

УПРОВАДЖЕННЯ САМОСТІЙНОЇ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ ПОСЛУГИ З УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ КОМПЛЕКСОМ

© Мороз Н.В., 2012

Висвітлено проблему впровадження послуги з управління житловим комплексом. Розглянуто зміст послуги з управління, коло функцій управителя, його прав та обов'язків, вимоги до якості надання послуги, принцип формування ціни/тарифу на послугу тощо. Зроблено висновок про те, що впровадження цієї послуги сприятиме розвитку конкурентного середовища в житловій сфері, реформуванню відносин в житлово-комунальному господарстві, забезпечить збереження і розвиток житлового фонду України.

Ключові слова: житлово-комунальні послуги, житловий комплекс, користувач житлового комплексу, управління житловим комплексом, утримання житлового комплексу, споживач, управитель.

N.V. Moroz

Lviv Polytechnic National University

INTRODUCTION OF INDEPENDENT HOUSING AND COMMUNAL SERVICE IS IN MANAGEMENT HOUSING COMPLEX

In the scientific article the problem of input of service is reflected in a management a housing complex. Maintenance of service is considered in a management, circle of functions of manager, his rights and duties, requirement to quality of grant of service, principle of forming of cost/of tariff on service and others like that. Drawn conclusion that the input of this service will assist to development of competition environment in a housing sphere, to reformation of relations in housing and communal services, will provide maintenance and development of housing fund of Ukraine.

Key words: housing and communal services, housing complex, user of housing complex, management a housing complex, maintenance of housing complex, consumer, manager.

Постановка проблеми. Реформування системи управління житловим господарством України є однією з найбільш важливих проблем суспільства.

Основними проблемами, що притаманні підприємствам з обслуговування та утримання житлового фонду, є: несвоєчасна оплата споживачів за надані їм послуги, неврегульованість регіональної тарифної політики у сфері житлового господарства, нестача чітких принципів житлової політики держави і програми підтримки фінансування житлового господарства, незадоволення споживачів рівнем якості послуг та рівнем обслуговування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні та прикладні проблеми реформування сфери утримання житла досліджено у наукових працях вітчизняних вчених галузі економіки та управління. Серед них необхідно виділити наукові праці В.М. Кузьміна, Н.І. Олійник, Г.М. Семчука, О.М. Білянського, В.М. Кірюшина, Ю.М. Манцевича та ін. Проте проблема впровадження послуги з управління житловим комплексом потребує подальшого дослідження.

Цілі статті. Мета статті – дослідити проблеми впровадження самостійної житлово-комунальної послуги з управління житловим комплексом та визначити першочергові завдання щодо прискорення розвитку ринкових механізмів у житловій сфері.

Виклад основного матеріалу дослідження. Спроби реформи галузі житлового господарства тривають вже від початку 90-х років. Проте, випередивши східноєвропейські країни з початком

приватизації (Закон України від 19 червня 1992 року № 2482-ХІІ “Про приватизацію державного житлового фонду”), Україна втратила темпи і важелі здійснення реформи житлового господарства.

Ще за часів перебудови у Радянському Союзі великої популярності набула теза про те, що усі негаразди адміністрування у державі спричинені відсутністю ефективного власника. Оскільки житлові будинки, споруди, житлові комплекси тощо становили істотну частку державного майна, вищезазначена теза поширювалася також і на житлове господарство.

Реалізацією пошуку ефективного власника житла стали спочатку приватизація державного житлового фонду, потім – процес передавання житла з державної до комунальної власності, створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків тощо. Однак стан справ у галузі житлового господарства не покращився. Навпаки, сьогодні проблеми цієї сфери значно загострилися і їх вирішення потребує рішучих дій. Це спричинено принципово неправильною тезою щодо «ефективного власника». Адже ця «ефективність» не може полягати лише у реалізації прав власника на володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Згідно із цивільним законодавством, при здійсненні права власності виникають і певні зобов’язання. Це й утримання від дій, що суперечать закону, і додержання моральних вимог суспільства, й заборона використовувати своє право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі, й зобов’язання утримувати майно, що належить власникові.

