



Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

## **ЗАГАЛЬНОУКРАЇНСЬКА КОНФЕРЕНЦІЯ**

### **Громадські законодавчі ініціативи у реформуванні системи управління житлом**

Доповідь

директора Департаменту стратегії реформування та розвитку житлово-комунального господарства

**ОЛІЙНИК Наталії Іванівни**

м. Київ

18 березня 2011 р.

# Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки

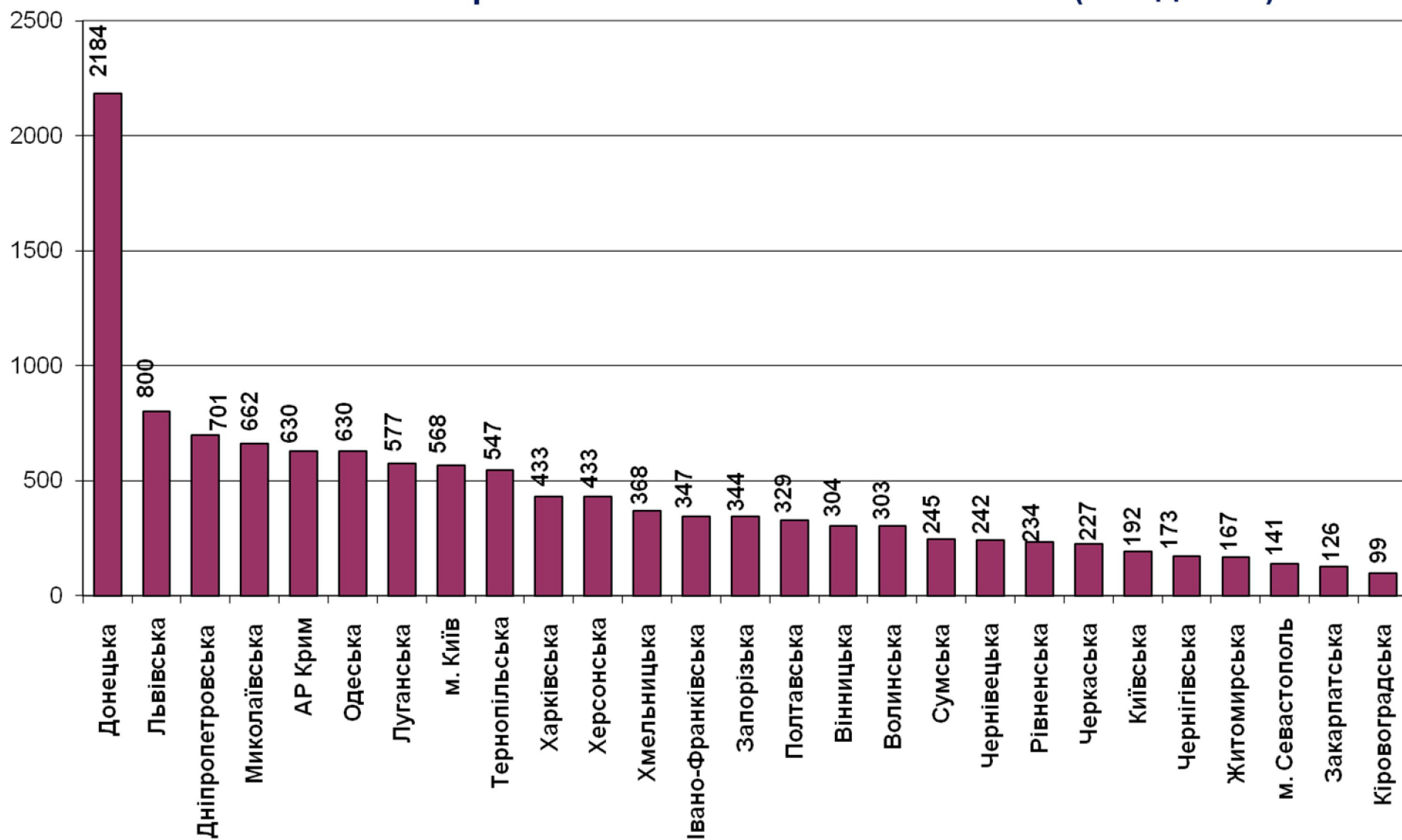
Мета Програми полягає у визначенні засад реалізації державної політики реформування житлово-комунального господарства, здійснення заходів щодо підвищення ефективності та надійності його функціонування, забезпечення сталого розвитку для задоволення потреб населення і господарського комплексу в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів і національних стандартів

