



ЛГО «ЦЕНТР ДОСЛІДЖЕНЬ
МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ»

***Захист прав ОСББ згідно
проектів нового
законодавстві у сфері ЖКГ***

Київ 2011

Теми презентації

1. Механізм покарання боржника
2. Управління житловою нерухомістю(ЖК/ЗУ про КЖП)
3. Вимоги до управителя / виконавця послуг з управління житлом
4. Укладення та істотні умови договорів про виконання послуги з управління житлом
5. Повноваження ОМС
6. Повноваження ДЖКІ
7. Підсумок

Вже чинні новації, котрі зачіпають ОСББ

Механізм покарання боржника

- Нова редакція статті 382 ККУ "Невиконання судового рішення", яка раніше стосувалася лише службових осіб, а тепер стосується **ВСІХ**:

Умисне невиконання вироку, рішення, ухвали, постанови суду, що набрали законної сили, або перешкоджання їх виконанню – карається штрафом від **500** до **1000** неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (**17 грн.**) або позбавленням волі на строк до **3-х років!**

Не повернув борг = судове рішення про стягнення тіла боргу та купи штрафів, пені та відсотків = невиконання цього рішення = заява про злочин = кримінальна справа = тюрма

Управління житловою нерухомістю згідно найновішої редакції Проекту Житлового Кодексу(2011)

1. ОСББ може бути утворене з ініціативи мінімум 2 осіб-власників

2. За наявності хоча б чверті осіб приймається рішення за долю всіх 100% власників.

3. ОСББ самостійно визначає умови договорів про надання послуг з управління, утримання житлового будинку, послуг з експлуатації та ін.

4. Якщо через 3 місяці від дати здачі в експлуатацію, у новобуді ОСББ не створено, то ініціатива переходить до Замовника будівництва житла та ОМС.

Управління житловою нерухомістю згідно Проекту змін до ЗУ “Про житлово-комунальні послуги” (березень 2011) частина - I

1. Якщо в будинку власник всіх приміщень один – вирішує одноособово
2. Якщо є два і більше власника, якщо не створено ОСББ чи житлово-обслуговуючий кооператив тощо, повноважним органом щодо прийняття рішень вважаються загальні збори власників
3. Якщо створено ОСББ/ЖБК, порядок прийняття рішень визначається законом і статутом такої організації.
4. Власники оплачують і відповідають за капітальний ремонт

Управління житловою нерухомістю згідно Проекту змін до ЗУ “Про житлово-комунальні послуги” (березень 2011) частина - II

- Рішення загальних зборів власників з винесених на розгляд питань приймаються простою більшістю голосів власників, Загальні збори власників вважаються правомочними, якщо на них присутні не менше двох третин власників або їх повноважних представників від загальної кількості власників.
- Рішення загальних зборів власників *оформляється протоколом у порядку, встановленому загальними зборами та нормативними документами КМУ.*
- Власники різних будинків можуть приймати спільні рішення щодо вибору виконавця послуги з управління, умов договорів з виконавцями послуг, а також залучення, накопичення та використання коштів для капітального ремонту чи енергозбереження.

Вимоги до управителя в Проекті ЖК (2011)

ст. 1 проекту ЖК

1. *Управитель - юридична особа*

2. Виключність виконавця послуг як суб'єкта надання послуги (ст. 149-150). Він може бути лише один для одного будинку і повинен відповідати кваліфікаційним вимогам ч.4 і 5 ст.151 ЖК:

- 1) *кадрове забезпечення кваліфікованим персоналом;*
- 2) *фінансова спроможність, наявність інвестиційного потенціалу управителя;*
- 3) *наявність нормативно-правових актів та нормативно-технічної документації, необхідних для послуг з управління житлом;*
- 4) *технологічні вимоги до матеріально-технічної бази.*

3. Окремо ст. 154 управителю надано право визначати виконавців ЖК послуг, без погодження із ОСББ. можливість передоручення надання послуг іншим особам – при залишенні відповідальності на першому виконавцеві.

4. Схеми "ДЖКІ – висновок до ОМС, а ОМС в судовому порядку вимагатиме припинення договору з виконавцем чи припинення безпосереднього управління.

Вимоги до виконавця послуг з управління житлом в Проекті змін до ЗУ “Про житлово-комунальні послуги”

- Згідно постанови КМУ – майбутні вимоги конкретно не відомі
- ОСББ може бути виконавцем послуги з управління будинком
- Згідно норм закону ймовірно – запроваджуватиметься сертифікація персоналу(передбачене навчання і атестація при ОМС)
- Залежно від форми реєстрації виконавця(ФОП, комерційна юр.особа, ОСББ\ЖОК) – вплив податкового та господарського законодавства

Укладення та істотні умови договорів про виконання послуг з управління житлом в Проекті ЖК

- *ОСББ самотійно визначає відповідно до статуту умови договорів про надання послуг з управління житлом, послуг з утримання житлового будинку, послуг з експлуатації та ін.*
- Обов'язковість відповідності договорів у сфері ЖКГ типовим договорам.
- Якщо виконавця послуг призначає ОМС – всі зобов'язані укласти з ним договір. Виконавця визначатимуть на конкурсній основі(за постановою КМУ)
- Публікація договорів у ЗМІ як засіб публічно запропонувати договір управління майном (ст.. 153,п.2-5)
- Окремим є договір на утримання житла-як вид послуги.

Укладення та істотні умови договорів про виконання послуги з управління житлом в Проекті ЗУ “Про житлово-комунальні послуги”

- Типові договори про надання ЖКП та окремі вимоги до них затверджуються КМУ(Ст 26 п.7)
- Окрім власника договори з виконавцями ЖКП можуть укладати орендар чи квартиронаймач
- Якщо в будинку є договір з виконавцем послуги з управління то окремий договір про надання послуг з утримання будинків і прибудинкових територій не укладається.
- тимчасовим виконавцем то умови договору визначає ОМС(Ст.29)

Повноваження ОМС

Проект ЖК

- У новобуді 3 місяці від дати здачі в експлуатацію, а у всіх інших ББ - за рік від вступу в дію закону – ОМС створює ОСББ(!), а до часу створення – призначає тимчасового управителя.

Проект ЗУ про КЖП

- ОМС на час відсутності прийнятих власниками рішень щодо визначення виконавця послуг з управління будинком, визначає тимчасового виконавця послуг з управління будинком для такого будинку.

Повноваження ДЖКІ згідно проекту Житлового кодексу і похідні проблеми ОСББ



Підсумок

- A. Реформування лише одного НПА – не вихід, потрібен комплексний підхід
- B. Намагання в будь-який спосіб врегулювати ще не створений ринок послуг – нелогічне
- C. Зважені напрацьовані позиції експертів детальніше викладені в Меморандумі



Контактна інформація

Швець Нестор

юрист

моб. тел. 050 560 71 45

066 941 72 92

nestor.finarfin@gmail.com

Управління житловою нерухомістю

Господарський процес

Міжнародний комерційний арбітраж

ЛГО “Центр досліджень місцевого самоврядування”

www.cdms.org.ua

0322-35-68-48