

## **МОДЕЛЬ ПРОФЕСІЙНОГО УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ НА ОСНОВІ ДОГОВОРУ ОСББ З УПРАВИТЕЛЕМ**

Необхідність проведення реформування у сфері управління житловим фондом в Україні обумовлена такими проблемами як: незадовільний технічний стан значної частини житлового фонду країни, низька енергоефективність багатоквартирних житлових будинків, пасивне ставлення співвласників до їх спільного майна.

Вважаємо, що успіх реформування житлової сфери можуть забезпечити тільки професіонали. Під професійним управлінням житловим фондом розуміємо управління, яке здійснюється управителем. Управитель – це фізична особа – підприємець чи юридична особа, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління об'єктом (об'єктами) житлового фонду для забезпечення його (їх) сталого функціонування, збереження і відновлення споживчих властивостей та організацію забезпечення потреби споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості, а також має відповідний дозвіл/ліцензію на проведення такої діяльності.

Практично у всіх країнах Європи управління й утримання житла здійснюється приватними житловими управлінськими компаніями. В нашій державі тільки починають запроваджувати цей досвід, який дасть змогу кваліфіковано здійснювати управління житловим фондом для забезпечення його якісного утримання, обслуговування, ремонту, належного санітарного стану прибудинкових територій.

Слід погодитися з позицією Сердюк Т.В., яка вважає, що в Україні на сьогодні майже не розвинуте законодавство стосовно підготовки управляючих, атестації, ліцензування та перевірки якості їх діяльності. Натомість, законодавство більшості країн світу доволі уважно та повно врегульовує економічні та юридичні аспекти взаємовідносин мешканців-членів ОСББ, управляючих та спеціалізованих управлінських компаній [1, с. 102-103].

Водночас в Україні фактично немає управлінських компаній, які надають послуги відповідно до встановлених стандартів, норм та правил. На думку Г.І. Онищука та Л.В. Левковської [2, с. 4-6], саме цим і обумовлена необхідність розробки моделі управлінської компанії. Автори вважають, що оптимальним варіантом є створення управлінської компанії із застосуванням засад публічно-приватного партнерства, а саме у формі господарського товариства за участю органу місцевого самоврядування.

Розглянемо модель взаємовідносин між суб'єктами управління багатоквартирним будинком у випадку, якщо функції з управління передано за рішенням загальних зборів ОСББ управителю. За такою схемою, згідно чинного законодавства, відносини між співвласниками регулюються статутом ОСББ, а відносини з управління – договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Однак, враховуючи те, що управитель забезпечує виконання комплексу функцій, спрямованих на стале функціонування багатоквартирного будинку і збереження його споживчих якостей, організування та забезпечення виконання робіт з капітального ремонту (модернізації, реконструкції) спільного майна, а також організування забезпечення потреб співвласників в отриманні комунальних та інших послуг, ми вважаємо за доцільне укладення трьохстороннього договору між ОСББ, управителем та співвласниками.

У такому разі управитель забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління, укладаючи від власного імені необхідні договори та контролюючи їх виконання:

- з виконавцями послуг з утримання і ремонту житлового фонду про виконання ремонтних робіт та надання окремих послуг;

- з виконавцями комунальних послуг про надання комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку.

Окрім того, від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників управитель укладає з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг співвласникам та контролює їх якість. До відносин між співвласниками та управителем, який від свого імені укладає зазначені вище договори, застосовуються положення Цивільного кодексу України про комісію, якщо інше не випливає із змісту договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. При цьому управитель не вправі вимагати комісійну плату із сум, отриманих як плата комунальних послуг.

За такої схеми здійснюється подвійний контроль за виконанням управителем договірних зобов'язань як зі сторони ОСББ, так і зі сторони співвласників. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості послуг з управління багатоквартирним будинком або комунальних послуг, співвласник (споживач) має право заявити про це управителю і викликати його для складання та підписання акта-претензії. У свою чергу, на вимогу управителя, на виклик споживача зобов'язаний прибути виконавець (або його представник) послуги, про ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості якої заявлено споживачем. Управитель вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії споживача, або здійснення перерахунку платежів, або надсилає споживачу обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензій.

Таким чином, за запропонованою схемою відносини співвласників у сфері отримання послуг з управління багатоквартирним будинком, комунальних послуг обмежуються відносинами з управителем. І саме управитель несе відповідальність перед співвласниками за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків з управління, а також за ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості комунальних послуг, що надаються у багатоквартирному будинку за договорами, укладеними управителем від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників.

Поєднання роботи ОСББ та управителя, при якому співвласники приймають управлінські рішення в рамках створеного ними об'єднання співвласників – юридичної особи, а виконання рішень доручається управителю на основі договору, вбачається найбільш вдалим, адже саме така співпраця має ряд переваг, основними серед яких є такі: безпосередня участь співвласників в процесі управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку; формування конкурентного ринку послуг з управління житлом і розвиток середнього, малого та індивідуального підприємництва у цій сфері; можливості для організації робіт капітального характеру у багатоквартирному будинку (у тому числі з термомодернізації, ресурсозбереження) та залучення додаткових джерел фінансування для проведення таких робіт; ефективне використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового будинку; поліпшення якості житлово-комунальних послуг.

1. Сердюк Т.В. ОСББ як чинник реформування житлово-комунального господарства / Т.В. Сердюк, Г.В. Кравчук // Економічний простір. – № 76. – 2013. – с. 96-104.

2. Онищук Г.І. Засоби реалізації моделі управлінської компанії в житлово-комунальному господарстві / Г.І. Онищук, Л.В. Левковська // Коммунальное хозяйство городов. – 2010. – № 94. – с. 3-10.