

Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, що набув чинності, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов’язані з реалізацією прав та виконанням обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Відповідно до Закону власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Співвласник має право вільного доступу до технічної документації на багатоквартирний будинок.

Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку). Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень.

До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком.

Прикінцевими і перехідними положеннями Закону встановлено, що до визначення співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об’єднання співвласників, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом, послуги з утримання такого будинку надає суб’єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом.

У разі якщо протягом одного року з дати набрання чинності цим Законом 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 такому разі ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

Також цими положеннями внесено зміни до Земельного кодексу України, якими передбачено, що *земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.* У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

Змінами до Цивільного кодексу України визначено, що всі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового

приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Змінами до Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” передбачено, що в одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об’єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об’єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об’єднання.

Також передбачено, що майно, придбане об’єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

Об’єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об’єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Також змінами передбачено, що управління багатоквартирним будинком здійснює об’єднання через свої органи управління. За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

Для фінансування самозабезпечення об’єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об’єднання. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи. Об’єднання оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень.

З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, в яких створено об’єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об’єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат.

З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, у яких створено об’єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг визначається розмір внесків (платежів) на відповідні потреби, затверджений загальними зборами об’єднання, але не більше найвищого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб’єктів господарювання.

Реалізація положень Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку ” сприятиме ефективному управлінню, утриманню та експлуатації спільного майна багатоквартирних будинків, збереженню житлового фонду, а також удосконаленню та розвитку ринку надання послуг з управління спільним майном багатоквартирних будинків.

Якщо, згідно з рішенням загальних зборів ОСББ, право здійснювати управління житловим будинком переходить до управителя, можна укласти договори двох видів.

До першого виду належить договір між об'єднанням і управителем. У документі потрібно вказати предмет договору (перелік послуг чи робіт управителя), вартість виконання робіт чи надання послуг та порядок здійснення розрахунків.

Треба зазначити, що відповідно до закону про ОСББ, управитель будинку обов'язково має укласти з кожним власником приміщення договір про дотримання вимог типового договору відносин між власниками житлових та нежитлових приміщень і управителем (документ затверджено в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003 року).

Якщо, згідно з рішенням загальних зборів ОСББ, право здійснювати управління житловим будинком переходить до управителя, можна укладати договори двох видів.

До першого виду належить договір між об'єднанням і управителем. У документі потрібно вказати предмет договору (перелік послуг чи робіт управителя), вартість виконання робіт чи надання послуг та порядок здійснення розрахунків.

Треба зазначити, що відповідно до закону про ОСББ, управитель будинку обов'язково має укласти з кожним власником приміщення договір про дотримання вимог типового договору відносин між власниками житлових та нежитлових приміщень і управителем (документ затверджено в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003 року).

Другий вид договорів, стороною яких є управитель, — це договори підряду на виконання робіт чи надання послуг. Управитель може на умовах, узгоджених з ОСББ, укладати такі договори або від імені об'єднання, або від власного імені (як головний підрядник з субпідрядником). Він таки має контролювати перебіг виконання договору, приймати роботи за актом, сплачувати виставлені претензії підрядникам, рахунки і звітувати перед правлінням ОСББ. На умовах, визначених у договорі з об'єднанням, управитель може висувати претензії підрядникам.

Семінар на тему: "Сприяння органів місцевого самоврядування створенню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку"

Функції та повноваження органів місцевого самоврядування у сприянні діяльності ОСББ

Визначаючи роль та участь органів місцевого самоврядування у процесі створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста, селища чи села, варто виділити їхні дві функції. З одного боку, на ради та виконавчі комітети покладено обов'язок забезпечувати нормальне функціонування території і нормальні умови проживання для членів територіальних громад; з іншого — ***органи місцевого самоврядування є власниками комунального (неприватизованого) житлового фонду чи нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках. Тому вони мають виконувати функцію власника і брати участь в утриманні багатоквартирних будинків, у яких є комунальні житлові чи нежитлові приміщення.***

Виконуючи першу функцію, органи місцевого самоврядування мають так сприяти розвитку житлово-комунальної сфери

- здійснювати управління об'єктами житлово-комунального господарства, що є в комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечувати їх належне утримання та ефективну експлуатацію. Зокрема, виконавчі комітети мають вести облік наявного комунального житлового фонду, створювати комунальні підприємства (ЖЕКи), які експлуатують і утримують це житло, або укладати відповідні договори з суб'єктами господарювання інших форм власності щодо надання таких послуг, а також укладати договори житлового найму з мешканцями комунальних квартир;

