

ОПТИМІЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ (НА ПРИКЛАДІ СТВОРЕННЯ АСОЦІАЦІЇ БУДИНКІВ- НЕЮРИДИЧНИХ ОСІБ)

Резюме

Децентралізаційні процеси у сфері управління житловою нерухомістю демонструють необхідність використання різних способів управління такою нерухомістю з метою забезпечення ефективного використання спільного майна мешканців багатоквартирних будинків, отримання доходу від його використання, створення можливостей для громадян-мешканців будинків задовольняти свої спільні інтереси в управлінні будинком. У зв'язку з цим створення децентралізованих моделей нових типів економічних стосунків – управління спільним майном великої кількості багатоквартирних будинків співвласників – є позитивним кроком на шляху до утвердження реальної самоврядності міст та можливостей виконувати свої повноваження.

В аналітичній записці проаналізовано переваги створення асоціацій будинків-неюридичних осіб для мешканців і міста в цілому, сформульовано ризики від неефективного управління майном співвласників багатоквартирних будинків та шляхи убезпечення від реалізації цих ризиків, сформульовано низку рекомендацій щодо широкого запровадження такої організації управління житловою нерухомістю, як створення асоціацій будинків-неюридичних осіб, що вже продемонстрували здатність ефективно й раціонально використовувати спільне майно значної кількості багатоквартирних будинків.

ОПТИМІЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ (НА ПРИКЛАДІ СТВОРЕННЯ АСОЦІАЦІЇ БУДИНКІВ- НЕЮРИДИЧНИХ ОСІБ)

Реформування ринку житлової нерухомості на сучасному етапі викликає необхідність вжиття заходів щодо забезпечення оптимального використання спільного майна власників будинків як перспективного напрямку секторальної децентралізації та оптимізації управління майном громад.

Практика управління будинками постійно демонструє переваги та недоліки тих чи інших способів управління спільним майном, тому пошук надійних і прибуткових моделей управління є необхідним кроком.

Особливої уваги потребує питання використання земельної ділянки, що знаходиться під будинком – так званої «плями забудови». Земельні ділянки під багатоквартирним житловим будинком та прибудинкову територію можна надавати у користування юридичній особі, яка керує цим будинком. До таких суб'єктів, які можуть управляти будинком, належать ОСББ, ЖБК, приватні ЖЕКи, асоціації будинків-неюридичних осіб та ін.

Для продовження децентралізації у сфері надання житлово-комунальних послуг наразі (див. довідково) удосконалено нормативно-правове врегулювання питань, що стосуються відносин співвласників багатоквартирних будинків з їх представниками, управителями та виконавцями житлово-комунальних послуг. Зазначені законодавчі зміни стали дорожньою картою реалізації низки прикладних проектів управління спільним майном багатоквартирних будинків, вивівши реформу управління спільним майном співвласників багатоквартирних будинків на фінішну пряму.

Довідково. Питання щодо відносин співвласників багатоквартирних будинків із їх представниками, управителями та виконавцями житлово-комунальних послуг регулюються наступними нормативно-правовими актами:

- перехідними положеннями Закону України «Про Житлово-комунальні послуги» № 2454-8, Законом України № 417-19 (у якому унормовано діяльність альтернативи ОСББ – будинку-неюридичної особи);

- низкою постанов КМУ (зокрема, «Про затвердження порядку зберігання протоколів зборів співвласників багатоквартирного будинку та розміщення інформації про рішення, прийняті такими зборами», від 24.02.2016 № 109; «Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку», від 25.08.2015 № 203; «Про затвердження порядку проведення перевірки відповідності якості надання деяких комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг», від 27.12.2018 № 1145; «Про затвердження правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», від 05.09.2018 № 712; «Про затвердження порядку інформування оператором зовнішніх інженерних мереж власників (співвласників) будівлі про намір встановлення вузла комерційного обліку», від 06.06.2018 № 444 тощо);

- низкою наказів і методик уряду: «Про внесення змін до інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна», від 26.07.2018 № 186, «Про затвердження методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг», від 22.11.2018 № 315.

У зв'язку з цим набуває актуальності **формалізація права власності на спільне майно та визначення підстав для управління спільним майном для реалізації ринкових відносин і забезпечення конкуренції на ринку обслуговування майна співвласників багатоквартирних будинків.**

Зокрема, створення децентралізованої моделі управління спільним майном великої кількості багатоквартирних будинків співвласників у вигляді **Асоціації – представницького органу** – є позитивним прикладом управління багатоквартирними будинками, раціонального використання коштів співвласників та розвитку ринку надання послуг мешканцям багатоквартирних будинків. Такий новітній інструмент управління майном власників багатоквартирних будинків дозволяє ефективніше, порівняно з існуючими моделями, використовувати майно співвласників

багатоквартирних будинків з метою покращення умов їх проживання і через це – покращення соціально-економічного становища громад.