# Основні завдання Програми

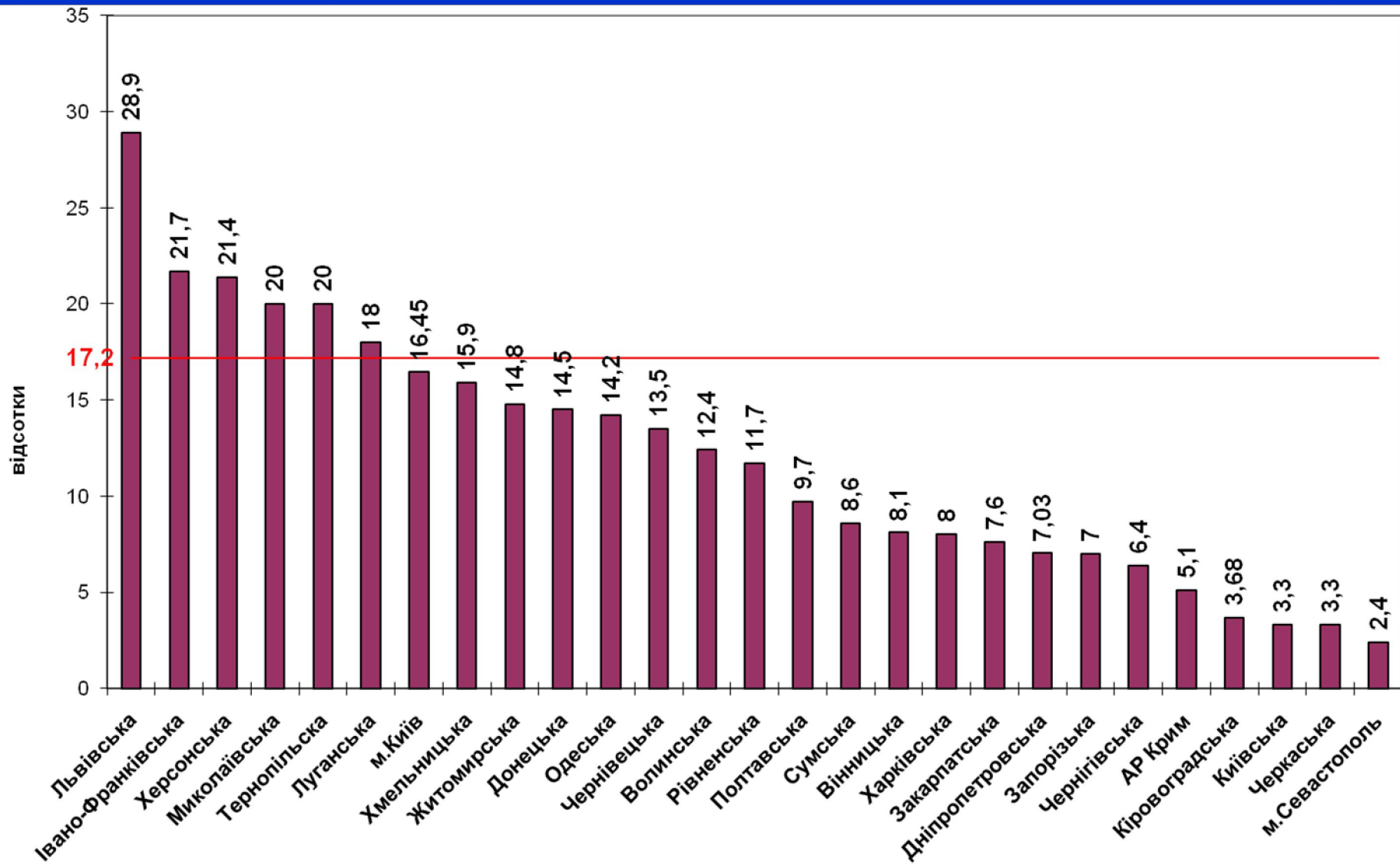
- удосконалення нормативно-правової бази;
  - **підвищення ефективності роботи підприємств житлово-комунального господарства шляхом удосконалення системи управління на всіх рівнях;**
- У житловому господарстві - створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, керуючих житловим фондом компаній – замовників житлово-комунальних послуг, запровадження інституту управляючих будинками;**
- створення ефективної фінансово-економічної моделі функціонування галузі з урахуванням інтересів споживачів, виробників та постачальників послуг;
  - технічне переоснащення та раціональне використання та облік матеріальних та паливно-енергетичних ресурсів;
  - залучення громадськості до процесів формування житлової політики та реформування житлово-комунального господарства;
  - залучення інвестицій і співпраця з міжнародними фінансовими установами та донорськими організаціями.

# ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВИХ ФОРМ ГОСПОДАРЮВАННЯ У СФЕРІ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

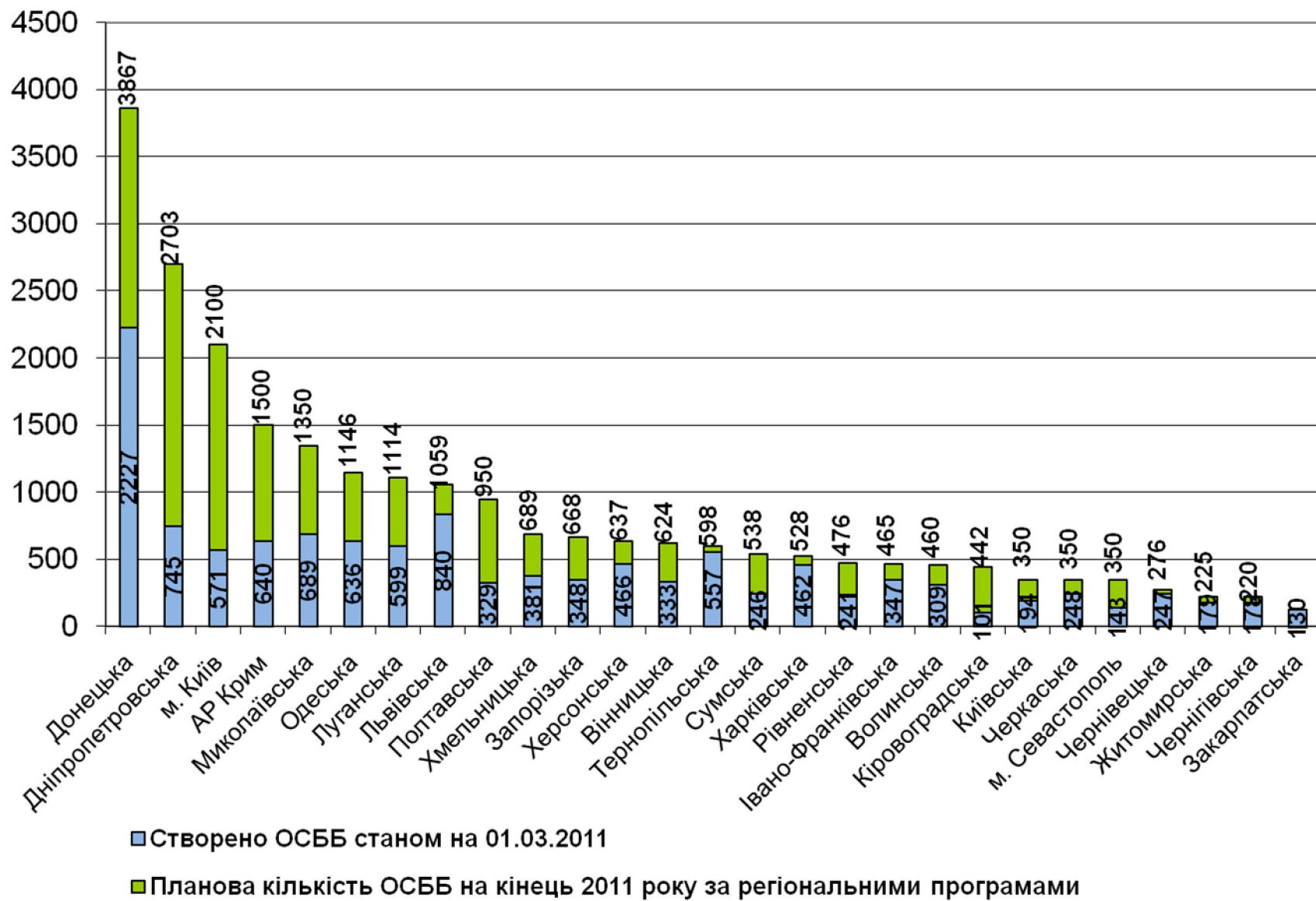
Кількість створених ОСББ станом на 01.01.2011 (об'єднань)



