

Запара С.І.
д.ю.н., професор кафедри правового забезпечення АПК
Сумського національного аграрного університету

Матвеев Р.О.
студент 4-го курсу юридичного факультету
Сумського національного аграрного університету

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ

В статті проаналізовано зарубіжний досвід управління багатоквартирним будинком. З'ясована роль та значення управителя багатоквартирним будинком. На основі аналізу зарубіжного досвіду зроблені пропозиції щодо удосконалення системи управління багатоквартирними будинками в Україні.

Ключові слова: багатоквартирний будинок, кондомініум, управитель будинком.

В представленной статье проанализирован зарубежный опыт управления многоквартирным домом. Определена роль и значение управителя многоквартирным домом. На основе анализа зарубежного опыта сделаны предложения относительно усовершенствования системы управления многоквартирными домами в Украине.

Ключевые слова: многоквартирный дом, кондомиум, управитель домом.

In the presented article foreign experience of management is analysed by an apartment house. A role and value of manager an apartment house are certain. On the basis of analysis of foreign experience done suggestion in relation to the improvement of the system of management by apartment houses in Ukraine.

Keywords: apartment house, management, manager by a house.

Постановка проблеми. Житлово-комунальне господарство України є однією із галузей суспільно-економічного життя, необхідність реформування якої вже не викликає сумнівів. Індикаторами успіху цієї галузі є не менш як 95% рівень оплати населенням житлово-комунальних послуг, збільшення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), зменшення частки старих та аварійних тепломереж з 15,5% до 12%, зниження споживання природного газу як мінімум на 15%, зниження споживання решти ресурсів мінімум на 3% та забезпечення 100% обліку спожитих послуг [1]. Для більшості зарубіжних країн такі показники є об'єктивною реальністю, а тому вивчення позитивного досвіду може бути вкрай корисним під час чергової спроби активізувати реформування важливої сфери життєдіяльності країни.

Невирішені раніше проблеми. Переважна більшість багатоквартирних житлових будинків в Україні споруджувалися ще за радянських часів, коли право власності на них належало державі та деяким підприємствам, установам і організаціям, а фізичні особи (громадяни) – мешканці таких будинків – могли бути лише наймачами житла. Із здобуттям Україною незалежності розпочалася житлова реформа, під час якої громадяни України здобули право приватизувати квартири в багатоквартирних будинках відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [2]. Із прийняттям Закону багатоквартирний будинок фактично припинив існувати як самостійний цілісний об'єкт права, оскільки після набуття права власності на окремі квартири, останні ставали окремим майном, як і нежитлові приміщення в багатоквартирному житловому будинку. Надання нового статусу приміщенням у багатоквартирному будинку, відсутність належного правового регулювання відносин між власниками приміщень у багатоквартирних будинках із місцевими органами державної влади та органами місцевого самоврядування, а також необхідного

управління цими будинками не дозволяє забезпечити належну реалізацію прав власників і користувачів таких приміщень.

Мета. Аналіз зарубіжного досвіду з питання правового регулювання ОСББ та вироблення на його основі пропозицій щодо поширення позитивного досвіду в українське правове поле.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичну основу публікації склали праці відомих українських та зарубіжних учених, таких як: С.С. Алексеєв, С.І. Аскназій, І.А. Бірюков, С.М. Братусь, І.Л. Брауде, В.І. Борисова, І.С. Будзилович, Т.П. Базова, М.К. Галянтич, В.С. Гопанчук, В.П. Грибанов, О.В. Дзера, М.А. Голодний, П.Н. Дятлов, І.В. Жилінкова, Ю.О. Заїка, В.А. Золотарь, П.В. Крашенінніков, Н.С. Кузнецова, І.М. Кучеренко, В.В. Луць, В.Н. Литовкін, С.Н. Ландкоф, Т.Н. Лисниченко, В.П. Маслов, Л.Г. Лічман, Є.О. Мічурін, Н.О. Саніахметова, Г.С. Сиволобова, П.І. Седугін, М.І. Сібільов, С.О. Сліпченко, О.В. Соколов, І.В. Спасибо-Фатеева, А.А. Тітов, Ю.К. Толстой, А.М. Фельдман, Є.О. Харитонов, Ю.С. Червоний, В.Ф. Чигір, Я.М. Шевченко, С.І. Шимон та ін.