- організовувати постачання населенню якісних житлово-комунальних послуг у повному обсязі. Для цього органи місцевого самоврядування створюють житлово-комунальні підприємства і

запроваджують контроль за їх діяльністю, затверджують норми споживання послуг, встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги, визначають показники якості послуг;

- надавати допомогу власникам квартир (будинків) в обслуговуванні та ремонті житла. Органи місцевого самоврядування можуть матеріально підтримувати мешканців квартир, надаючи їм соціальну допомогу, сприяти створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, реєструвати об'єднання.

Таку діяльність можуть провадити спеціально створені в управліннях чи відділах житлово-комунального господарства підрозділи відповідно до планів своєї роботи. Вони мають планувати перший після створення ОСББ капітальний ремонт, визначивши головні критерії відбору будинків, а також передбачити заходи для організації зустрічей мешканців багатоквартирних будинків, навчання потенційних голів об'єднань, зустрічей з працівниками податкових інспекцій, підготовки й поширення проекту пакету документів для реєстрації таких організацій тощо.

Органи місцевого самоврядування мають низку додаткових і дуже важливих, з погляду підтримки ОСББ, повноважень. Виконавчі комітети готують програми соціально економічного та культурного розвитку територій, інші цільові програми і подають їх на затвердження ради. Вони ж організують виконання затверджених програм, подають звіти раді про перебіг та результати їх виконання. В рамках програм (наприклад, програми розвитку житлово- комунального господарства та благоустрою населеного пункту, програми управління комунальним майном, програми регулювання земельних відносин) виділяють кошти з міського бюджету на здійснення конкретних заходів, спрямованих на створення та стале функціонування житлової сфери населеного пункту.

Важливим стимулом до створення та повноцінного функціонування ОСББ могло б стати затвердження в місцевих радах нижчих від звичайних ставок земельного податку для об'єднань співвласників. Завдяки такому рішенню збільшилася б частка коштів на утримання багатоквартирного будинку в самих ОСББ. На органи місцевого самоврядування покладено обов'язок дбати про благоустрій населених пунктів, тобто про озеленення, охорону зелених насаджень і водойм, створення місць відпочинку громадян та інші заходи. Законодавство надає місцевій владі право використовувати на договірних засадах кошти підприємств, установ та організацій незалежно від форми власності, а також населення.

Здійснюючи реєстрацію суб'єктів права власності на землю, прав користування землею й договорів оренди землі, видачу документів, що засвідчують право власності та право користування землею, виконавчі комітети можуть затвердити особливі (спрощені, прискорені) процедури. Фінансувати оформлення відповідних документів для реєстрації об'єднання (наприклад, довідок про власників житлових чи нежитлових приміщень у будинках) чи інші заходи, такі як виготовлення технічних паспортів будинків, встановлення меж прибудинкових територій для діючих ОСББ — теж можна за кошти місцевих бюджетів через відповідні цільові програми.

Другою функцією органів місцевого самоврядування, дотичною до діяльності об'єднань, є виконання зобов'язань власника комунального житла. Оскільки частина квартир у багатоквартирних будинках можуть залишатися не приватизованими, з їх мешканцями мають бути укладені договори житлового найму. І хоч такі договори передбачають відповідальність наймачів перед наймодавцями за належне збереження та використання житла, все ж у разі створення ОСББ відповідальність перед іншими співвласниками за належне утримання своєї (неприватизованої) частини будинку нестиме орган місцевого самоврядування. Якщо органи місцевого самоврядування є власниками нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, вони мають обов'язок або особисто відповідати за утримання належних їм об'єктів, або за встановленим законодавством порядком доручати орендарям чи користувачам нежитлових приміщень виконання певних зобов'язань перед об'єднанням.

