



ЛГО «ЦЕНТР ДОСЛІДЖЕНЬ  
МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ»

# Управління житловою нерухомістю в ЖК: перспективи і загрози для ОСББ

Володимир Бригілевич

Київ 2011

# Проект зосереджений на наступних основних проблемах, заторкнутих в проекті ЖК:

- ◆ Ліцензування управительської діяльності в Україні – стосовно професійних управителів (компаній) і стосовно самоуправління. Вимога наявності в управителя “інвестиційного потенціалу”
- ◆ Повноваження Держжитло-комунінспекції – механізм впливу її на громадян-власників житла, на ОСББ та можливість оскарження та протидії протиправним діям Інспекції
- ◆ Вибір постачальників послуг та спосіб формування тарифів за них (там де вони не встановлені згідно закону)
- ◆ Необхідність обов’язкової наявності ОСББ і доступ (вхід) до ОСББ

# Ліцензування для управління майном

- ◆ новела, котра сама по собі є хорошою і потрібною. Проте, проблема криється в її формулюванні. Проект ЖК(ст.151-152) ставить однакові високі вимоги до всіх учасників ринку управління.

**Тут не враховується різниця у можливостях безпосереднього самоуправління для ОСББ і компанії.**

- ◆ Загалом, ЦКУ не містить особливих вимог чи ліцензій для управління майном, окрім певних застережень цивільного характеру – наявності й чинності договору.

# Ліцензування для управління майном

В Україні не назріли умови для впровадження ліцензування управляючих компаній:

- ◆ **1. Немає ринку управителів і ринку комунальних послуг;**
- ◆ **2. Жеки не реформовані і будинки без створених ОСББ територіально прив'язані до житлових контор.**
- ◆ **3. Не визначені кваліфікаційні норми за якими надаватимуться ліцензії;**
- ◆ **4. Відсутня програма навчання управителів.**

Такий підхід до впровадження ліцензій породить корупцію і продаж ліцензій начальникам ЖЕКів і новоспеченим управляючим компаніям, а також знищить ледь проростаючі паростки самоуправління ОСББ і Асоціацій ОСББ

# Тези стосовно управління житлом

- ◆ **На нашу думку доцільно встановити три способи управління –**
- ◆ 1) безпосереднє управління власниками приміщень в будинку (без створення ОСББ) – згідно ЦКУ(згода всіх 100% співвласників) - можливе у будинках де 8 і менше квартир/нежилих приміщень
- ◆ 2) управління ОСББ чи житловим кооперативом (безпосереднє управління зі створенням юридичної особи – ОСББ чи кооперативу)
- ◆ 3) здійснення управління на основі договору з управителем.

# Створення умов для розвитку ринку управителів і управляючих компаній в Україні.

- ◆ **Постулати :**
- ◆ вільного ринку,
- ◆ вільної конкуренції,
- ◆ свободи договору та свободи вибору,
- ◆ розвитку малого та середнього бізнесу.
- ◆ Надання сприятливих умов оподаткування для їх функціонування у перші роки і гарантій сприяння їх діяльності в подальшому.

# Повноваження ДЖКІ в ЖК

- ◆ Проект ЖК надає інспекції якнайширші повноваження стосовно приватних житлових приміщень, з необмеженим доступом в будь-який час доби до всіх об'єктів житлового фонду.
- ◆ Система обстеження/складання протоколів/та притягнення до відповідальності порушників не містить засобів оскарження/заперечення та притягнення до відповідальності самих інспекторів.

# Повноваження ДЖКІ в ЖК

- ◆ Необхідно обмежити втручання контролюючих органів виключно сферою діяльності ОСББ та протидії аварійним ситуаціям. Окрім того, громадяни повинні мати якнайширші можливості для оскарження та скасування неправомірних дій інспекції, в тому числі доступ до судового захисту.
- ◆ Вважаємо, що саме інспекція, а не громадянин, має доводити наявність порушення, і то не в адмін. органі інспекції, а виключно в суді.



# Відміна Житлового Кодексу

- ◆ Відміна Житлового Кодексу зовсім не вирішує проблеми.
- ◆ Проект ЖК охоплював широку суспільну проблематику і об'єднував середовища громадських організацій, науково-аналітичних центрів, Асоціацій ОСББ.
- ◆ Механізми маніпулювання з ЖК переносяться в окремі профільні закони, де об'єднання середовищ буде набагато важчим і вимагатиме вузькоспеціалізованої фахової аналітики і дискусії.

## Приклад тези :

- ◆ Зокрема проект Закону про зміни до Закону «Про Житлово-комунальні послуги» в кількох статтях вміщена вся реформа управління нерухомістю:
- ◆ заміна управителя на виконавця послуг з управління будинком
- ◆ збільшення і неперозорість повноважень ОМС
- ◆ ОСББ може бути виконавцем послуг з управління і може підпадати під оподаткування

Дякую за увагу

Володимир Бригілевич  
Центр досліджень  
місцевого самоврядування  
т./ф 8-032-235-68-48  
[lmgo.icc@gmail.com](mailto:lmgo.icc@gmail.com)