

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ЩОДО ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ»



АЛІНА ЖЕСТКОВА
експерт ГС «Експертна Міжгалузева Асоціація
України», практикуючий сертифікований
менеджер (управитель) багатоквартирного
будинку (групи будинків)

Управління багатоквартирним будинком. Чи цікава ця тема пересічним громадянам України сьогодні, у час, коли в Україні здійснюються реформи у сфері ЖКГ? І так, і ні...

Нажаль тема, яка повинна бути у центрі уваги власників приміщень у багатоквартирних будинках, лунає лише у колах фахівців, що наближені до неї та зацікавлені з професійної точки зору.

Така зацікавленість зрозуміла, бо на ринку формується новий вид послуг – управління багатоквартирними будинками. Ті, хто учора проводив утримання будинку, переміряють на себе роль управителя. Органи місцевої влади також не тримаються осторонь, на-

віть намагаючись зберегти так звані поняття «комунального балансу» у стовідсотково приватизованих багатоквартирних будинках, або ще краще «комунальної власності». Забудовники, які взяли за правило розпродавати спільне майно у багатоквартирному будинку. А чому ні?... Все ж сходить з рук, з мовчазної згоди співвласників. А поряд нова формація, хоча й не один десяток років існуюча, так звані ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), які своєю працею довели, що вони можуть бути насправді дуже ефективні, і там, де реалізовано форму управління через ОСББ, співвласники сьогодні отримують економію коштів на опла-

ті комунальних послуг, вони живуть у більш комфортних та безпечних умовах! І це факт, який не потребує доказів!

Але неможна не визнавати і інший факт, ОСББ – це лише певний відсоток, значно більша кількість будинків, де співвласники не ставлять проблему управління, як першо-чергову. Для них зрозуміла послуга, яка вимірюється лічильником, яку можна побачити очима та яка є життєво необхідна. Тобто послуги з утримання, а функція управителя сприймається як функція розпорядника, власника всього, що за межами квартири. В цьому полягає суть помилкового уявлення про спільну власність у багатоквартирному будинку. Тож, перш за все слід зазначити, що на сьогодні діючим законодавством передбачені наступні форми управління багатоквартирними будинками:

- 1 – управління здійснюється співвласниками;
- 2 – за рішенням співвласників всі функції з управління можуть передаватися об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку);
- 3 – за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю.

У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У період від оголошення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку до моменту визначення переможця конкурсу і укладення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком послуги з утримання будинком і споруд та прибудинкових

територій продовжують надавати у відповідних багатоквартирних будинках виконавці таких послуг, які надавали відповідні послуги до початку проведення конкурсу.

Тобто з вище зазначеного зрозуміло, що співвласникам потрібно опанувати знання не тільки основ кожної з форм управління, але й алгоритми прийняття відповідних рішень та подальшу їх реалізацію. Це дуже складна робота. Відповідні консультації провадяться на сьогодні по всій Україні багатьма громадськими організаціями. СМІ також дедалі частіше приділяють увагу питанню управління багатоквартирним будинком. Тож як співвласнику розібратися у перевагах кожної з форм управління? Якщо перші дві форми потребують певного рівня обізнаності та усвідомленого формування колективу співвласників, то остання, на перший погляд, особливо коли управителя призначають, не потребує нічого крім розуміння що таке професійне управління?

В Україні на сьогодні інститут управителя житлом не сформований остаточно, а ні в частині нормативного забезпечення діяльності, а ні у фактичній наявності суб'єктів ринку. Професійне управління житлом, не є професією у розумінні системи формальної освіти, та все ж запит починає формуватись і саме від організованих співвласників. Після створення ОСББ співвласники також мають змогу винаймати управителя, передаючи йому частково, або повністю функції з управління, що значно спрощує роботу виконавчого органу ОСББ – правління та голови правління безпосередньо. То хто ж вони сьогодні, управителі багатоквартирними будинками в Україні? Перш за все, управлінські компанії, які створюють забудовники. Компанії, які створилися на базі ЖЕКів у недавньому минулому та фізичні особи-підприємці, які можливо мали змогу здобути досвід у роботі з ОСББ. Навчальні заклади України вже реагують на запит ринку та через впровадження навчальних курсів в межах підвищення кваліфікації

ліфікації провадять лекції для слухачів курсів та видають відповідні сертифікати. Є також можливість отримати сертифікат підтвердження компетенції у відповідній сфері діяльності. Більша кількість слухачів, це люди зрілого віку, бо управління потребує певного життєвого досвіду з точки зору роботи з людьми. Є й інший бік, саме з підстав особливостей роботи з людьми, молодь не поспішає до цієї сфери діяльності, вважаючи її надмірно складною та непрестижною.

Логічно наступне питання: А за якими критеріями взагалі ми можемо говорити про рівень професійності, ефективність управління?