Органи місцевого самоврядування можуть сприяти створенню ОСББ у такий спосіб:

- виступити з ініціативою про скликання установчих зборів (як колишній одноосібний власник будинку) або увійти до ініціативної групи, яку створили інші власники житлових та нежитлових приміщень у будинку;

- надати місце для проведення установчих зборів або допомогти ініціативній групі знайти таке місце;

- подбати про те, щоб письмове повідомлення про установчі збори отримали всі власники житлових та нежитлових приміщень у будинку;

- забезпечити участь повноважного представника влади в роботі установчих зборів;

- надати допомогу ініціативній групі чи уповноваженій на установчих зборах особі під час оформлення та реєстрації всіх документів, що засвідчують створення об'єднання;

- разом зі створеним ОСББ визначити форму утримання та управління будинком (через ЖЕКи, інші суб'єкти господарювання);

- надати об'єднанню всю інформацію про будинок, тобто технічний паспорт будинку, інформацію про власників житлових та нежитлових приміщень, отриману через ЖЕКи, МБТІ, відділи субсидій та соціальної допомоги, ДАІ, інші органи чи установи;

- забезпечити відповідно оформлене представництво на установчих зборах створюваного ОСББ у тому разі, якщо в багатоквартирному будинку є належні до комунальної власності житлові чи нежитлові приміщення, передані в житловий найм чи оренду фізичним або юридичним особам. Своєю чергою, за таких обставин відносини з наймачами чи орендарями органи місцевого самоврядування мають врегулювати через відповідні договори. Це може бути договір про оренду з визначеним у ньому порядком, за яким орендарі відшкодовують експлуатаційні та інші витрати на утримання будинку. Такий документ може містити норму, що зобов'язує орендаря укладати з об'єднанням додатковий договір про спільне утримання будинку, про здійснення експлуатаційних та інших платежів відповідно до рішення зборів ОСББ. Невиконання ж цих умов має бути підставою для розірвання договору оренди.

Якщо орган місцевого самоврядування не делегує своїх повноважень власника нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку орендареві, представник органу місцевого самоврядування в об'єднанні сам реалізує права і виконує обов'язки його члена. За таких обставин усі відносини з орендарями регулює договір оренди.

Відповідно до рішення зборів або статуту ОСББ, усі його члени мусять вносити певну частку до загального обсягу обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна в багатоквартирному будинку. Цю частку визначають пропорційно до загальної площі приміщень, що є в їхній власності. Якщо квартира належить органу місцевого самоврядування, він теж має здійснювати обов'язкові платежі — або розраховуючись напямую, або зобов'язавши це робити наймачів квартир чи орендарів на умовах, вказаних у договорі житлового найму.

Згідно чинного законодавства, колишній власник, на балансі якого був багатоквартирний будинок, бере участь в організації та фінансуванні першого після створення ОСББ капітального ремонту житлового комплексу. Як визначено у статті 24 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", у разі відмови колишнього власника багатоквартирного будинку долучитися через пайові внески до організації та фінансування капітального ремонту, об'єднання може звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на майно такого колишнього власника. Це означає, що за позовом об'єднання суд матиме всі законні підстави винести рішення, згідно з яким вартість капітального ремонту орган місцевого самоврядування буде змушений відшкодувати належними йому коштами чи майном.

Відповідно до статті 25 згаданого Закону, органи місцевого самоврядування можуть делегувати об'єднанню повноваження здійснювати розрахунки щодо передбачених у законі пільг та субсидій на житлово-комунальні послуги, спожиту електроенергію.

Процедура створення ОСББ

Оскільки ОСББ за своєю суттю є «колективним» органом протягом усього терміну функціонування, його створення починається зі скликання установчих зборів. Збори може скликати або колишній одноосібний власник будинку (виконкомом міської ради або підприємство, установа чи організація, яким державне житло було передане в управління), або ініціативна група з не менш як трьох власників квартир чи нежитлових приміщень у будинку. Письмове повідомлення про установчі збори не менше ніж за 14 днів перед датою їх проведення вручають кожному власникові під розписку або надсилають рекомендованим листом. У повідомленні зазначають, з чиєї ініціативи скликано збори, місце і час їх проведення, проект порядку денного.

