи із самостійною організаційно-правовою формою (у т.ч. відповідно до Класифікації ДК 002:2004).

ДЛЯ ЧОГО СТВОРЮВАТИ АСОЦІАЦІЮ ОСББ

З'ясувавши, що таке асоціація ОСББ, перейдімо до більш практичного питання — переваги у створенні асоціації для декількох ОСББ.

Перша та головна перевага створення асоціації ОСББ — **економія коштів співвласників**. Друга перевага (подеколи буває не менш важливою) — **економія часу**. Так, створення асоціації ОСББ надає гарну можливість заощадити на оплаті праці осіб, які працюють в об'єднанні співвласників. Звісно, якщо, наприклад, голова Правління, бухгалтер, юрист Вашого ОСББ працюють на громадських засадах, для Вас економія фонду оплати праці не стоїть на порядку денному та, відповідно, не є аргументом для створення асоціації. Однак частіше така робота є оплачуваною, а співвласники зацікавлені в скороченні витрат за відповідною статтею. Саме в такому випадку в нагоді стає асоціація ОСББ.

Створивши останню, ОСББ мають можливість найняти **одного бухгалтера**, котрий вестиме облік і складатиме звітність для декількох об'єднань співвласників. Певна річ, з огляду на більший обсяг роботи його заробітна плата, звичайно, буде більшою. Однак, у будь-якому випадку це коштуватиме дешевше, ніж якби кожне ОСББ наймало власного фахівця з ведення обліку.

Більшість проблемних питань в ОСББ є типовими. А отже, юристів у штат ОСББ запрошують рідше, однак доволі часто користуються послугами правників на цивільно-правових (договірних) засадах: для отримання консультацій, розроблення внутрішніх документів, провадження певних реєстраційних дій тощо. Зазвичай потреби ОСББ у цій сфері дуже подібні. А відтак, погодьтеся: значно вигідніше, приміром, поставити одному юристу питання, актуальне для всіх ОСББ — членів асоціації, й оплатити необхідну консультацію одноразово, ніж робити це кожному об'єднанню співвласників окремо.

Щодо **Голів Правління ОСББ**, звісно, формально в кожному об'єднанні вони мають бути свої. Однак, якщо делегувати більшість їх повноважень очільнику асоціації ОСББ, лишивши за головами правління

ОСББ лише, по суті, номінальні повноваження, їх робота не вимагатиме оплати.

Загалом, логіка економії на оплаті праці є зрозумілою. Тож аналогічним чином можна міркувати й щодо іншого персоналу, членів правління тощо.

ПОВНОВАЖЕННЯ, ЯКІ МОЖУТЬ БУТИ ДЕЛЕГОВАНІ АСОЦІАЦІЇ ОСББ ЇЇ ЧЛЕНАМИ виконання функцій управителя, а саме:

1. Планування заходів щодо утримання та сталого функціонування комплексу, наданого в управління;
2. Підготовка бюджету, визначення розмірів платежів і внесків членів об'єднання;
3. Організація належної експлуатації та утримання житлового комплексу;
4. Організація забезпечення потреб мешканців в отриманні житлово-комунальних послуг;
5. Ведення передбаченої законодавством звітності, а також технічної документації щодо стану, утримання та експлуатації;
6. Здійснення необхідної господарської діяльності для забезпечення потреб об'єднання;
7. Організація та ведення роботи з мешканцями;

**ПОВНОВАЖЕННЯ, ЯКІ МОЖУТЬ БУТИ ДЕЛЕГОВАНІ АСОЦІАЦІЇ ОСББ ЇЇ ЧЛЕНАМИ
виконання функцій управителя, а саме:**

8. Звітування Загальним зборам об'єднання про результати діяльності;

9. Проведення заходів щодо енергозбереження;

10. інші необхідні функції відповідно до Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджених Наказом № 13 від 02.02.2009 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України.

Окрім того, що асоціація ОСББ здатна, як ми продемонстрували вище, істотно зменшити витрати на утримання будівель об'єднань співвласників, варто поговорити й про інші її переваги.

Ще одним із критеріїв реєстрації асоціації ОСББ супроводжується бажанням створити спільний грошовий фонд. У ситуації ж, коли, скажімо, одне з ОСББ-членів асоціації вимагає невідкладного дороговартісного аварійного ремонту, наявність такого фонду допомагає оперативно відреагувати на відповідні потреби. Адже фонду одного ОСББ у подібних ситуаціях інколи буває недостатньо, а на додаткові збори коштів бракує часу.



ВАЖЛИВО

З огляду на викладене вище, особливо актуальним і доцільним видається створення асоціації ОСББ саме для співвласників невеликих багатоквартирних будинків.

Як наслідок, кожна асоціація володіє певною сумою коштів для надання поворотно-фінансової допомоги певному ОСББ. Такий собі мініатюрний «револьверний фонд» з умовами повернення позичених коштів у визначений термін.