Асоціація будинків-неюридичних осіб – це представницький орган будинків-неюридичних осіб, які рішеннями співвласників передають їй функції з управління спільним майном (за алгоритмом Закону 417-19), у моделі довірчих стосунків із мешканцями (власниками житлових/нежитлових приміщень, списки яких сформовані за різними категоріями відповідно до віку, майнового стану, сімейного стану, вподобань і т.ін.), що забезпечує асоціаціям представлення останніх перед наступними суб'єктами: надавачами ЖК-послуг, провайдерами телекомунікаційних послуг, агентами розміщення реклами, орендарями та користувачами спільного майна багатоквартирних будинків, сервітутними контрагентами тощо.

Асоціація будинків-неюридичних осіб за організаційно-правовою формою, відповідно до статті 68 Господарського кодексу України – це підприємство об'єднань громадян. Асоціація – це структура з реалізації господарських і соціальних інтересів співвласників багатоквартирних будинків, зокрема їх потреби спрямувати надходження від експлуатації будинків та приміщень на програми з енергозбереження, благоустрою території, формувати плани прибудови/надбудови/ущільнення простору, розв'язати певні страхові, фінансові питання, проблеми опалення та ін., дотримуватись безпеки існування та ін.

До прикладу, одна з асоціацій – «ДІМСВІТ» Голосіївського району – нараховує 311 будинків-неюридичних осіб, які рішеннями співвласників передали їй функції з управління спільним майном (понад 34000 квартир).

На цих підставах асоціація має право оперувати двома типами надходжень: платою за утримання будинків-учасників асоціації та «доходом території» (дохід від використання майна співвласників багатоквартирних будинків – провайдерами телекомунікаційних послуг, агентами розміщення реклами, орендарями та користувачами спільного майна багатоквартирних будинків, сервітутними контрагентами тощо).

Така форма управління майном співвласників багатоквартирних будинків спонукає мешканців-учасників брати участь у зборах будинку з метою скорочення часу на отримання інструментів вирішення проблем та досягнення індивідуальних цілей.

На відміну від розрізнених ОСББ, асоціація, діючи в інтересах співвласників багатоквартирних будинків, забезпечує економію витрат на адміністрування та генерування низки додаткових грошових потоків, а також надає певні вигоди для мешканців, які операційно не в змозі згенерувати жодна управляюча компанія чи ОСББ. Зокрема, вигодами від запровадження асоціації є можливість зниження тарифів на обслуговування на 20-25 % та покращення якості послуг. Асоціація, забезпечуючи утримання будинків-учасників та використовуючи дохід багатоквартирних будинків, створює низку інструментів для матеріального заохочення кожного співвласника-учасника асоціації у формі соціального пакету – виплат при народженні та у день народження, смерті, втраті здоров'я, неможливості оплати послуг, пошкодженні майна та ін.

Законодавчо врегульовані представницькі функції асоціації та модель довірчих стосунків із співвласниками (безпосередніми власниками житлових/нежитлових приміщень – мешканцями залучених до проекту будинків) дозволяють асоціації спільно з партнерами (управителями та ЖК-монополістами, провайдерами, рекламістами, орендарями, сервітутними контрагентами) представляти мешканців перед сторонніми організаціями.

Проблемами, що перешкоджають запровадженню вказаної форми управління майном багатоквартирних будинків – асоціації будинків-неюридичних осіб, є наступні:

1. Відсутність інформаційного висвітлення позитивів реалізації реформи на рівні центральних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

2. Небажання органів місцевого самоврядування – міських рад та їх виконавчих органів – упроваджувати зміни, коли замість імплементації

законодавчого забезпечення реформи органи місцевого самоврядування «закріплюють» за багатоквартирними будинками співвласників управляючі компанії (по факту – укрупнені ЖЕКи), які без рішень співвласників, у позаконкурентний спосіб, займаючи монопольне становище, акумулюють кошти співвласників. Закумульовані кошти витрачаються на потреби, не пов'язані з прагненнями мешканців; тим самим заподіюється істотна шкода правам та інтересам співвласників будинків.

3. Використання коштів співвласників багатоквартирних будинків є явним порушенням законодавства з боку службових осіб, уповноважених на виконання функцій держави у сфері контролю за дотримання прав співвласників майна багатоквартирних будинків, і може бути трактоване як корупційні дії і стати підставою для втручання відповідних контролюючих служб; тим самим нівелюється позитивний ефект реформи децентралізації у сфері управління майном багатоквартирних будинків.