На момент скликання установчих зборів може виникнути низка питань. Перше. Куди і до кого звертатися, щоб отримати достовірну інформацію про всіх власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку? Зазвичай такі дані отримують у ЖЕКу, зокрема в паспортному відділі. Якщо йдеться про новозбудований будинок, то відомостями про інвесторів може поділитися забудовник, інвестиційна компанія або відділ реєстрації прав власності — але за умови, що власники прописані у вказаному приміщенні або уклали з ЖЕКом договір про спільне утримання будинку. Потрібну довідку можна попросити і в МБТІ, яке, однак, не має обов'язку надавати доступ до своїх баз даних. Ще складніше діяти, якщо приміщення придбали через нотаріальну контору. Тоді доведеться «вмовляти» нотаріуса розкрити приватну інформацію. А проте, є надія, що найближчим часом ситуація кардинально змінюватиметься, мірою того як розвиватиметься державна система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Поки що систему органів державної реєстрації прав утворюють центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та місцеві органи державної реєстрації за місцем знаходження нерухомого майна, а саме: в містах Києві та Севастополі, містах обласного значення, районах. Право власності на будівлю, споруду, їх частину (квартиру, нежитлове офісне приміщення тощо) може бути зареєстроване незалежно від того, чи зареєстроване право власності на відповідну земельну ділянку, якщо власники тієї земельної ділянки і розмішених на ній будівель та споруд не поєднуються в одній особі.

Відомості про зміст документів, котрі підтверджують (засвідчують) правочини щодо нерухомого майна, узагальнені дані про речові права окремої особи на нерухоме майно і витяги з Державного реєстру прав, що містять інформацію про встановлення, зміну чи припинення дії речових прав на нерухоме майно, органи державної реєстрації надають тільки власникові (власникам) нерухомого майна, його спадкоємцям (правонаступникам, якщо йдеться про юридичних осіб) або особам, на користь яких вчинено обмеження, чи іншим суб'єктам речового права, а також органам державної влади чи органам місцевого самоврядування, їхнім посадовим особам, якщо запит зроблено у зв'язку зі здійсненням їхніх повноважень, визначених у законах. Іншим особам доступ до даних Державного реєстру прав заборонено. Крім того, отримання інформації є платним. Тому ініціативній групі зі створення ОСББ буде непросто зібрати відомості про власників квартир та офісів. Тим часом представники органів місцевого самоврядування чи державних органів виконавчої влади матимуть змогу одержати всю потрібну інформацію за умови, що на них через відповідне рішення буде покладений обов'язок здійснювати відповідні кроки щодо створення ОСББ.

Друге. За які кошти ініціативна група мешканців будинку має забезпечити власників приміщень повідомленнями про проведення установчих зборів? Якщо для вручення повідомлень під розписку кошти можуть і не знадобитися (скажімо, знайдуться охочі зробити це безкоштовно), то надсилання поштою, та ще й рекомендованим листом, — послуга недешева.

Третє. Де знайти відповідне приміщення для проведення зборів? Це питання закономірно постає в холодний період року і завжди є актуальним для будинків з великою кількістю квартир.

З такими завданнями простіше буде впоратися представникові виконкому (як ініціаторові створення ОСББ), а не ініціативній групі з поміж власників.

Установчі збори ухвалюють рішення про створення об'єднання співвласників і затверджують його статут. Збори правоможні, якщо на них присутні більше ніж 50% власників. У голосуванні беруть участь тільки присутні на зборах власники чи їхні уповноважені представники. Кожний власник має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що є в його власності. Збори веде голова зборів, якого обирають більшістю голосів присутніх власників або їхніх уповноважених осіб. Рішення ухвалюють через поіменне голосування й оформляють особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі з зазначенням результату голосування («за» чи «проти»). Рішення вважають ухваленим, якщо за нього проголосували не менш як дві третини присутніх осіб, які мають право голосу. У тому разі, якщо немає кворуму, ініціатор призначає нову дату, місце і час проведення установчих зборів. Новопризначені установчі збори можна скликати не раніше ніж за 14 діб від дня зборів, що не відбулися.

Окремого пояснення потребує питання щодо членства в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку та можливих варіантів відносин між власниками житлових та нежитлових приміщень — співвласниками спільного сумісного майна.

Ось кілька витягів із Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”: “Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. Членство в ОСББ — добровільне, його можна набувати одночасно зі створенням об'єднання на установчих зборах, а також індивідуально, на підставі письмової заяви, в будь-який момент його існування. Порядок прийняття до ОСББ визначають у статуті”.

Як щойно наголошено, відносини між членами об'єднання встановлюють і регламентують за порядком та на умовах, визначених у статуті, який учасники ОСББ склали самі. Закон встановлює однозначно: рішення загальних зборів, ухвалені відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів об'єднання. Однак ніхто не може заборонити членам ОСББ в разі потреби чи за бажанням укласти між собою додаткові договори, які або деталізують відносини всередині об'єднання, або створять якісь додаткові правовідносини і не суперечитимуть чинному законодавству.

