



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Юридичні аспекти впровадження заходів з енергозбереження в багатоквартирних будинках

Конференція
“ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ
В БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ”

Дмитро Левицький,
консультант ВБО “Інститут місцевого розвитку

25 лютого 2011 року, м. Київ



Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні

- Закони України "Про власність" та "Про приватизацію державного житлового фонду" виділили квартиру як окремий самостійний об'єкт права власності
- Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" та ст.382 ЦКУ визначили, що власники квартир у багатоквартирному будинку є **спів**власниками спільного майна: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні (продовження)

Співвласники:

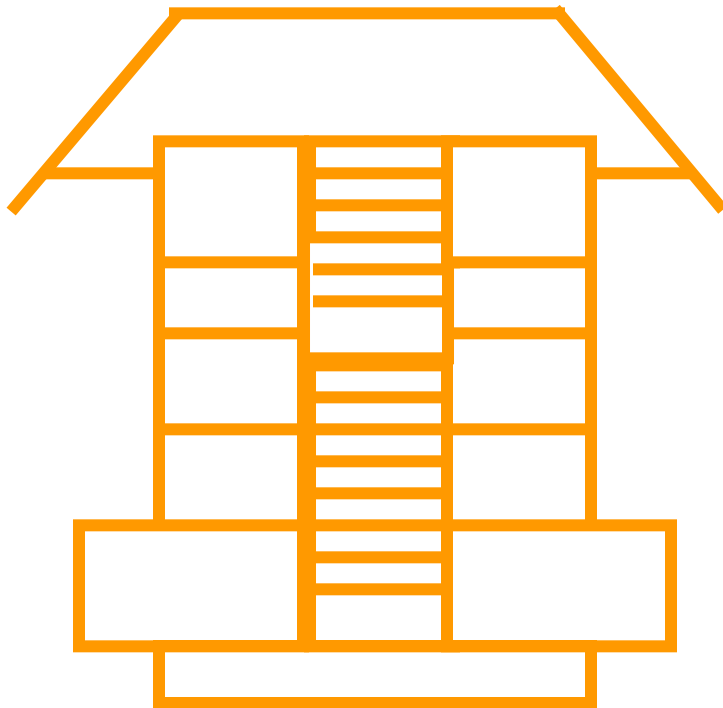
- Власники житлових та нежитлових приміщень
- Власниками цих приміщень можуть бути будь-які суб'єкти права власності (держава, територіальна громада, фізичні та юридичні особи)
- Співвласниками є як члени ОСББ, так і "нечлени"



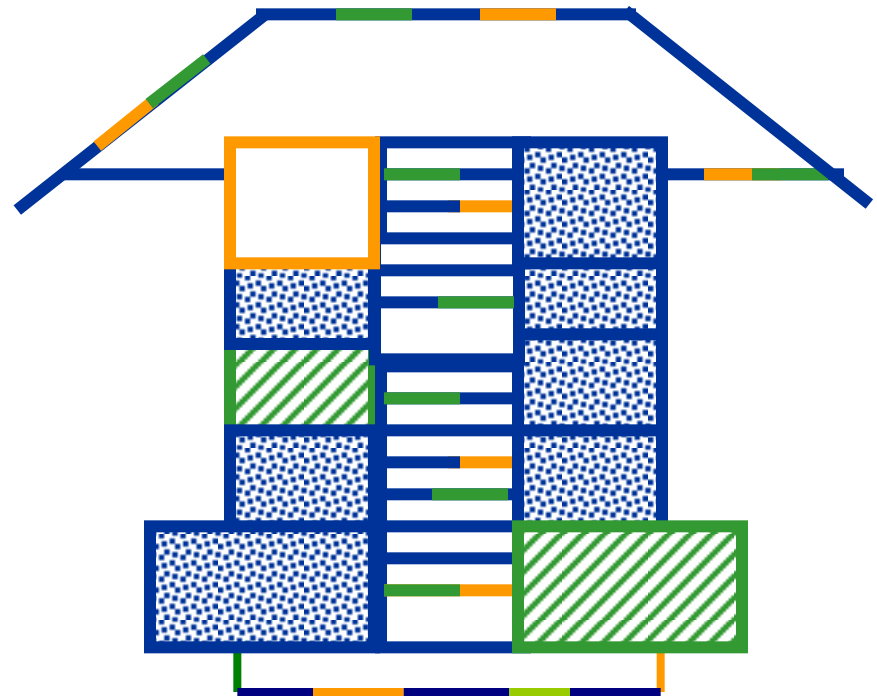
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