4. Ігнорування проблем ринку житлової нерухомості та управління майном співвласників багатоквартирних будинків і перешкоджання пошуку ефективних форм управління майном створює негативний ефект для подальшого впровадження реформи децентралізації у частині секторальної децентралізації – реформи житлово-комунального господарства.

Ризиками від неефективного управління майном співвласників багатоквартирних будинків та шляхами їх протидії є:

1) **політичні.** Політичний популізм – обіцянки окремих політиків «повернути гроші співвласникам, які зараз незаконно забирають управляючі компанії, розпоряджаючись спільним майном співвласників».

Заходи з усунення ризиків:

- демонстрація існуючого позитивного досвіду використання цих коштів на покращення добробуту співвласників багатоквартирних будинків.

2) **економічні.** Підвищення цін, тарифів, вартості витратних матеріалів, коливання курсу валют тощо, що впливає на своєчасність сплати за житлово-комунальні послуги та надходження квартирної плати.

Заходи з усунення ризиків:

- надання реальних благ мешканцям багатоквартирних будинків, демонстрація реальних видимих покращень у будинках та на прибудинкових територіях, що сприяє поширенню ініціатив щодо запровадження новітнього інструменту управління будинками (асоціацій будинків-неюридичних осіб) з метою зміни способів управління територіями багатоквартирних будинків та прибудинкової території.

3) **законодавчі.** Законодавче запровадження примусового призначення для будинку управляючої компанії та швидка ліквідація комунальних ЖЕКів, примусове створення ОСББ без врахування інтересів мешканців та ін.

Заходи з усунення ризиків:

- максимальне інформаційне представлення процесів та змін, що відбуваються у сфері надання послуг у житлово-комунальній сфері, залучення громадськості (окрім учасників, які вже готові до активного захисту позитивних надбань та вигод від нової форми управління будинками та прибудинковими територіями) до збереження та поширення практики новітнього управління будинками, наголошення на тому, що базові, конституційні права співвласників не можуть бути звужені або порушені;

- лобіювання змін на ринку надання житлово-комунальних послуг.

4) **кримінальні.** Заподіяння шкоди недоброзичливцями та кримінальними структурами; втручання/перешкоджання/рейдерські захоплення. Слід вказати, що безпосередньо втрутитися у діяльність асоціації або здійснити рейдерське захоплення неможливо, оскільки учасники асоціації – безпосередньо будинки, керівник асоціації, наглядова рада – делеговані в асоціацію від осіб, що запровадили її створення, а фінансово зацікавлені активісти з числа мешканців будинків спроможні навіть фізично перешкодити рейдерському захопленню системи управління будинками.

Заходи з усунення ризиків:

- запровадження програми з охорони правопорядку «Будинковий шериф» (разом із домофонною системою та системою дистанційного відеонагляду);

- при рейдерських захопленнях афілійованих операторів підпроектів системи управління будниками, що пропонується асоціацією, термінове ухвалення рішень асоціацією, спрямованих на позбавлення захоплених організації повноважень та фінансів і залишення їх із боргами та зобов'язаннями.

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Враховуючи надзвичайну значущість для суспільства ефективної імплементації законодавства щодо управління спільним майном багатоквартирних будинків та необхідність поширення позитивних практик з управління будниками, Мінрегіону України доцільно:

1. Розробити постанову щодо заохочення впровадження різних способів управління майном багатоквартирних будинків на вибір співвласників, зокрема і асоціацій будинків-неюридичних осіб, з метою забезпечення конкуренції на ринку управління житловою нерухомістю та реалізації принципів децентралізації.

2. Ініціювати участь органів місцевого самоврядування у продовженні імплементації реформи управління спільним майном співвласників, відповідно до законодавчих норм, в різних моделях на засадах інформаційної, методичної та правової підтримки, поширення обміну досвідом щодо моделей, які довели свою ефективність, висвітлення цього досвіду у засобах масової інформації.

3. Розробити постанову щодо уточнення механізму (як варіант – розробити методичні рекомендації) проведення зборів співвласників багатоквартирних будинків (за алгоритмом Закону України №417-19) з метою ухвалення рішень співвласників багатоквартирних будинків щодо визначення організаційно-правової форми участі співвласників в управлінні

спільним майном – ЖЕК, ОСББ, ЖБК, асоціація будинків-неюрідичних осіб та ін. У постанові також унормувати принципи прозорого акумулювання коштів квартирної плати та її раціонального витрачання, що дозволить сформувати легальний грошовий потік коштів співвласників багатоквартирних будинків, встановить зворотний зв'язок з органами влади та дозволить забезпечити контроль за використанням коштів.

О.В. Шевченко, В.В. Мар'яновська, О.В. Матійців, Д.К. Гуцкая

відділ регіональної політики

Національний інститут стратегічних досліджень

травень 2019 р.