Окремі аспекти правового регулювання ОСББ досліджували такі автори, як М. Баришніков, Т. Бойко, А. Вешневська, В. Дорофієнко, А. Кусаїнова, В. Логвіненко, І. Осипенко, А. Піка, М. Панжар, В. Ровенський та інші вчені. При цьому, в умовах проведення реформи житлово-комунального господарства та концептуального не вирішення вказаного питання, тема дослідження не втрачає своєї актуальності.

Виклад основного матеріалу. В економічно розвинених країнах існує декілька видів міських житлових будинків [3], серед яких поряд із приватними багатоквартирними орендними будинками успішно функціонують приватні односімейні будинки, кондомініуми, багатоквартирні орендні будинки, відомче житло, муніципальні багатоквартирні будинки із приватизованими квартирами тощо.

Національний термін «об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» найбільш наближений до зарубіжного поняття «кондомініум». Як зазначає Т. Бойко, кондомініуми по-різному називають у різних країнах світу: *horizontal property* («горизонтальна власність» – дослівний переклад із бразильського діалекту португальської мови), *commonhold* (цей термін застосовується в сучасній Англії та Уельсі) [4, с.6]. До того ж, саме поняття «кондомініум» – занадто загальне; національні назви більш детально передають специфіку його застосування в конкретній країні та в конкретний історичний період. Наприклад, найбільш поширеним способом управління багатоквартирними будинками в ХІХ – на початку ХХ століть став так званий «дохідний дім» у Російській імперії [4, с.4], управління якого покладалося на власників будинків, які отримували весь прибуток від його експлуатації (сплачуючи відсотки з отриманого для придбання будинку капіталу).

Принциповим є те, що в зарубіжних країнах для управління будинком створюються саме кондомініуми, єдиною метою діяльності яких є ефективне управління багатоквартирним будинком, прибудинковою територією та нежитловими приміщеннями. Сама ж ідея створення кондомініумів як однієї із форм власності на житло зародилася ще в Римській імперії, коли було прийнято закон про кондомініуми, який дозволив громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських багатосімейних будинках [5, с.8].

На думку багатьох романістів, первинно кожен із власників мав повну владу над усім спільним майном, наприклад, майном родини (*familia*), та міг відпустити на волю спільного раба; тільки в окремих випадках для здійснення акту одним із співвласників необхідним було висловлення згоди іншими учасниками спільної власності, наприклад, для встановлення сервітуту, який стосувався не частки у праві, а майна в цілому [4, с.5]. У класичну добу кожен із спільних власників міг управляти власністю в цілому, навіть ефективно відчужувати її і вносити до неї зміни, будучи обмежений

правом заборони з боку інших власників; до того ж більшість не мала переваги над меншістю, і заборона одного могла припинити будь-яке нововведення, задумане іншими. Подібний порядок взаємин співвласників щодо володіння, користування і розпорядження спільною власністю призводив до певних труднощів у майнових відносинах, тому багато об'єднань власників, заснованих на засадах спільної власності, розпадалися.

Розвиток даного поняття на території Європи був зумовлений дефіцитом земельних ділянок, придатних для будівництва житлових будинків, що особливо проявлялось у містах, де люди повинні були об'єднуватися для будівництва будинків на декілька сімей. Правовідносини в таких будинках базувалися на основі спільного володіння загальним майном будинку [5, с.9]. На початку ХХ століття концепція кондомініуму набула популярності в Німеччині, Франції, Іспанії, Італії, Великобританії, та багатьох інших країнах.

