



До реєстр. № 2606 від 16.12.2019

Народний депутат України

А. Стріхарський

## АПАРАТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Головне науково-експертне управління

01008, м. Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-40-25, 255-45-01; факс: 255-41-86

№ 16/3-78/2606/21228

"29" 01 2020 р.

### ВИСНОВОК

**на проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку»**

Метою проекту, як вказано в п. 2 пояснювальної записки до нього, є, зокрема, «врегулювання питання створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) після введення об'єкта в експлуатацію, перехід до професійних управителів житловим фондом, що сприятиме підвищенню якості надання послуг та створення конкурентного ринку управителів і ринку якісних комунальних послуг, усунення сваволі суб'єктів господарювання, які надають послуги з управління багатоквартирним будинком, при встановленні тарифів на утримання будинку».

Для досягнення цієї мети пропонується внести відповідні зміни до законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». У цих змінах, зокрема: забудовнику надається право скликати установчі збори для створення ОСББ; запроваджується можливість електронного оповіщення та голосування для співвласників багатоквартирного будинку; визначається, що у випадку передачі управління багатоквартирним будинком управителю, його обрання здійснюється на конкурсній основі; ОСББ надається право затверджувати ціни (тарифи) на утримання будинку та надання інших послуг управителем тощо.

На думку суб'єкта права законодавчої ініціативи, це сприятиме, в тому числі, «формалізації суб'єктів правовідносин у сфері управління багатоквартирним будинком ... підвищення усвідомлення власниками багатоквартирного будинку свого статусу власника спільного майна та відповідальності за долю спільного майна багатоквартирного будинку».

Головне управління, розглянувши законопроект, вважає за доцільне висловити щодо нього такі зауваження та пропозиції.

1. У новій редакції ч. 3 ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (надалі – Закон) пропонується надати право забудовнику скликати установчі збори та направляти повідомлення про проведення таких установчих зборів для створення ОСББ після прийняття новозбудованих будинків в експлуатацію. Підтримуючи цю пропозицію, пропонуємо уточнити строк, протягом якого забудовник може реалізувати це право (як це зроблено, наприклад, у змінах до ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).

Крім цього, вважаємо за доцільне доповнити проект змінами до ч. 1 цієї статті, в яких уточнити, що квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку, право власності на які зареєстровані на забудовника, не враховуються при визначенні умов для проведення установчих зборів ОСББ у новозбудованих багатоквартирних будинках (а такий забудовник не бере участі у голосуванні) з тим, щоб унеможливити затвердження статутів ОСББ, умови яких вигідні забудовнику, а не мешканцям відповідного будинку.

Це ж саме зауваження стосується аналогічних пропозицій до абз. 2 ч. 3 ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та до ст. 19 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

2. У проекті пропонується доповнити Закон новою ст. 6-1, згідно з якою створюється Електронна система взаємодії та прийняття рішень в ОСББ (далі – Електронна система), за допомогою якої має, зокрема, відбуватися електронне голосування. Не заперечуючи проти цього, звертаємо увагу, що у статті не визначено, хто і яким чином буде оплачувати її створення та подальше функціонування, зокрема, за умов, коли згідно з ч. 3 цієї статті «користування системою електронного голосування здійснюється на безоплатній основі».

Разом з тим, у статті передбачено, що «за використання електронного кабінету співвласника та інформаційного порталу може встановлюватися плата». Значимо, що останнє може завадити користуванню вказаною системою для тих членів ОСББ, що мають низькі доходи (зокрема, одержувачам житлових субсидій).

У статті також не враховано, що у більшості ОСББ відсутнє спеціальне комп'ютерне обладнання, на яке можна було б встановити вказану Електронну систему (і яке б належало саме ОСББ, а не його членам), та навряд чи є кошти на її обслуговування. До того ж, не сприятиме масовому застосуванню такої системи покладення на організатора загальних зборів ОСББ обов'язку забезпечити «робоче місце, яке надає технічну можливість використання Електронної системи для голосування, з вільним доступом до такого робочого місця для кожного співвласника» (ч. 4 цієї статті).



Крім того, слід звернути увагу, що положення абз. 2 ч. 1 цієї статті щодо конкурсного порядку створення системи та органу, який визначає технічне завдання на її створення, дублюються у абз. 2 ч. 2 цієї статті.

3. У змінах до ст. ст. 12, 22 Закону пропонується зобов'язати ОСББ, які здійснюють управління будинком самостійно, мати у складі виконавчого органу або залучати за трудовим договором, щонайменше одну особу, яка пройшла професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», має чинний сертифікат та внесена до реєстру атестованих осіб.