Разом з тим, Цивільний кодекс України визначив, що особливості здійснення права власності на національні цінності встановлює закон. Житловий фонд України, який ми майже повністю отримали у спадок з часів Радянського Союзу, складається з будинків різних періодів будівництва і, безперечно, являє собою величезну національну матеріальну цінність, створену працею багатьох поколінь. Збереження та розвиток такої національної цінності є одним з найважливіших завдань нашої держави.

У цьому контексті положення Закону України «Про житлово-комунальні послуги» щодо права власника управляти належним йому майном повинне сприйматися скоріше як його обов’язок. Однак власник житла не може самостійно впоратися з управлінням своїм майном на належному рівні, бо сучасний житловий будинок, особливо багатоквартирний, є насамперед дуже складною інженерно-технічною системою. Це справа фахівців. Проте неспроможність ефективно управляти житлом не може бути підставою для позбавлення права власності на нього. Тому не «ефективний власник», а ефективний управитель – запорука збереження та покращення стану житлового фонду України [8].

Стаття 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» визначає, що власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками допоміжних приміщень цього будинку, його технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою. Отже, відносини співвласності у багатоквартирному будинку виникають у той момент, коли хоч би одна квартира в ньому приватизована відповідно до закону або придбана в попереднього одноосібного власника будинку [2].

За нинішніх обставин, коли в приватній власності близько 85 % квартир багатоквартирних житлових будинків, можна говорити про практично повний перехід житлового фонду з монопольної власності держави чи територіальної громади до різних власників.

Отже, на сьогодні майже немає одноосібних власників багатоквартирних житлових будинків, а є їхні співвласники. Треба зауважити, що в ролі співвласників того самого будинку можуть виступати і громадяни, і юридичні особи, і територіальна громада в особі органів місцевого самоврядування, і держава в особі відповідних підприємств, установ та організацій.

Внаслідок приватизації житлових приміщень у багатоквартирних будинках з’явилися об’єкти різної форми власності. Ставши власниками житлових приміщень, громадяни одночасно стали співвласниками допоміжних приміщень будинку, його технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. Тим часом стаття 10 вищезгаданого закону зобов’язує співвласників брати участь у загальних витратах на утримання будинку та прибудинкової території відповідно до їхньої частки в майні.

Окремо варто зупинитися на правових аспектах відносин спільної сумісної власності, яка є об'єктом управління. У тому разі, якщо житлові та нежитлові приміщення в багатоквартирному будинку належать кільком власникам, які одночасно є співвласниками об'єктів спільного користування, вказані об'єкти перебувають у спільній сумісній власності всіх власників житлових та нежитлових приміщень у будинку [7].

Відповідно до Цивільного кодексу України, спільна власність двох або більшої кількості осіб без визначення часток кожної 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. Власникам квартири у дво- чи багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше ніж одну квартиру, а також споруди, будівлі, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир та власників нежитлових приміщень у житловому будинку. Тому укладення договору про управління житловим будинком – це один зі способів, за допомогою якого співвласники здійснюють свої повноваження щодо володіння і користування належними їм об'єктами [10].

Зазначимо, що донедавна управління житловим будинком як окрему послугу або функцію у нормативно-правовій базі, яка регламентує правовідносини у сфері житлово-комунального господарства, взагалі закріплено не було.

І лише з червня 2004 р. Законом України «Про житлово-комунальні послуги» управління будинком, спорудою або групою будинків визначено як окрему послугу.

Відповідно до цього закону залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на:

- послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо);
- послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо);
- послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо) [3].

Свою чергою, наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 7 червня 2010 року № 179 прийнято СОУ ЖКГ 00.01-010.2010 «Послуги з управління та утримання житлового комплексу».

Цей стандарт установлює єдині вимоги до організування надання та процесу надання послуг з управління та утримання житлового комплексу. Стандарт поширюється на суб'єктів господарювання, які надають послуги з управління та утримання житлового комплексу, а також на місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що регулюють діяльність виконавців послуг, які надають відповідні послуги та затверджують або погоджують ціни/тарифи на послуги.