Проте надміру демократичне (на противагу нормам Цивільного кодексу) українське законодавство з питань створення та функціонування ОСББ спричинює ситуацію, за якої власник приміщення (він таки — співвласник спільного сумісного майна в багатоквартирному будинку) може і не стати членом об'єднання. Тоді, відповідно до статті 9 закону про ОСББ, «власники приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, можуть укласти з об'єднанням угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах». Слово «можуть» суперечить вимозі Цивільного кодексу, який вказує на обов'язки співвласників здійснювати заходи щодо утримання будинку.

Наступний з черги приклад вказує на ще одну неузгодженість. За умови добровільного вступу до ОСББ, згідно зі статтею 13 Закону, «укладення договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні, за винятком випадку, коли власник і управитель є однією особою». Отже, складається ненормальна з юридичного погляду ситуація: зі стороннім управителем власники приміщень мусять укласти угоди, а якщо управління будинком здійснює саме ОСББ, то такого обов'язку вони не мають.

Як з цієї ситуації виходити? Важливо пам'ятати, що головним нормативним актом, який регулює майнові відносини, є Цивільний кодекс України. Це означає, що в разі звернення ОСББ до суду з позовом до того співвласника (члена об'єднання чи не члена), який відмовляється належно здійснювати свій обов'язок щодо утримання будинку, позовні вимоги базуватимуться передусім на нормах Цивільного кодексу, і щойно потім — на тих нормах законодавства про ОСББ, які йому не суперечать. До того ж, відповідно до Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, «у разі відмови власника приміщення укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна об'єднання має право звернення до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку». Об'єднання також має право «звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які

відмовляються відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання платежі, збори і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів». Право на звернення до суду виникає в об'єднання за 60 днів від дня припинення сплати або відмови укласти договір.

Як окремий вид правовідносин належить розглянути порядок сплати за комунальні послуги для членів об'єднання. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає два варіанти сплати — за наявності поквартирного обліку та за наявності побудинкового обліку комунальних послуг.

Перший варіант. Поквартирний облік. Згідно з Законом, за наявності поквартирного обліку споживання холодної та гарячої води, тепло, газу, електропостачання власники житлових і нежитлових приміщень можуть переказувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ті послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг і за порядком, встановленим у законодавстві. Отже, діють прямі договори між споживачами та виконавцями у сфері житлово-комунальних послуг.

Кошти, що їх сплачують власники приміщень за надані їм комунальні послуги, можуть також, за укладеними між ОСББ та виконавцями (комунальними підприємствами) договорами, надходити на рахунок об'єднання — для накопичення і перерахунку цим підприємствам. Комунальні послуги споживачам надають комунальні підприємства, а об'єднання, за договорами з комунальними підприємствами, лише збирає платежі зі споживачів.

В разі поквартирного обліку комунальних послуг ОСББ має визначити (обчислити) обсяг води, тепла, газу чи електроенергії, потрібний на утримання будинку загалом. За такі послуги об'єднання сплачуватиме самостійно і незалежно від розрахунків, що їх здійснюють споживачі — власники житлових та нежитлових приміщень.

Другий варіант. Побудинковий облік. Якщо правління ОСББ самостійно виконує функції управителя, то згідно зі статтею 22 Закону, за договорами з постачальниками комунальних послуг, об'єднання може бути колективним абонентом таких послуг. Тоді ОСББ бере на себе повну «колективну» відповідальність за вчасну сплату вартості комунальних послуг, що їх фактично спожили всі мешканці (члени об'єднання та особи, які до нього не входять).

Розподіл загальних рахунків між власниками приміщень здійснюють відповідно до законодавства (правил надання комунальних послуг) і статуту, зважаючи на величину частки належного майна та кількість осіб, які живуть у квартирі, разом з тими особами, котрі мешкають у квартирі тимчасово, а також з огляду на особливості використання нежитлових приміщень. Власники квартир і приміщень, не обладнаних приладами обліку, мають обов'язок укласти з управителем договір про споживання та сплату за комунальні послуги незалежно від членства в об'єднанні. Відмова від укладення договору, від сплати рахунків або несплата рахунків — неприпустимі. Такі дії порушують права інших членів об'єднання і є підставою для звернення до суду про примусове стягнення заборгованості з плати за відповідними рахунками. Власники відповідають за вчасне здійснення платежів на рахунок управителя незалежно від того, використовують вони приміщення особисто чи віддають їх в оренду (якщо в договорі не передбачено інших умов).