Хоча іноді на практиці створення співвласниками асоціації ОСББ не обумовлене жодними практичними міркуваннями. Трапляється, що, створивши відповідну асоціацію, співвласники не делегують останній практично значущих функцій, а використовують передусім для здійснення серед громадян просвітницької роботи щодо діяльності ОСББ, обміну досвідом між ОСББ тощо.

ОСОБЛИВОСТІ СТВОРЕННЯ АСОЦІАЦІЇ ОСББ

Отже, **з чого ж розпочати?** На першому етапі необхідно сконтактуватися з Головами Правлінь інших будинків, у яких створено ОСББ, або ж з органами управління відповідними об'єднаннями. Виявивши однодумців, охочих створити асоціацію, Ви зможете попередньо оцінити розміри останньої, а відповідно — отримати більш чітке уявлення, які повноваження можна буде делегувати такій асоціації та наскільки ефективною буде їх реалізація. Звісно, чим ближче один до одного будуть розташовані члени майбутньої асоціації ОСББ, тим ширшим виявиться коло завдань, які зможуть бути реалізовані спільно. Однак якщо бажання об'єднатися виявлять співвласники віддалених будинків — законодавчих перепон для цього не виникне.

Надалі кожному ОСББ необхідно організувати та провести власні Загальні збори співвласників, на яких варто **проголосувати за створення асоціації ОСББ**, а також визначитися із ключовими питаннями її діяльності, скажімо:

- які функції ОСББ будуть делеговані такій асоціації та які завдання поставлені перед останньою;
- щодо представника від ОСББ, який представлятиме його інтереси в асоціації;
- виставити пріоритети, якими повинна займатись асоціація від імені даного ОСББ;
- стосовно способу та періодичності звітування отриманих членських внесків від об'єднання співвласників.

Наступним і, власне, основним етапом створення асоціації ОСББ є проведення її установчих зборів, на яких мають бути присутніми делеговані представники від кожного ОСББ — майбутнього члена асоціації. Одразу ж констатуємо: порядок проведення зборів асоціацій ОСББ спеціально не врегульований жодним нормативно-правовим актом. Загальні правила проведення таких зборів слід почерпнути із Закону про ОСББ. Щодо особливостей, пов'язаних зі специфікою правової природи асоціації, то вони мають урегулюватися представниками від

ОСББ на власний розсуд. Передусім, делегати від ОСББ мають самостійно скооперуватися й погодити зручний час і місце для зборів.

Ініціативна група по створенню асоціації **повинна готувати проект статуту асоціації ОСББ, що має бути розглянутий та затверджений на установчих зборах**. Для ОСББ наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 р. № 141 затверджена типова форма статуту. Проект протоколу установчих зборів та Статут асоціації ОСББ можна знайти на сайті, що наповнюється громадськістю із різних регіонів України та мають величезний досвід у діяльності ОСББ, а саме: groosbb.info. Дороговказом при цьому слугуватиме ст. 8 Закону про ОСББ, якою встановлено, що статут асоціації повинен визначати відповідно до законодавства України:

- найменування, місцезнаходження асоціації;
- представництво від об'єднань;
- права й обов'язки членів асоціації;
- статутні органи асоціації, їх склад і повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування;
- порядок внесення змін до статуту;
- підстави й порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації та вирішення майнових питань, пов'язаних із цим.

Водночас статут може містити інші положення, що є істотними для діяльності асоціації.

Для створення майданчика головам ОСББ у прийнятті спільних рішень може служити громадське об'єднання «Рада голів ОСББ міста». Тут разом із запрошеними представниками міської влади та депутатського корпусу будуть вирішуватись нагальні питання для усіх ОСББ міста, проводяться громадські слухання на тему впровадження підтримки об'єднань на місцях, затверджуватись пріоритетні важелі співпраці із монопольними організаціями, напрацювання першочергових заходів з впровадження енергозбереження у будинках.

Підсумовуючи усе наведене вище, необхідно пам'ятати, що кожне ОСББ, яке є членом асоціації, має намір жити комфортно, заощаджувати енергоносії і в результаті — платити лише за ті послуги, які насправді отримали.

КОРИСНІ ПОСИЛАННЯ

1. www.proosbb.info – спеціалізована соціальна мережа для співвласників багатоквартирних будинків та їх об'єднань.
2. www.e-osbb.org.ua – Школа ефективного ОСББ.
3. www.osbb-inform.com.ua – інформаційний ресурс для співвласників багатоквартирних будинків.
4. www.rozumneosbb.org – платформа для створення інтернет-сторінки Вашого ОСББ.
5. www.aea.org.ua – Асоціація енергоаудиторів.
6. www.cee.org.ua – Центр енергоефективності.

Навчальне видання

Авторський колектив:
Галина Когут, Вадим Литвин, Марія Осипчук,
Юлія Сабатюк, Андрій Саук

ОСББ: від створення до розвитку

Практичний посібник

Керівник програми *Тарас Бик*
Керівник проекту *Анна Черенщикова*
Верстка *Світлана Верьовкіна*

Attention Communications Department
International Republican Institute
3-V Sportyvna Square, 2nd Entrance, 8th Floor
Kyiv, Ukraine 01601
iriukraine@iri.org