

# ОСОБЛИВОСТІ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПОСЛУГИ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ



Проект «Енергоефективність  
у житловому секторі України»

Листопад 2018



# РЕФОРМУВАННЯ СЕКТОРУ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ



# НОВИЙ ЗАКОН ПРО ЖКП: Регулювання послуги з управління БКБ

1

Демонополізація житлової послуги (послуги з управління БКБ):  
*(i) вільний доступ на ринок; (ii) позбавлення права призначити управителя; (iii) відмова від державного регулювання ціни)*

2

Нова класифікація послуги: *об'єднання трьох послуг (утримання+ремонт+управління) в одну послугу з управління БКБ)*

3

Запроваджується пеня за неоплату послуг споживачами (з 01.05.19р. *(але максимальний її розмір з урахуванням строку позовної давності складає 3,65 % від суми боргу)*)

4

Задекларована монетизація пільг та субсидій на рівні споживача

5

Етапність введення в дію Закону:  
*(i) щодо послуги з управління – з 10.06.2018;  
(ii) щодо комунальних послуг – з 01.05.2019*

# ПОСЛУГА З УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ: Управитель та вимоги до нього

## ВИБІР



Співвласники

або



ОСББ

або



Орган місцевого самоврядування  
(якщо співвласники не визначилися самостійно чи звернулись з вимогою)

## УПРАВИТЕЛЬ



Фізична особа -  
підприємець

або



Юридична  
особа

## ОСНОВНІ ВИМОГИ

- Окремий облік доходів та витрат по кожному будинку
- Щорічний звіт для співвласників
- Зберігання технічної документації
- Професійна атестація (з 1 січня 2019 року)
- Страхування відповідальності (якщо передбачено договором)
- Передача справ новому управителю
- Повернення співвласникам накопичень на капітальний ремонт та доходів від спільного майна

# ПОСЛУГА 3 УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ: Порядок укладання договору з управителем



або



ОСББ,

або



**ОРГАН МІСЦЕВОГО  
САМОВРЯДУВАННЯ**

(якщо співвласники  
не визначилися самостійно)

## ДОГОВІР НА УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ (типовий, затверджується КМУ)

Вибір співвласників  
підписує уповноважена особа

Вибір співвласників  
підписує голова ОСББ

Вибір за конкурсом  
підписує керівник ОМС



Строк дії договору – 1 рік

Автоматичне продовження,  
якщо сторони за місяць не повідомили  
про бажання його розірвати



**УПРАВИТЕЛЬ**



Співвласники мають право  
розірвати договір,  
повідомивши управителя  
у 2-місячний строк

# ПОСЛУГА 3 УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ: Порядок укладання договору з управителем (Продовження)

1

Законом визначені спеціальні правила укладання договору з управителем: між усіма співвласниками, в тому числі і юридичними особами, укладається один договір управління, примірник якого надається кожному співвласнику

2

Договір є обов'язковим для виконання усіма співвласниками незалежно від наявності підпису кожного із них на такому договорі (ч. 11 ст. 10, ч. 5 ст. 11 Закону № 417, ч. 1 ст. 15 Закону о ЖКП)

3

Загальний порядок укладання господарських договорів не застосовується до процедури укладання договору з управителем на підставі ч. 7 ст. 79 ГК (*“господарські договори укладаються за правилами, встановленими Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом, іншими нормативно-правовими актами щодо окремих видів договорів”*)

4

“Легалізація” дії старих договорів, які діють до укладання договору за новими правилами та гарантування прав на пільги та субсидії

# ПОСЛУГА З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ: Зміст послуги та формування ціни



Прибирання (будинок + прибудинкова територія)



Санітарно-технічні роботи



Утримання ліфтів



Обслуговування внутрішньобудинкових мереж (якщо це НЕ покладено на виконавця відповідної комунальної послуги)



Купівля електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна



Поточний ремонт спільного майна



Інші послуги (за бажанням співвласників)

\* Обов'язковий перелік послуг з утримання визначає Мінрегіон (наказ № 190 від 27.07.18)

ЦІНА (ДОГОВІРНА)



ВИТРАТИ НА



ВИНАГОРОДА  
УПРАВІТЕЛЯ

**Неможливість перегляду в односторонньому порядку!**



# ПОСЛУГА З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ: Висновки

1

Демонополізація послуги: (i) вільний доступ на ринок; (ii) відсутність права призначити управителя (необхідно або домовитися із співвласниками або виграти конкурс); (iii) відмова від державного регулювання ціни

2

Стабільність відносин із управителем: (i) неможливість відмовитись *(виключення для управителя, обраного по конкурсу)*; (ii) автоматична пролонгація; (iii) не можливість без рішення співвласників змінювати договір *(сторона договору завжди співвласники, навіть у разі обрання управителя за конкурсом)*

3

Гнучке формування ціни на послугу (витрати по кошторису із звітуванням + винагорода без звітування)

4

Зміни щодо конкурсного порядку обрання управителя *(зміни до наказу Мінрегіону від 13.06.2016)*

5

Можливості для додаткових послуг та “заробітку” управителя *(організація кап. ремонту; здавання спільного майна в оренду (сервітут); білінг та розподіл комунальних послуг через укладання колективного договору на комунальні послуги)*



# Можливі варіанти взаємодії між ОСББ та управителями

## Можливі форми взаємодії:

1

- (i) передача функцій з управління на адресу управителя (*укладання договору управління*);
- (ii) укладання договору про надання окремих послуг

2

Договір управління є укладеним якщо:

- (i) такий договір укладається від імені усіх співвласників (*управитель працює із кожним співвласником без участі ОСББ*);
- (ii) містить обов'язковий перелік робіт (послуг) з утримання БКБ, визначених наказом Мінрегіону № 190 від 27.07.18

3

Можливим є укладання між ОСББ, як юридичною особою, та управителем договору про надання послуг, який:

- (i) не є договором управління та регулюються загальними нормами цивільного законодавства;
- (ii) оплата послуг здійснюється за рахунок відповідних внесків співвласників

**ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!**

---

**Руслан Кальницький**   Консультант з правових питань   Харків   rkalnitsky@gmail.com