Відносини з партнерами, органами місцевого самоврядування та іншими органами

За правовим статусом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є юридичною особою, яку створено для того, щоб у належний спосіб опікуватися й розпоряджатися неподільним і загальним майном, забезпечувати вчасне надходження коштів для всіх платежів і провадити господарську діяльність.

Виконуючи свої функції, ОСББ може виступати учасником договірних відносин з такими особами:

підрядними підприємствами, що виконують певні роботи чи надають послуги з утримання та експлуатації будинку;

управителем будинку, якого згідно з рішенням загальних зборів ОСББ наймає за договором;

комунальними підприємствами, що надають послуги з централізованого водопостачання та водовідведення, централізованого тепlopостачання, газо- та електропостачання ОСББ, коли воно виступає колективним споживачем або уповноваженою за договором з комунальним підприємством особою для збирання коштів зі споживачів — мешканців будинку;

іншими об'єднаннями та асоціаціями власників житла;

органами місцевого самоврядування;

фінансовими установами (банками, кредитними спілками, казначейством тощо).

Об'єднання може провадити господарську діяльність для забезпечення власних потреб самостійно (силами мешканців) або укладаючи з фізичними та юридичними особами договори про виконання робіт чи надання послуг. Голова правління ОСББ укладає і підписує договори підряду, контролює їх виконання, приймає за актом виконані роботи чи надані послуги, сплачує рахунки чи виставляє претензії підрядникові.

Якщо, згідно з рішенням загальних зборів ОСББ, право здійснювати управління житловим будинком переходить до управителя, можна укладати договори двох видів.

До першого виду належить договір між об'єднанням і управителем. У документі потрібно вказати предмет договору (перелік послуг чи робіт управителя), вартість виконання робіт чи надання послуг та порядок здійснення розрахунків.

Треба зазначити, що відповідно до закону про ОСББ, управитель будинку обов'язково має укласти з кожним власником приміщення договір про дотримання вимог типового договору відносин між власниками житлових та нежитлових приміщень і управителем (документ затверджено в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003 року).

Другий вид договорів, стороною яких є управитель, — це договори підряду на виконання робіт чи надання послуг. Управитель може на умовах, узгоджених з ОСББ, укладати такі договори або від імені об'єднання, або від власного імені (як головний підрядник з субпідрядником). Він таки має контролювати перебіг виконання договору, приймати роботи за актом, сплачувати виставлені рахунки і звітувати перед правлінням ОСББ. На умовах, визначених у договорі з об'єднанням, управитель може висувати претензії підрядникам.

Одним з варіантів управління житловим комплексом (відповідно до статті 12 закону про ОСББ) є передавання певних функцій асоціації об'єднань. На практиці схема може виглядати так: за рішенням загальних зборів ОСББ вступає (виступає засновником) до асоціації (об'єднання) власників житла чи об'єднань співвласників інших багатоквартирних будинків, укладає з нею договір, у якому делегує певні функції щодо утримання та експлуатації будинку. Разом з повноваженнями об'єднання співвласників має передати асоціації кошти на виконання робіт чи надання послуг, а також право контролю за виконанням. Однак у разі неналежної якості робіт чи послуг правління ОСББ може залишити за собою право вимагати від асоціації (а не від підрядника) усунути виявлені недогляди та хиби.

Якщо загальні збори ОСББ встановили, що об'єднання виступатиме як колективний споживач комунальних послуг (вода, тепlopостачання та водовідведення), то договір купівлі продажу води чи тепла укладають між постачальником комунальних послуг і об'єднанням. Обов'язковим продовженням цієї схеми є укладення договорів всередині самого ОСББ (охоплюючи і членів, і не членів об'єднання) про порядок розподілу фактичних витрат між мешканцями будинку. Базою для внутрішніх договорів може бути затверджений на загальних зборах Порядок розподілу витрат та розрахунків за спожиті