Виношу на розсуд читача саме ті, що одразу зрозумілі, та, звісно, з рейтингом актуальності на сьогодні, а саме: ціна, забезпечення безпеки користування, енерговитрати при експлуатації та на утримання будинку, швидкість реагування на аварійні ситуації, їх відсутність взагалі, комфорт, дотримання вимог доступності та безбар'єрність та інші.

Іноді мені соромно, що комфорт та

безбар'єрність є останніми, але таке сьогодні. Ми все частіше звертаємо увагу на ці питання. Нам у найближчому майбутньому потрібно опанувати аналітику щодо якості управлінської чи діяльності чи тим більш, послуги. Бо саме співвласники матимуть приймати рішення щодо зміни форми управління, у разі, якщо вона не відповідає їх очікуванням з точки зору ефективності. Вже сьогодні зрозуміло, що ефективність управління у кожному окремо взятому будинку, залежить від обраної форми.

Постають питання:

- чи володіють співвласники достатньою інформацією про принципи відбору саме тієї форми управління, що є найбільш ефективна саме для їх будинку?
- хто має достатньо інформації щодо технічного стану, наявності документації, енергоефективності будинку до ініціативи про обрання форми управління в багатоквартирному будинку?

Насправді, співвласники у більшості випадків мають лише ініціативу. І добре, якщо





це ініціатива цілеспрямованих людей, які прагнуть доведуть справу до бажаних результатів, а не опустять руки з розчаруванням. Це велика відповідальність і ризик змінити певну частину свого життя, заповнити вільний час нескінченною турботою про спільне. Якщо мова йде про спосіб прийняття спільного рішення, то цілком зрозуміло, що ОСББ – це найкращий спосіб його прийняття.

Проте з годом постають нові питання: наскільки освічена та обізнана в питаннях управління та утримання багатоквартирного будинку обрана людина?

Є великий ризик довірити управління будинком людині, знання якої з цих питань потребує «досконалість». Наприклад, у невеликих будинках створення юридичної особи (ОСББ) приводить до збільшення витрат співвласників, і якщо вони не бачать для себе іншого виходу, крім самозабезпечення, то ефективним таке управління з точки зору вартості не можна назвати. Однак вихід є – це

здійснення функцій управління без створення юридичної особи, але у такий спосіб неможливо реалізувати участь у державних програмах, що пов'язані з енергоефективними заходами, так званими «теплыми кредитами». У разі, якщо це «велика будівля», можливо новозабудова, то самозабезпечення може дійсно привести до оптимізації витрат з преференцією статусу ОСББ, як неприбуткової організації. Такий досвід вже є, його можна і потрібно вивчати, таким чином обираючи єдиний вірний шлях з трьох можливих.

Заходячи до будинку, одразу можна діагностувати, чи є в цьому будинку «господар», а саме СПІВВЛАСНИКИ СПІЛЬНОГО МАЙНА У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ. Тоді постає ще одне питання, а що то є наші активи, наша спільна власність, шановні співвласники житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках? Чи готові ми сьогодні, кожен з тих, хто володіє нерухомістю, відповісти на запитання який

він ваш спільний капітал у багатоквартирному будинку? В якому він стані, через який час йому потрібні провадження капітальних ремонтів, який він з точки зору енергоспоживання? Не боюсь помилитись, якщо буду стверджувати, що більша частина співвласників, навіть тих, хто стає співвласниками сьогодні, гадки не мають, що то за запитання такі, та яким чином вони стосуються власника квартири? Співвласники повинні знати, наскільки повний пакет послуг щодо утримання свого будинку вони можуть отримувати за відповідні кошти. Бо довгий час більшість будинків обслуговується за принципом ліквідації аварійної ситуації, а не профілактики їх упереджень. Не утворені накопичувальні фонди щодо ремонтів, тобто міфічний власник будинку, а не квартири, десь є і він все робить. Власник квартири вперто намагається ігнорувати свій прямий обов'язок - забезпечувати утримання спільного майна у багатоквартирному будинку.

Управитель не прийде до квартири, він пі-

дійде до будинку, до підвалу, до горища, даху, йому будуть цікаві всі частини, що за межами вашої квартири і якщо ви обізнані господарі, ви знаєте чого варто управління вашим спільним майном. А якщо ви уяви не маєте про що йде мова, то вам можна продавати будь-яку проблему, навіть ту, що не існує, та приховувати дійсно проблемні питання, які будуть відчутні через десять років.

Бажаний управитель для власників житла – то кваліфікована, досвідчена особа, що стане у партнерстві з власником вирішувати питання дуже широкого спектру та значення не тільки для співвласників житла, а й загалом для громади.

В Україні складається дуже складна ситуація, бо задекларовані Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» форми управління, так чи інакше, але будуть реалізовані Це буде досвід з точки зору невідворотності помилок, але іншого шляху не має.