# Частка загальної площі багатоквартирного житлового фонду, що обслуговується ОСББ або іншими формами самоорганізації населення



# Заплановано створити ОСББ у 2011 році



## Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

Опис проблеми	Шляхи вирішення
<b>Доступ до інформації про співвласників багатоквартирного будинку</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Підготувати роз'яснювальний лист Мінюсту щодо надання інформації з Реєстру прав власності на нерухоме майно співвласникам багатоквартирного будинку.</li><li>2. Внести зміни до підзаконних нормативно-правових актів Мінюсту стосовно реєстрації прав власності на нерухоме майно і прямо передбачити право співвласників багатоквартирного будинку отримувати інформацію про те, хто ще є його співвласниками.</li></ol>

## Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

Опис проблеми	Шляхи вирішення
<p><b>Нотаріальне посвідчення підписів усіх членів ОСББ на статуті об'єднання</b></p>	<p>1. Підготувати спільний роз'яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу та Держкомпідприємництва щодо відсутності необхідності нотаріально посвідчувати підписи всіх членів ОСББ в його статуті.</p> <p>2. Внести зміни до Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців", де прямо передбачити звільнення ОСББ від необхідності включати в статут відомості про його членів та нотаріально посвідчувати їхні підписи.</p>



# Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

Опис проблеми	Шляхи вирішення
<b>Створення одного ОСББ на кількох будинках</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Підготувати спільний роз'яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу та Держкомпідприємництва щодо можливості створення одного ОСББ на кількох будинках.</li><li>2. Внести зміни до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", щоб прямо передбачити можливість створення одного ОСББ на</li></ol>
<b>Неефективні витрати на створення та діяльність ОСББ у невеликих багатоквартирних будинках</b>	<p>кількох будинках</p> <p>Внести зміни до законодавства (Цивільний кодекс України, Житловий кодекс України), які б дозволяли співвласникам багатоквартирних будинків приймати спільні рішення встановленою більшістю голосів і без створення ОСББ.</p>

# Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

<b>Опис проблеми</b>	<b>Шляхи вирішення</b>
<b>Типовий статут ОСББ</b>	Внести зміни до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" і прямо визначити обсяг таких змін, або взагалі відмовитися від застосування типового статуту (замінити на примірний).
<b>Передача ОСББ технічної документації щодо будинку</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Підготувати спільний роз'яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу, Мінрегіонбуду та Мінюсту щодо права ОСББ отримати від колишнього власника / органу місцевого самоврядування технічну документацію (її копію) на багатоквартирний будинок.</li><li>2. Внести зміни до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", якими прямо передбачити право ОСББ отримати від колишнього власника / органу місцевого самоврядування технічну документацію (її копію) на багатоквартирний будинок.</li></ol>

# Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

Опис проблеми	Шляхи вирішення
<b>ОСББ і виконавці житлово-комунальних послуг</b>	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="1124 555 2072 954">1. Розробити рекомендації підприємствам-виробникам житлово-комунальних послуг щодо організації роботи з ОСББ, в яких відобразити особливості статусу ОСББ та запропонувати збалансований підхід, який враховував би інтереси і виробників ЖКП, і ОСББ.</li><li data-bbox="1124 960 2072 1297">2. Внести доповнення в Закон України "Про житлово-комунальні послуги" та відповідні галузеві законодавчі акти для включення окремих положень щодо особливостей надання житлово-комунальних послуг в будинках, де створено ОСББ.</li></ol>

# Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

Опис проблеми	Шляхи вирішення
<b>Статус майна ОСББ як юридичної особи</b>	Вивчити питання приналежності майна, придбаного ОСББ за внески співвласників, та підготувати спільний роз'яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу та Мінфіну.
<b>Земельні відносини</b>	Внести зміни до Цивільного та Земельного кодексів України, Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", які б визначали земельну ділянку, зайняту будинком (в межах вимощення) в складі спільного майна власників квартир і нежитлових приміщень у такому будинку, і передбачали переважне право ОСББ набувати права користування рештою земельної ділянки, зайнятої прибудинковою територією.

# Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

Опис проблеми	Шляхи вирішення
<b>Пільги і субсидії</b>	1. Підготувати спільний роз'яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу та Мінпраці щодо порядку розрахунків органів праці та соціального захисту населення з ОСББ за надані пільги і субсидії на житлово-комунальні послуги виходячи зі встановлених об'єднаннями розмірів внесків та платежів.
<b>Відносини між електропостачальними організаціями та об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків</b>	1. Підготувати спільний роз'яснювальний лист з Національною комісією регулювання електроенергетики щодо умов укладення договорів безпосередньо між мешканцями будинків, де функціонує ОСББ, та електропостачальними організаціями 2. Внесення змін до наказу Мінжитлокомунгоспу від 25.04.2005 № 60.

## Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

<b>Опис проблеми</b>	<b>Шляхи вирішення</b>
<b>Невідповідність існуючого КВЕД діяльності ОСББ</b>	Внести доповнення до вснуючого КВЕД 70.32.0 “Управління нерухомим майном”

## Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ

Опис проблеми	Шляхи вирішення
<b>Оподаткування ОСББ</b>	<p>Підготувати та внести зміни до Податкового кодексу України в частині:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- виключення положення про солідарну відповідальність членів ОСББ за зобов'язаннями об'єднання (стаття 97, пункт 94.4);</li><li>- уточнення правил оподаткування “інших доходів” ОСББ (стаття 157, пункт 157.11);</li><li>- Уточнення вимог до переліку відомостей, що повинні наводитися в статутах ОСББ (стаття 157, пункт 157.15)</li></ul>

# Заходи Міністерства з виконання Програми економічних реформ на 2010 – 2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна влада»

- Сприяння та підтримка створення ОСББ, у т.ч. створення системи підготовки управителів багатоквартирних будинків.
- Створення фонду для спільного фінансування державою та ОСББ першого капітального ремонту житлового будинку.



# Проект Закону України

## «Про внесення до деяких законодавчих актів України змін щодо створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку»

Прийняття цього закону дозволить:

- підвищити ефективність впровадження заходів із створення та діяльності ОСББ;
- більш ефективно використовувати кошти державного та місцевих бюджетів на створення та діяльність ОСББ;
- створити сприятливі умови для залучення не бюджетних коштів у розвиток об'єктів житлово-комунального господарства, а також ефективний механізм подальшого реформування галузі через залучення іноземних інвестицій, кредитів, коштів фізичних і юридичних осіб;
- скоротити питомі показники використання енергетичних і матеріальних ресурсів на виробництво житлово-комунальних послуг;
- підвищити якість комунальних послуг, що надаються споживачам.