У цьому стандарті визначено поняття «управління житловим комплексом» та «утримання житлового комплексу», зокрема:

- управління житловим комплексом – це житлово-комунальна послуга, спрямована на забезпечення сталого функціонування житлового комплексу відповідно до його цільового призначення і збереження його споживчих якостей, а також на організування забезпечення потреб мешканців житлових будинків в отриманні інших житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил;
- утримання житлового комплексу – це господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби користувачів щодо забезпечення експлуатації, технічного обслуговування та поточного ремонту об'єктів житлового комплексу відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством [11].

Що стосується споживача послуги з управління будинком, то, відповідно до ст. 23 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», власник має право самостійно тримати на балансі та управляти належним йому майном чи доручати повністю або частково управляти цим майном балансоутримувачу або управителю згідно із законом та договором.

Правилами надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затвердженими наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 2 лютого 2009 року № 13, передбачено, що особою, яка здійснює управління будинком, є:

– у разі самоуправління будинком – власники, співвласники будинку, створені ними органи, організації та об'єднання або балансоутримувач чи будь-яка інша особа, яка уповноважена від імені власників, співвласників будинку виконувати функції з управління будинком;

– у разі здійснення управління будинком відповідно до договору із власниками, співвласниками усіх житлових і нежитлових приміщень об'єкта або за їх дорученням із балансоутримувачем – управитель.

Управитель – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд та забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.

Управитель має право:

1) здійснювати управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд та забезпечувати їх належну експлуатацію;

2) укладати договори з виробниками, виконавцями, споживачами в порядку, встановленому законом;

3) контролювати виконання умов договорів на надання житлово-комунальних послуг;

4) отримувати плату за виконання власних функцій;

5) доступу в приміщення, будинки і споруди для ліквідації аварій, усунення несправностей санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів тощо в порядку, визначеному законом і договором;

б) звертатися до органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та до суду в межах повноважень, визначених законом та договором, щоб забезпечити належне виконання умов договору виробниками, виконавцями та споживачами.

Управитель зобов'язаний:

1) забезпечувати експлуатацію будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд та об'єктів благоустрою, розташованих на прибудинкових територіях, згідно з умовами укладених договорів, стандартами, нормативами, нормами і правилами;

2) дотримуватись умов договорів з учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

3) вимагати беззастережного виконання умов договору, стандартів, нормативів, норм і правил від виконавців послуг;

4) вимагати своєчасної і в повному обсязі оплати наданих житлово-комунальних послуг від споживачів;

5) надавати необхідну інформацію споживачам та реєструвати звернення споживачів у встановленому законодавством порядку в разі виникнення аварій або тимчасового припинення виконання будь-якої послуги, передбаченої договором;

б) контролювати стан забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами, проведення перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості;

7) здійснювати огляд основних конструктивних елементів, огорожувальних конструкцій будинків і споруд, інженерних мереж, об'єктів благоустрою, розташованих на прибудинкових територіях (зовнішніх та внутрішньобудинкових систем, під'їзних шляхів і тротуарів), і складати відповідні акти;

8) забезпечувати виконання профілактичних, поточних, капітальних та аварійних ремонтів відповідно до встановлених стандартами, нормативами, нормами і правилами вимог щодо строків та регламентів;

9) надавати в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру цін/тарифів, норми споживання, режим надання послуг, їхні споживчі властивості тощо [5].

Зазначені завдання та обов'язки управителя (менеджера) житлового будинку (групи будинків) закріплено у доповненні до Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників (випуск 87 «Житлове та комунальне господарство населених пунктів», розділ 5), затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 14 лютого 2012 року № 56 [6].

Управителя визначають власники, співвласники або за їх дорученням балансоутримувач у встановленому законодавством порядку.

Якщо об'єкт перебуває у спільній власності кількох співвласників, вони відповідно до своєї частки у праві спільної власності беруть участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна. Рішення щодо надання певній особі повноважень на укладення та виконання договору управління таким об'єктом приймається за згодою співвласників відповідно до законодавства.

Для здійснення функції з управління будинком власники, співвласники можуть самостійно укласти з управителем договір, що оформляється відповідно до законодавства, або уповноважити будь-яку іншу особу на здійснення від їх імені таких дій.

На один об'єкт може бути укладений один договір про управління.

Управитель може укласти субпідрядні договори на виконання окремих видів робіт, якщо це передбачено договором про управління.