Що стосується колишніх радянських республік, то однією із найуспішніших країн у реформуванні ЖКГ є Естонія, де близько 98% житлового фонду знаходиться у приватному володінні. Приватні будинки перебувають на балансі квартирних або житлових товариств та управляються ними. Створення квартирних товариств сприяло зменшенню витрат на утримання та ремонт будинків на 30-35% [6, с.195]. Перехід багатоквартирних будинків до квартирних товариств позитивно вплинув і на ринок послуг у сфері житлового господарства. Так, поява великої кількості замовників стимулювала збільшення кількості обслуговуючих товариств, що викликало конкуренцію на ринку будівельних та ремонтних послуг.

Розподіл функцій між правлінням товариства і керуючим може бути різним. Непоодинокими є випадки, коли правління взагалі не має керуючого - саме вирішує експлуатаційні та управлінські питання, але доручає спеціалізованій фірмі вивезення сміття та прибирання території. Іноді як двірників або прибиральників сходових клітин та під'їздів наймають бажаючих із числа мешканців будинку. З фірмами, які виграли конкурс на

ремонт або обслуговування, правління ОСББ від імені всіх мешканців укладає відповідний договір, у якому встановлюються терміни і зазначається необхідна якість робіт, а також санкції на випадок невиконання сторонами взаємних зобов'язань. При цьому переваги завжди на стороні замовника, тобто квартирному товариству, яке має право розірвати договір із фірмою або не оплачувати неякісно виконані роботи [7].

Слід зазначити, що розмір квартирної плати в Естонії встановлюють самі мешканці багатоквартирних будинків на загальних зборах товариства, що є додатковим стимулюючим фактором до економії коштів.

У Польщі розвитку ОСББ сприяв Закон «Про власність на житло» від 24.06.1994 р., відповідно до якого створюються житлові товариства, які повинні самостійно господарювати у своєму будинку та дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання спільного майна.

Відповідно до даного Закону визначено спосіб встановлення виділеної власності самостійних приміщень, права і обов'язки власників цих приміщень, врегульовано питання власності та створено умови для приватизації комунального майна. Після прийняття цього закону було створено понад 80 тис. житлових товариств, а у 2005 їх стало вже понад 110 тис. [4,с.62], що свідчить про зростання інтересу до даної форми власності.

24 червня 1994 року в Польщі було прийнято Закон про власність на приміщення, який визначає спосіб встановлення спільної та окремої власності на приміщення, права та обов'язки власників таких приміщень, а також засади управління спільною власністю. Найбільш важлива новація була зафіксована у статті 6. У ній мова йде про те, що сукупність власників житла, які входять до складу єдиного об'єкту нерухомості, являє собою житлове товариство. Житлове товариство може набувати прав та створювати для себе обов'язки, виступати суб'єктом та об'єктом правовідносин [4,с.62]. Житлове товариство в Польщі не володіє окремим майном, але все його майно належить окремим власникам житла. Набуття прав товариством

означає набуття прав на користь всіх власників житла, а права, набуті на користь товариства, стають спільною власністю власників житла. Обов'язки товариства є обов'язками власників житла, які входять до його складу. Обов'язки та повноваження всіх власників, пов'язані з володінням приміщеннями, однакові, пропорційні частці в нерухомості. Власник приміщення має право брати спільну участь у користуванні спільною власністю відповідно до її призначення. Грошові та інші прибутки від спільної власності використовуються, перш за все, для покриття витрат, пов'язаних з її експлуатацією, а в частині, що перевищує ці потреби, спрямовуються власникам житла пропорційно до розмірів їхньої частки. У таких самих пропорціях власники житла несуть витрати та виконують зобов'язання, які пов'язані з утриманням спільної власності та не покриваються грошовими та іншими прибутками. Прибутками від спільної нерухомості є, наприклад, плата за розміщення реклами на будинку, здача в оренду площ для господарської діяльності, здача в оренду частини покрівлі для встановлення антен стільникового зв'язку тощо. Власник несе витрати, пов'язані з утриманням його приміщень, він зобов'язаний утримувати приміщення в належному стані, брати участь у спільних витратах, пов'язаних із утриманням спільної власності, використовувати її таким чином, щоб це не ускладнювало її використання іншими співвласниками, а також співпрацювати з ними у питаннях захисту спільного майна. На вимогу органів будинкового управління власник приміщення зобов'язаний надати доступ до свого приміщення, коли це необхідно для консервації, ремонту або усунення аварії у спільній нерухомості, а також з метою оснащення будинку, його частини або інших приміщень додатковими інженерними комунікаціями та системами. Ці обов'язки були запроваджені в Законі, враховуючи необхідність забезпечення єдності у спільному помешканні жителів одного будинку.