**Результати роботи спільної робочої групи з Державною податковою адміністрацією України стосовно розроблення роз'яснень “Про деякі питання оподаткування діяльності ОСББ, управлінців та управлінських компаній в сфері житлового господарства”.**

<b>Опис проблеми</b>	<b>Шляхи вирішення</b>
<p><b>Включення ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій (установ)</b></p>	<p>1. Розроблено та підписано спільний роз'яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу та ДПА України щодо включення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку до Реєстру неприбуткових організацій (установ). (Лист від 26.11.10 № 7/14-13983; № 15102/5/15-0516)</p>
<p><b>Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків</b></p>	<p>1. Розроблено та підписано спільний роз'яснювальний лист з Держкомпідприємництва щодо порядку проведення державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. (Лист від 25.11.10 № 15110; № 7/14-13913)</p>

# Міжнародна конференція “Розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в контексті реалізації реформи житлово-комунального господарства в Україні”

## Питання до обговорення

- основні напрями подальшого розвитку ОСББ в контексті реалізації реформи житлово-комунального господарства
- співробітництво між Міністерством, місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та громадськістю з питань розвитку ОСББ
- ефективна взаємодія з міжнародними (донорськими) організаціями з питань розвитку ОСББ
- започаткування національного прес-клубу з питань місцевого розвитку та реформування житлово-комунального господарства

## Заплановані на 2011 рік науково-дослідні роботи

- підготовка рекомендацій щодо викладення у новій редакції Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
- дослідження чинного законодавства та підготовка пропозицій щодо порядку підвищення кваліфікації у сфері житлово-комунального господарства
- аналіз чинного законодавства щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Розроблення навчальних програм з підготовки управителів майном житлового комплексу

# Підготовлено для подання на розгляд науково-технічної ради Міністерства

➤ практичний посібник «Енергоефективний будинок крок за кроком. Крок другий: організація роботи ОСББ», який є продовженням роботи практичного посібника «Енергоефективний будинок крок за кроком. Крок перший: створення ОСББ», який був схвалений рішенням науково-технічної ради від 27 липня 2010 року № 5;

*Метою підготовки посібника є надання комплексних знань стосовно профільного законодавства, процедури створення, реєстрації та організації роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.*

➤ Методичні рекомендації щодо укладення угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах між об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та власниками приміщень у житловому комплексі.

*Вирішує питання щодо регулювання відносин між ОСББ та власниками приміщень, які не є членами об'єднань.*

# Підготовка кадрів

➤ Підготовлено проект спільного наказу з Міністерством освіти, молоді та спорту України «Про заходи щодо підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців для житлово-комунального господарства».

*Мета - формування структурованої інституційної системи навчальних закладів, спрямованих на організацію системного процесу навчання, підготовки, перепідготовки, підвищення кваліфікації працівників житлово-комунального господарства (державних службовців, керівників державних підприємств, установ та організацій), задіяних в управлінні, експлуатації та ремонті об'єктів житлово-комунального господарства.*

➤ Розроблено та погоджено з Державною установою Науково-дослідний інститут соціально-трудова відносин наказ Міністерства «Про доповнення до Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників (Випуск 87).

*Доповнення до Довідника кваліфікаційних характеристик професій працівників житлово-комунального господарства професією «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».*

# Базові вищі навчальні заклади з підготовки фахівців для житлово-комунального господарства

- Національний університет водного господарства та природокористування;
- Державна академія житлово-комунального господарства;
- Донбаська національна академія будівництва та архітектури;
- Київський національний університет будівництва і архітектури;
- Харківська національна академія міського господарства;
- Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури;
- Одеська державна академія будівництва та архітектури;
- Луганський державний інститут житлово-комунального господарства і будівництва;
- Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка;
- Придніпровська академія будівництва і архітектури;
- Національний університет «Львівська політехніка»;
- Національний технічний університет «Київський політехнічний інститут»;
- Одеський державний екологічний університет.

**Дякую за увагу!**