Для забезпечення належного функціонування і збереження споживчих властивостей об'єкта та організації забезпечення потреб мешканців об'єкта житлово-комунальними послугами відповідно до стандартів, нормативів, норм, порядків і правил особа, що здійснює управління будинком, у порядку, передбаченому законодавством, укладає договори:

- із мешканцями об'єкта – про надання житлово-комунальних послуг;
- із виробниками – про умови надання житлово-комунальних послуг;
- із виконавцями – про надання житлово-комунальних послуг (якщо особа, що здійснює управління будинком, не є виконавцем цих послуг).

Особа, що здійснює управління будинком, контролює виконання таких договорів.

Відносини між споживачами послуги з управління та управителями, відповідно до вимог цивільного законодавства, повинні оформлятися в письмовій формі у вигляді договору і регулюватися саме цим договором. При цьому текст договору має відповідати вимогам глави 70 Цивільного кодексу «Управління майном» та бути укладеним на основі Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року № 484 [4].

Особливу увагу слід звернути на положення статті 27 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», щодо можливості укладення договорів на надання житлово-комунальних послуг для об'єктів державної та комунальної власності виключно за результатами конкурсу згідно з переліком житлово-комунальних послуг, право на здійснення яких виборюється на конкурсних засадах. Цей Перелік визначає орган місцевого самоврядування. Тобто якщо місцева рада внесе послугу з управління до такого Переліку, укладенню договору між власником (власниками або співвласниками) чи балансоутримувачем та управителем обов'язково передуватиме конкурсна процедура.

Але процес формування договірних відносин на управління багатоквартирним будинком не обмежується лише укладенням такого договору. Відповідно до ст. 29 вищезазначеного закону, договори на надання послуги з управління повинні бути укладені між управителем та власником,

орендарем чи наймачем кожної окремої квартири. Достатньою підставою для укладення таких договорів буде факт укладення договору управління за результатами процедури визначення управителя представниками власника [3].

Для споживача має величезне значення ефективність управління будинком, оскільки ринкова вартість окремої квартири дуже істотно залежить від стану будинку та рівня надання в ньому житлово-комунальних послуг.

З іншого боку, у високій ефективності управління будинком прямо зацікавлені й професійні управителі, бо від цього залежать їхній дохід та професійна репутація. Отже, інтереси співвласників будинку та управителів щодо ефективності управління ним повністю збігаються. Але потрібно чітко визначити критерії цієї ефективності. Оскільки йдеться про задоволення матеріальних інтересів і співвласників, і управителя (щодо співвласників йдеться про збереження та збільшення ринкової вартості квартир, рівень оплати за надання послуг з управління, а щодо професійного управителя – про дохід від провадження господарської діяльності), належить уникати суб'єктивних критеріїв такої оцінки (незадоволені знайдуться завжди).

Порядок здійснення контролю за якістю наданої послуги та ефективністю управління об'єктом визначено у пункті 12 Типового договору на надання послуг з управління житловим комплексом, де вказано, що замовник оцінює діяльність управителя, організуючи проведення обстеження технічного стану житлового комплексу спеціальною контрольною комісією, а також опитування чи анкетування споживачів щодо рівня та якості наданих їм житлово-комунальних послуг згідно з додатками 2 і 3 до цього договору [7].

Договором передбачається також розмір та форма оплати послуг управителя.

Послуги з управління належать до третьої групи житлово-комунальних послуг залежно від порядку затвердження цін/тарифів відповідно до положень статті 14 Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, розміри яких визначаються виключно за договором (домовленістю сторін).

До вартості послуги повинна входити оплата діяльності управителя із забезпечення функціонування будинку та надання його мешканцям комунальних послуг на рівні умов комфортного проживання, а саме – балансоутримання (у разі виконання управителем такої функції); укладення договорів з виробниками та виконавцями усіх житлово-комунальних послуг і контроль їх виконання; розрахунок розміру оплати за надані послуги, збирання платежів зі споживачів та розрахунки з виробниками/виконавцями; представлення інтересів споживачів у відносинах, що виникають під час надання послуг; визначення порядку утримання, експлуатації та ремонту майна; вжиття заходів щодо своєчасної підготовки житлового будинку та його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період, а також заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій у житловому будинку і на прибудинковій території; визначення обсягів і термінів проведення капітального та поточного ремонтів та розміру витрат на них; прийняття управлінських рішень щодо залучення коштів та напрямів інвестування тощо, а також на відшкодування необхідних витрат, які здійснив управитель у зв'язку з управлінням майном [3].