На нашу думку, у проекті було б доцільним конкретно визначити функції вказаної особи, а також вказати, порядок відповідної професійної атестації та ведення реєстру осіб, які пройшли таку атестацію, визначається Кабінетом Міністрів України<sup>1</sup>. Крім цього, враховуючи, що управитель будинку згідно зі ст. 1 цього Закону забезпечує «належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб», сумнівним є застосування щодо найменування відповідної професії терміну «Менеджер».

У абз. 1 нової ч. 2 ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачається, що у разі, якщо співвласники не передали функції з управління будинком управителю, вони мають призначити уповноважену особу «для забезпечення виконання рішень співвласників багатоквартирного будинку, контролю за їх виконанням та для представництва інтересів співвласників, у тому числі у відносинах із третіми особами, щодо володіння, користування та розпорядження спільним майном співвласників».

При цьому згідно з абз. 2 цієї частини вказана особа «обирається з-поміж осіб, які пройшли професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», мають чинний сертифікат та внесені до реєстру атестованих осіб у порядку, визначеному чинним законодавством України».

Проте вважаємо, що виконання функцій, які покладаються на уповноважену особу у абз. 1 нової ч. 2 ст. 9 вказаного Закону, не пов'язано з функціями управителя будинком, який, як вказано вище, забезпечує «належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб».

З огляду на це пропонуємо із нової ч. 2 ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» виключити абз. 2.

---

<sup>1</sup> - на даний час вказані питання регулюються постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання професійної атестації за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» від 28 листопада 2018 року № 1010.

Крім цього, у абз. 4 цієї частини слід врахувати, що права та обов'язки уповноваженої особи не обмежуються представництвом співвласників у відношеннях з третіми особами, а тому і укласти з нею слід не договір доручення, а договір на виконання вказаних функцій.

4. У проекті пропонується виключити зі ст. 17 Закону ч. 2, за якою загальні збори ОСББ можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна ОСББ, на суму боргу. Проте, вважаємо, що вказана норма дає альтернативу як боржнику, так і ОСББ для проведення взаємних розрахунків з метою недопущення накопичення боргів, тому її виключення є недоцільним. Разом з тим, на нашу думку, у цій частині варто уточнити, що заборгованість зменшується на вартість (ціну) виконаних робіт, а не на всю суму боргу, як визначено у її чинній редакції, що дозволяє недобросовісним особам зловживати відповідним положенням.

5. У ч. 5 ст. 22 Закону (у редакції проекту) визначається, що «об'єднання затверджує ціни (тарифи) на послугу з управління багатоквартирним будинком та *комунальні послуги* не вище за рівень цін, запропонованих у конкурсній пропозиції переможцем конкурсу». Проте затвердження цін на комунальні послуги не відповідає предмету регулювання ст. 22 Закону «Забезпечення об'єднанням утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку».

Крім цього, пропозиція про затвердження ОСББ цін (тарифів) на *комунальні послуги* не узгоджується з відповідними положеннями законів України, згідно з якими тарифи на комунальні послуги є регульованими, їх затвердження віднесено спеціальними законами до компетенції Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг (НКРЕКП), та органів місцевого самоврядування, а тому не входить до компетенції ОСББ (пп. 2 п. «а» ч. 1 ст. 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», абз. 7 ч. 1 ст. 13 Закону України «Про теплопостачання», абз. 7 ч. 3 ст. 6 Закону України «Про ринок електричної енергії», абз. 11 ч. 1 ст. 13 Закону України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення»).

6. У п. 2 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» проекту визначається, що «до запровадження технічної можливості використання Електронної системи за рішенням «співвласників об'єднання багатоквартирного будинку» (юридично коректніше – загальних зборів співвласників об'єднання багатоквартирного будинку) для здійснення електронного голосування може використовуватися програмний комплекс». Проте, що це за комплекс, а також те, яким вимогам він має відповідати у проекті не вказано, що може практично унеможливити застосування відповідного положення. Зокрема, у зв'язку з оскарженням прийнятих з застосуванням вказаного комплексу рішень на підставі різного роду



претензій до його роботи (наприклад, що ним неправильно підраховані голоси учасників зборів).

Узагальнюючий висновок: за результатами розгляду в першому читанні законопроект може бути прийнятий за основу з наступним урахуванням висловлених зауважень та пропозицій.

Керівник Головного управління



С. Тихонюк

Вик.: О. Куціпак, Ю. Лисицька