Із прийняттям Закону в Польщі поряд із комунальними підприємствами житлово-комунальні послуги стали також надаватися

приватними управляючими компаніями, холдингами (у тому числі й зарубіжними). А на «профільне міністерство» було покладено обов'язок розробити навчальні програми і створити всі умови для того, щоб управитель став новою ліцензованою професією [8, с.26].

Організація та діяльність ОСББ у Республіці Казахстан регулюється Главою 6 Закону «Про житлові відносини» від 16 квітня 1997р. [4, с.56]. Відповідно до даного закону в житлових будинках, що знаходяться у власності двох і більше власників приміщень, утворюється особлива форма власності - кондомініум. Характерною особливістю створення кондомініумів є те, що вони утворюються за умови наявності житлових приміщень у приватній власності та необхідності визнання місць загального користування спільною власністю всіх індивідуальних власників, а не за волевиявленням учасників. Учасники кондомініуму несуть обов'язок щодо утримання майна, сплати внесків, необхідних для утримання спільного майна, об'єктів загального користування. Управління може здійснюватися без створення юридичної особи управляючим на підставі довіреності.

Спільне майно об'єкту кондомініуму належить власникам житла (квартир) на праві спільної дольової власності. Розмір такого майна врегульовується додатковими угодами або, якщо таку угоду не укладено, то відповідним співвідношенням частки корисної площі одного власника до суми корисних площ всіх власників. Кондомініум може припинити свою діяльність за умов концентрації права власності на всі приміщення будинку в руках одного власника або через зруйнування будинку.

Однією із країн Західної Європи, яка має найбільший досвід у житловій сфері, є Франція. Статус будинків, які знаходяться у власності багатьох осіб, урегульовано Законом «Про статус загальної власності у багатоквартирних будинках» від 10 липня 1965 р. [4, с.73]. Відповідно до цього закону визначено загальні частини будівель (земля, подвір'я, парки, сади, несучі конструкції будівель, сходи, димоходи, загальні елементи

обладнання та ін.) і окремі частини будівель (знаходяться у виключній власності певної особи) та їхній правовий режим.

За законодавством Франції об'єднання власників називається синдикатом та має права юридичної особи. Що стосується прав щодо управління будинком, то вони досить широкі: надбудовувати будівлю, яка перебуває в загальному користуванні або містить кілька приміщень; виконувати земельні роботи на прибудинковій території; будувати нові споруди в подвір'ях, парках і садах, які належать будинку; руйнувати такі подвір'я, парки і сади тощо. Разом з тим, збори не можуть, окрім як за одноголосним рішенням усіх співвласників, приймати рішення про відчуження спільних частин, збереження яких є необхідним для дотримання призначення будівлі. Комунальні служби є муніципальними, але широко застосовується практика застосування концесій [6, с.196]. Так, із підприємством комунальної сфери, що належить місцевій владі, приватна фірма може укласти договір концесії та експлуатувати таке підприємство, отримувати від споживачів плату за надані послуги. Перевага такої форми надання комунальних послуг полягає в тому, що монополізовані житлово-комунальні послуги не відчужуються у держави.

Загалом, у Франції діє потрійна система надання житлово-комунальних послуг: разом із націоналізованими газовими мережами і державною енергетикою існують приватні компанії, а також такі, що діють на основі концесії. У той же час, усі фірми у Франції, особливо ті, які займаються електро-, газо- і водопостачанням, водовідведенням, збиранням та переробкою сміття і промислових відходів, працюють у тісному контакті з муніципалітетами на основі укладених контрактів і договорів. Кількість об'єднань власників житла з 2000 по 2010 роки збільшилася в 1,6 рази, що є позитивним моментом у застосуванні практики Франції [6,с.196].