До 1992 р.



Станом на 2010 р.



Державна власність



Комунальна власність



Приватна власність



Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні (продовження)

- В силу ст. 369 ЦКУ володіння, користування і розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку повинне здійснюватися за **спільною згодою всіх** співвласників (100% згода)
- Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" дозволяє співвласникам, об'єднаним в ОСББ, приймати рішення шляхом голосування встановленою **більшістю голосів** (а не 100% згодою)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

**Для співвласників ОСББ є
механізмом прийняття рішення в
умовах спільної власності при
відсутності 100-відсоткової
згоди**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Проведення енергоефективних заходів: чому співвласники і чому ОСББ?

- Стаття 13 Конституції України: власність зобов'язує
- Стаття 322 ЦКУ: тягар утримання майна несе власник
- Стаття 319 ЦКУ: Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Держава не втручається у здійснення власником права власності
- ОСББ - єдиний механізм, який дозволяє співвласникам прийняти рішення при відсутності 100% згоди
- Ст.10 закону про ОСББ: прийняття рішення про реконструкцію та ремонт – **виключна компетенція загальних зборів об'єднання**



Як фінансувати ремонт?

При практично повній відсутності накопичень на капітальний ремонт та необхідності значних витрат єдиним шляхом є запозичення

Головні питання:

- хто залучатиме кошти (братиме позику)?
- що давати в заставу?
- як бути з "не-членами" ОСББ та членами ОСББ, які не бажають платити?
- як зберегти пільги і субсидії?



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Як фінансувати ремонт? (продовження)

Відповіді на питання:

- хто братиме позику:
або ОСББ
або компанія-підрядник
- що давати в заставу:
права вимоги по платежах



Як фінансувати ремонт? (продовження)

Відповіді на питання:

- як бути з "не-членами" ОСББ та членами ОСББ, які не бажають платити:

як і в ситуації з комунальними платежами

- як зберегти пільги і субсидії:

або не зберігати (роль ОМС – надати допомогу)

або визначити компанію-підрядника виконавцем послуги з централізованого опалення



Як фінансувати ремонт? (продовження)

Три варіанти роботи:

1. Кошти залучає ОСББ як юридична особа
2. Кошти залучає компанія-підрядник, надаючи ОСББ відстрочку оплати виконаних робіт
3. Кошти залучає компанія-підрядник, яка визначається виконавцем послуг з централізованого опалення в будинку