Вартість послуги управителя можна змінити, уклавши відповідний договір у разі високоякісного надання послуги з управління об'єктом, вживши дієвих заходів з енергозбереження та виконавши інші заходи щодо поліпшення споживчих властивостей об'єкта, а також в інший спосіб за домовленістю сторін.

Вартість та порядок оплати додаткових послуг управителя визначається за погодженням сторін та оформляється додатковими договорами, які є невід'ємною частиною основного договору.

До оплати послуг управителя не повинні входити платежі споживачів за інші житлово-комунальні послуги, вони сплачуюватимуться окремо.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Підсумовуючи викладені міркування, зробимо декілька висновків.

1. Послуга з управління житловим комплексом сьогодні є самостійною та законодавчо закріплена.

2. Запровадження цієї послуги ускладнено причинами об'єктивного та суб'єктивного характеру, зокрема:

- відсутня концепція та система професійної підготовки управителів та спеціалістів;
- відсутній ринок послуг професійних управителів;
- відсутній ринок замовників послуг з управління майном;
- потребує впровадження роз'яснювальних заходів та активних дій на місцях із фактичного реформування сфери управління житлом.

Запровадження послуги з управління житловим комплексом є нагальною державною потребою, оскільки з приходом у сферу житлово-комунального господарства ефективного управителя держава зможе забезпечити виконання кількох рівноцінних та взаємопов'язаних завдань, зокрема таких:

- забезпечення привабливості будинку на ринку житла, тобто збереження, а за наявності об'єктивних можливостей та резервів – і підвищення ринкової вартості окремих приміщень у ньому і попиту на них на ринку нерухомості;
- підтримання та поліпшення технічного стану будинку, утримання в належному стані прибудинкової території та розміщених на ній об'єктів благоустрою;
- гарантування безпеки та комфортності проживання в цьому будинку через надання його мешканцям житлово-комунальних послуг у необхідних обсягах та належної якості.

Реалізація поставлених завдань стане істотним поштовхом до розвитку реальних ринкових механізмів у сфері житлового господарства, забезпечить збереження і розвиток житлового фонду України.

Перспективами подальших досліджень може бути аналіз впливу ефективності управління (мотивування, контролювання) житловими будинками на збереження житлового фонду загалом.

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356. 2. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482 XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524. 3. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24 червня 2004 р. № 1875 IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 47. – Ст. 514. 4. Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 484 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 37. – Ст. 1255. 5. Правила надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд : Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 2 лютого 2009 року № 13 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 34. – Ст. 1188. 6. Доповнення до Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників (випуск 87 «Житлове та комунальне господарство населених пунктів», розділ 5): Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 14 лютого 2012 року № 56 [Електронний ресурс]. - http://minregion.gov.ua/index.php?option=com_k2&view=item&id=1381. 7. Управління житловим будинком: практ. посіб. / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко, В. Погорєлова, В. Руденко, В. Святоцька. – Київ: Ін-т місцевого розвитку, 2007. – 160 с. 8. Кірюшин В. М. Управління житлом – самостійна житлово-комунальна послуга / Кірюшин В. М., Руденко В. А., Лотоцький О. Б. // Реконструкція житла. – 2005. – Вип. 6. – С. 17–26. 9. Практичні аспекти управління житловою нерухомістю: практ. посіб. / М. Краков'як, В. Бригілевич, О. Щодра, Б. Кіндрацький, В. Бернацький, В. Шишко, Н. Швець. – Львів: Коло, 2010. – 220 с. 10. Професійне управління житловою нерухомістю: практ. посіб. / М. Краков'як, Н. Гура, М. Березовчук, В. Бригілевич, О. Щодра, В. Бернацький, В. Шишко. – Львів: Коло, 2010. – 304 с. 11. Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги: СОУ ЖКГ 00.01-010.2010. – [Чинний від 2010-06-07] – К.: Мінжитлокомунгосп України, 2010. – № 179. – 11 с. – (Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України).