Цікавим є досвід Великої Британії в реформуванні житлово-комунального господарства. Однією з характерних особливостей реформи ЖКГ є те, що муніципальні водоканали поступово перейшли у приватну

власність. Перед приватизацією держава списала всі борги комунальних підприємств, взяла на себе витрати із приведення майна в робочий стан, здійснила його паспортизацію й постановку на баланс [4, с.71].

Перші об'єднання власників житла з'явилися ще у ХІХ ст. в Англії, до того ж з їхньої організації фактично було розпочато зміни в житловій сфері [4, с.72]. Так, у 1836 р. було прийнято закон, який регламентував організацію та діяльність об'єднань, які будують та обслуговують житло.

Загалом серед видів управління житловим господарством у зарубіжних країнах слід виділити: діяльність житлових та житлово-будівельних компаній; наявність управляючих та управляючо-сервісних компаній; професійних управителів (юридичних та фізичних осіб). При цьому, однією із поширених можливостей управління житловою нерухомістю є використання досвіду житлових компаній, які, будуючи житло, водночас їх утримують та здають в оренду вільні приміщення. Подібний досвід є успішним і для українського житлового господарства. Управляюча компанія не є власником будинків, а лише здійснює управління житловими будинками, обслуговування інженерних споруд, здавання в оренду майна тощо.

Досвід діяльності професійних управителів у штаті юридичної особи (відділ з управління житловою нерухомістю юридичної особи) як форми управління нерухомістю є досить специфічним і характерним не для всіх країн Західної Європи. У цій частині найцікавішим є досвід Німеччини [8, с.21], у якій наймають професійних управителів для утримання майна самої юридичної особи і управителя житловою нерухомістю, яка перебуває у власності даної юридичної особи. Такі професійні управителі працюють як кадровий персонал даної юридичної особи, тобто як штатні працівники. Наприклад, кооператив бере на роботу з управління кооперативом фахівців, які здійснюють управління житловою нерухомістю кооперативу. Такий штаб фахівців управляє як правило одним кооперативом. У невеликих житлових

будинках з малою кількістю квартир або приватних будинках на одну-дві сім'ї управління здійснює іноді сам власник або управитель (фізична особа).

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків має різні можливості для вибору управителя. Для цього об'єднання може:

- давати оголошення про проведення конкурсу на заміщення посади управителя в періодичних виданнях і спеціалізованих журналах;
- вступати в переговори з управителями сусідніх об'єднань;
- звертатися із проханням у професійну спілку управителів об'єднаннями власників житла про надання списку управителів із їх персональними даними [8, с.22].

Заслуговує на увагу й досвід зарубіжних країн у частині діяльності професійних спілок управителів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які володіють потужним матеріальним та інформаційним ресурсом для ефективної діяльності. Суттєвим може виявитись їх досвід щодо спеціалізованого видання газети, журналу, інтернет-видання, які слугують постійним джерелом інформування професійної громади про зміни в законодавстві, поширення інформації про позитивну практику управління житловим господарством. Як правило, професійні спілки управителів є центром з інформування об'єднань власників житла про надання списку управителів з їх персональними даними з метою їх залучення до управління конкретним житловим будинком, комплексом.

Проаналізувавши досвід створення та функціонування ОСББ в зарубіжних країнах, можна дійти наступних висновків:

1. Головним успіхом зарубіжної ефективності правового регулювання житлово-комунального господарства є налагоджена система його професійного управління, здійснюваного як фізичними, так і юридичними особами, які здатні взяти на себе роботи щодо утримання, експлуатації, поточного і капітального ремонту житлових будинків та конкурувати із комунальними підприємствами, надаючи більш якісні послуги. У більшості

зарубіжних країн передбачено спеціальні закони, що регламентують діяльність професійних управителів.