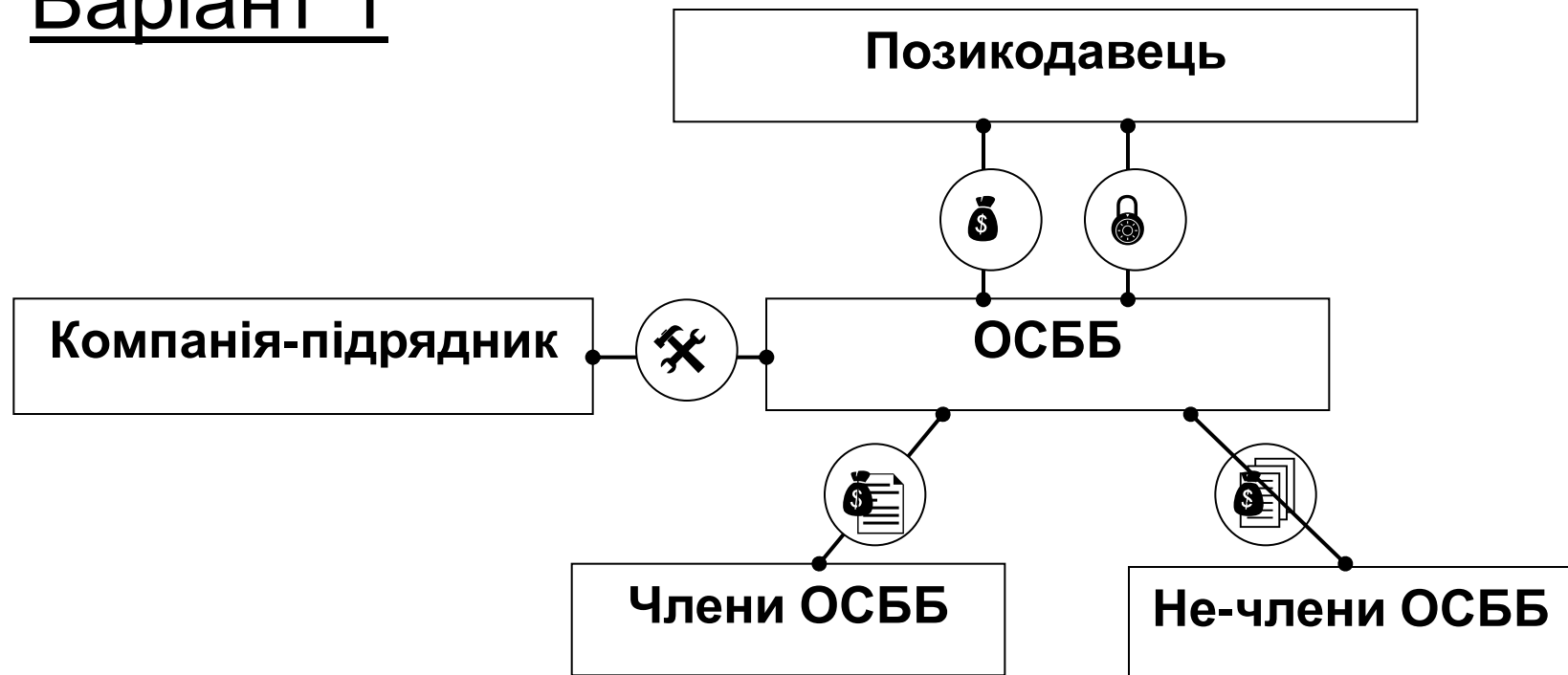


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Як фінансувати ремонт? (продовження)