комунальні послуги. Договірні відносини між ОСББ та органами місцевого самоврядування виникають, зокрема, під час проведення першого після створення ОСББ капітального ремонту, здійснення певних заходів з благоустрою будинку чи прибудинкової території. Це можуть бути тристоронні договори за участю виконкому (чи його управління житлово- комунального господарства), ОСББ та підрядників про виконання робіт. Перевага такої угоди в тому, що орган місцевого самоврядування може передати ОСББ право контролю за якістю та вчасністю виконання робіт. Принципово інші договірні відносини виникають між об'єднанням співвласників і органом місцевого самоврядування тоді, коли в будинку є комунальні (неприватизовані) квартири. За таких обставин орган місцевого самоврядування може ініціювати створення ОСББ і стати членом об'єднання, щоб брати участь в ухваленні рішень та їх виконанні.

Тепер залишилося з'ясувати порядок представництва органів місцевого самоврядування в об'єднаннях співвласників. Як вже зазначено раніше, ініціатором створення ОСББ і скликання установчих зборів може виступати колишній одноосібний власник будинку. Повноваження здійснювати управління комунальним майном (зокрема житловим фондом та комунальними нежитловими приміщеннями) надано виконавчим комітетам рад. Отже, міськвиконком мав би ухвалити рішення про те, кого вважати представником виконкому в разі створення ОСББ. Таким представником (представниками), з вказаними у рішенні повноваженнями, може стати працівник (працівники) управління житлово-комунального господарства виконкому, житлово-експлуатаційного підприємства за місцем розташування будинку, представник відділу чи фонду комунального майна, а також наймач (уповноважений наймача) комунальної квартири чи орендар нежитлового приміщення. Якщо представником міськвиконкому є наймач комунальної (неприватизованої) квартири чи орендар комунального нежитлового приміщення, то крім рішення виконкому про його призначення, з ним потрібно укласти договір про представництво (таку вимогу містить стаття 237 Цивільного кодексу).

Представництво органу місцевого самоврядування у вже створеному об'єднанні співвласників матиме трохи інший характер. Як представники можуть виступати ті самі особи, що й на етапі створення ОСББ. Однак тоді потрібно дотримуватися таких умов:

довіреність має відповідати нормам цивільного законодавства. Відповідно до статті 244 Цивільного кодексу, підставою для видачі документу може бути акт юридичної особи (рішення виконкому). В такому разі довіреність не потребуватиме нотаріального засвідчення — її лише потрібно буде скріпити печаткою виконкому (стаття 246 Цивільного кодексу);

термін дії довіреності, якщо не вказано у самій довіреності, закінчується в момент скасування чи зміни рішення про її видачу;

в довіреності належить чітко визначити ті дії, які може вчиняти представник (брати участь у голосуванні з тих чи тих питань, підписувати укладе ні відповідно до статуту чи рішення загальних зборів договори тощо);

представникові потрібно надати фінансові повноваження, до яких належить право голосувати за ухвалення рішень про величину та порядок сплати членських внесків, здійснення поточних платежів, інших платежів на утримання будинку. І, що найголовніше, обов'язок представника — реально забезпечувати надходження таких коштів на рахунок ОСББ;

представник мусить мати визначені в довіреності повноваження щодо відповідальності від імені органу місцевого самоврядування в разі висунення позову. Дуже важливо усвідомити, що на орган місцевого самоврядування можна подати позов за обставин, передбачених у законодавстві та статуті ОСББ. Хто буде відповідачем у такому разі (виконком чи довірена особа), залежить від рішення виконкому про представництво в ОСББ;

відмова довіреної особи від виконання покладених на неї обов'язків або неналежне їх виконання може бути підставою для того, щоб виконком зупинив дію виданої їй довіреності;

в разі припинення дії довіреності чи внесення до неї змін (заміна особи, зміна повноважень, зміна термінів дії довіреності) орган місцевого самоврядування мусить повідомити про це об'єднання.

Як юридична особа ОСББ може укласти договори з фінансовими установами. Такими угодами можуть бути договори про фінансові послуги, позики, кредитні договори, договори фінансового лізингу (товарного кредиту). Крім кредитного договору, як додаток, укладають договір про заставу майна чи майнових прав.

Відносини об'єднання з контрольними органами нічим не відрізняються від аналогічних відносин будь якої юридичної особи з податковими, пожежними, статистичними органами, санітарно епідеміологічною службою тощо.