2. У всіх розвинутих країнах управління житлом є однією із найпривабливіших сфер для господарюючих суб'єктів. Останні, враховуючи тривалу традицію суворої платіжної дисципліни населення, проводять доволі успішну комерційну діяльність, отримуючи сталі прибутки від господарської діяльності, що створює привабливу платформу для подальшого інвестування в цю сферу.

Серед видів управління житловим господарством у зарубіжних країнах слід виділити: діяльність житлових та житлово-будівельних компаній; наявність управляючих та управляючо-сервісних компаній; професійних управителів (юридичних та фізичних осіб).

Висновки.

1. Дослідження зарубіжного досвіду управління багатоквартирними будинками дозволило зробити наступні висновки. По-перше, встановлена наявність різноманітних видів міських житлових будинків, серед яких є приватні багатоквартирні орендні будинки, приватні односімейні будинки, кондомініуми, багатоквартирні орендні будинки, відомче житло, муніципальні багатоквартирні будинки з приватизованими квартирами. По-друге, як правило, центром системи житлового господарства є житловий будинок, а не окрема квартира. Зокрема, будинок задовольняє важливу життєву потребу людини в комунальних послугах і одночасно формує на них попит, він же є об'єктом договору між його власником і суб'єктами пропозиції послуг. Застосування такого підходу у правовому полі України дозволить сконцентрувати та скоординувати необхідні важелі управління будинком у відповідному самоорганізуючому органі.

2. Вирішальним у процесі ефективного управління багатопверховим будинком є наявність професійних управителів. Враховуючи те, що Україна має недостатній досвід щодо створення та функціонування професійних управителів, слід запровадити спеціальні

навчання для голів ОСББ та членів правління, професійних управителів. Для цього слід запровадити у вищих навчальних закладах підготовчі курси за спеціально розробленою програмою та із залученням відповідних фахівців у цій сфері. У результаті такої діяльності повинні з'явитися витребувані національним ринком зайнятості ліцензовані управителі – особи, здатні на професійному рівні надавати послуги з управління майном.

Важливим є досвід зарубіжних країн у частині діяльності професійних спілок управителів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які володіють потужним матеріальним та інформаційним ресурсом для ефективної діяльності. Суттєвим може виявитись їх досвід, щодо спеціалізованого видання газети, журналу, інтернет-видання, які слугують постійним джерелом інформування професійної громади про зміни у законодавстві, поширення інформації про позитивну практику управління житловим господарством.

Список використаної літератури:

1. Піка А. Реформа ЖКГ України: через тернії до зірок? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://for-ua.com/analytics/2014/03/19/100145.html> - Назва з екрану
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-14 від 18.11.2012. Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> - Назва з екрану
3. Панжар М. І. Економіка будівництва і міського господарства. Житлове господарство України і досвід економічно розвинутих країн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dgasa.dn.ua/win/publish/issues/esigh/PDF_3_2007_1/st02.pdf - Назва з екрану
4. Бойко Т., Баришиніков М., Ровенський В. Порівняльне дослідження міжнародного досвіду нормативного врегулювання організації та

діяльності кондомініумів / Тетяна Бойко, Максим Баришиніков, Владислав Ровенський. – Опора, 2009. – 90 с.

5. Кусаинова А. К. Кондоминиум по законодательству Республики Казахстан / А.К. Кусаинова — Алматы: Нур-пресс, 2008.— 172 с.
6. Вешневська А. В. Зарубіжний досвід розвитку ОСББ як новітньої форми діяльності ЖКГ / А. В. Вешневська. // Економіка будівництва і міського господарства. – 2012. – Т.8.- №3. – С. 191–198
7. Дорофиенко, В. В. Создание и организация деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) - основа реформирования управления жилищным хозяйством [Текст] / В. В. Дорофиенко, В. И. Логвиненко, И. Н. Осипенко. - Донецк : ВИК, 2007. - 240 с
8. Звіт про науково-дослідну роботу «Проведення дослідження та підготовка пропозицій щодо врегулювання діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків. – 2013. С. 26. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2101/Zvit_upraviteli.pdf - Назва з екрану