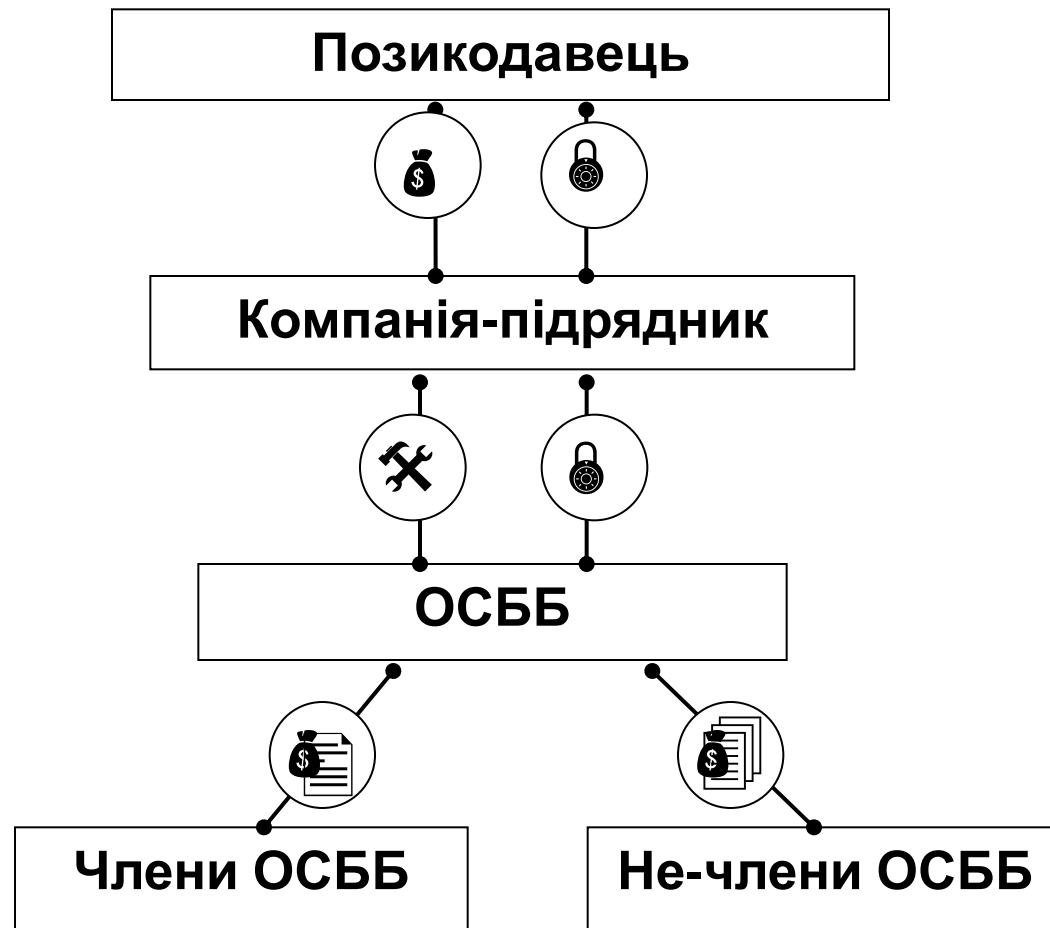
Варіант 1





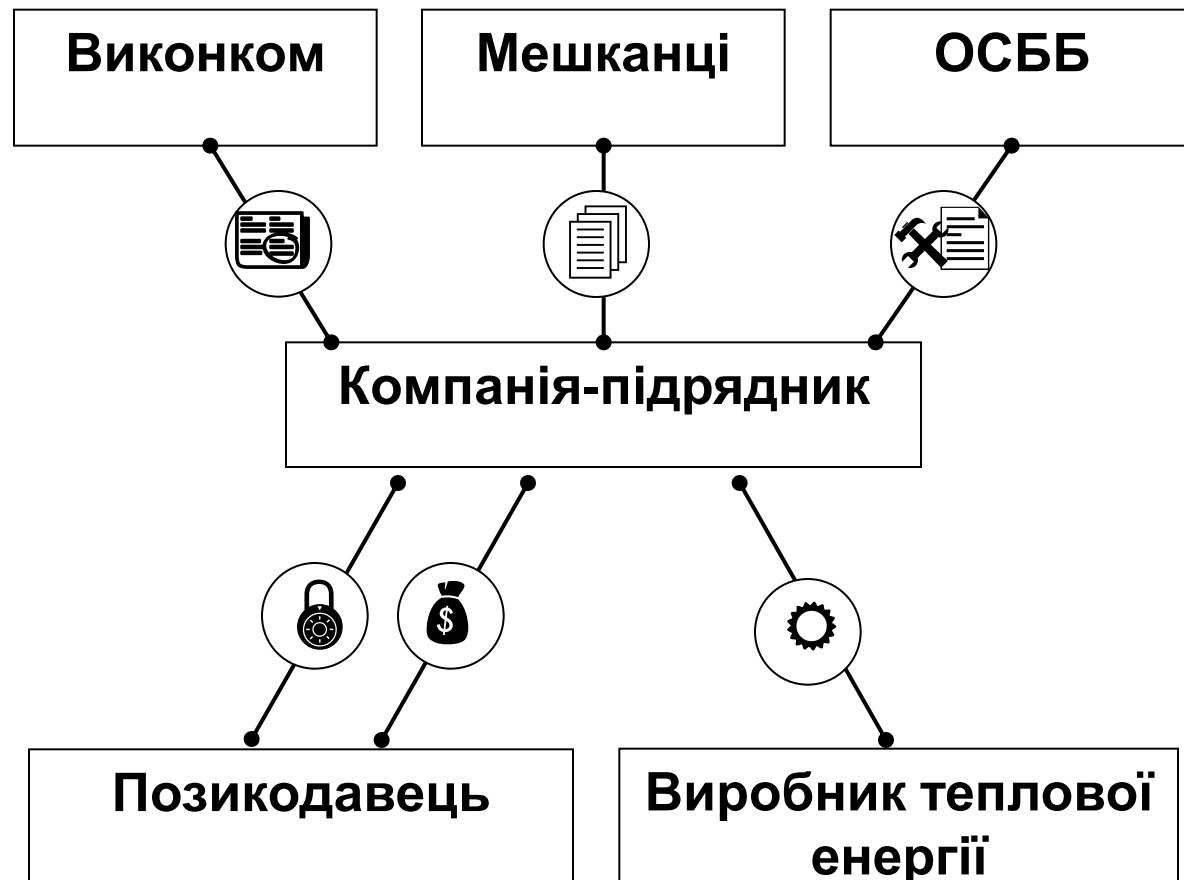
Як фінансувати ремонт? (продовження)

Варіант 2



Як фінансувати ремонт? (продовження)

Варіант 3





Переваги й недоліки моделей

	Необхідність додаткових внесків	Субсидії і пільги	Розмір внесків / тарифу
Варіант 1	Потрібні	На додаткові внески не поширюються	Визначають загальні збори
Варіант 2			
Варіант 3	Не потрібні	Поширюються	Формує підрядник, погоджує ОМС



Окремі проблемні питання: "нечлени" ОСББ

- Ст.17 ЗУ про ОСББ: **сплачувати встановлені внески та платежі зобов'язані всі співвласники, а не лише члени ОСББ**
- Добровільна співпраця: угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах (ст.9 ЗУ про ОСББ)
- При небажанні співпрацювати: ст.17 ЗУ про ОСББ, ст.ст.1212-1214 ЦКУ (Набуття, збереження майна без достатньої правової підстави)



Окремі проблемні питання: індивідуальне утеплення - переконання

- Більші затрати на одну квартиру
- Найбільш ініціативні та платоспроможні співвласники залишають “за бортом” решту
- Хаотичне індивідуальне утеплення чи встановлення індивідуальної системи опалення шкодять решті співвласників і будинку в цілому



Окремі проблемні питання: індивідуальне утеплення - санкції

- Ст. 97 КпАП: Самовільне будівництво будинків або споруд – штраф до 10 н.м.д.г.
- Ст. 150 КпАП: Порухення правил користування жилими будинками і жилими приміщеннями - штраф до 3 н.м.д.г.
- Ст. 152 КпАП: Порухення державних стандартів, норм і **правил у сфері благоустрою населених пунктів, правил благоустрою територій населених пунктів**: штраф до 80 н.м.д.г.
- Ст.16 ЦКУ: відновлення становища, яке існувало до порушення



Висновки:

- Створення комфортних умов проживання в багатоквартирному будинку, його утримання та збереження є відповідальністю його співвласників
- Чинне законодавство дає правові механізми спільного вирішення зазначених задач, в т.ч. щодо енергозбереження
- Існують різні моделі фінансування заходів з енергозбереження, які можуть обрати співвласники виходячи з конкретних умов



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Контактна інформація

Левицький Дмитро

моб. тел. 067 445 73 59

ldmytro@ukr.net

консультант

ВБО “Інститут місцевого розвитку”

тел +38 044 428 76 10, факс +38 044 428 76 12

вул. Ігорівська, 14А, 2 поверх, Київ 04655, Україна