



## МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 278-83-90, тел. (044) 284-05-54,  
278-82-906, E-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua,  
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

### **Комітет Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування**

Міністерство розвитку громад та територій опрацювало проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку» (реєстр. № 2606 від 16.12.2019) (далі – законопроект) та повідомляє.

Основною метою прийняття Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» було врегулювання на законодавчому рівні питання здійснення права власності та ефективного управління багатоквартирним будинком, визначення альтернативних методів управління такими будинками, створення умов для розвитку ефективного власникабагатоквартирного будинку, а також забезпечення співвласників будинку дієвим механізмом для прийняття рішень щодо утримання та управління спільним майном.

При цьому законопроектом пропонується наступне.

*1. Покладання на забудовника права ініціювання проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, а також обов'язку надавати забудовником або органом місцевого самоврядування приміщення для проведення установчих зборів ОСББ.*

Вважаємо, що надавати забудовнику право скликати установчі збори створює загрозу зловживань та є недоцільним. Досвід діяльності ОСББ і забудовників у попередні роки є негативним і свідчить, що забудовники зазвичай мають афілійовані підприємства, які надають послуги з управління (утримання) багатоквартирними будинками та не є зацікавленими у створенні ОСББ. З ініціативи несумлінних забудовників створювалося чимало «кишенькових» ОСББ, які укладали не вигідні для співвласників договори з афілійованими із забудовником сервісними організаціями (управителями).

Водночас ініціативна група може складатися навіть із трьох співвласників, у той час як співвласників у будинку може бути кілька десятків чи навіть сотень. Не виключене паралельне створення двох і більше ініціативних груп, що



1638335

МІНРЕГІОН  
№1/9.3.2/517-20 від 03.02.2020



Підписано ЕЦП  
Бабак Альона Валеріївна  
03.02.2020 17:55

підтверджується досвідом. Часто «паралельні» ініціативні групи створюються з ініціативи осіб, зацікавлених у зриві установчих зборів.

Крім того, якщо забудовник бажає надати організаційну допомогу в створенні ОСББ, він її може надати і без пропонованої норми. Слід також враховувати, що ОСББ є лише однією з форм управління багатоквартирним будинком, і співвласники вправі вільно обрати будь-яку з них – без втручання забудовника.

Зазначасмо, що і нині статтею 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що до власних повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Тож, встановлення саме обов'язку забудовника або органу місцевого самоврядування надати приміщення для проведення установчих зборів вважаємо недоречним та корупціогенним.

*2. Включення до переліку документації, що має бути передана співвласникам багатоквартирного будинку в особі ОСББ, документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розташовано новозбудований будинок.*

Наголошуємо, що передача такого документа, по-перше, не змінює права власності, а по-друге передача оригінала правовстановлюючого документа фактично від власника невласникові лише ускладнює на майбутнє належну передачу земельної ділянки співвласникам.

### *3. Впровадження в Законі про ОСББ норми «електронного голосування»*

Відповідно до пункту 9 частини першої статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» визначено, що установчий документ юридичної особи (крім державного органу, органу місцевого самоврядування, юридичної особи, яка створена та діє на підставі модельного статуту) викладається у письмовій формі, прошивається, пронумеровується та підписується засновниками (учасниками), уповноваженими ними особами або головою та секретарем загальних зборів (у разі прийняття такого рішення загальними зборами, крім випадків заснування юридичної особи). Справжність підписів на установчому документі юридичної особи, викладеному у письмовій формі (крім юридичної особи, створеної на підставі розпорядчого акта державного органу, органу місцевого самоврядування) нотаріально засвідчується, крім випадків, передбачених законом. Справжність підписів на такому рішенні нотаріально засвідчується з обов'язковим використанням спеціальних бланків нотаріальних документів, крім рішень, створених на порталі електронних сервісів та підписаних з використанням кваліфікованого електронного підпису, а також інших випадків, передбачених законом.

Також законопроектом запроваджується Електронна система взаємодії та прийняття рішень в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (далі – «Електронна система»), складовими якої є: 1) система електронного голосування співвласниками на загальних зборах; 2) електронний кабінет співвласників (обмін інформацією між управителем і співвласником); 3) інформаційний портал, де

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/517-20 від 03.02.2020

1638335



Підписано ЕЦП  
Бабак Альона Валеріївна  
03.02.2020 17:55

оприлюднюється інформація та документи об'єднання та управителя.

Вимоги до Електронної системи та технічне завдання на її розробку розробляється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Звертаємо увагу, що відповідно до Закону України «Про центральні органи виконавчої влади» фінансове і матеріально-технічне забезпечення діяльності міністерств здійснюються за рахунок коштів Державного бюджету України.

Тож запровадження Електронної системи, у тому числі проведення конкурсів програмного забезпечення, розроблення техніко-економічних показників роботи Електронної системи, залучення технічних фахівців з відповідними спеціалізованими знаннями та навиками системного адміністрування, програмування, управління системами керування баз даних, криптографічного захисту, а також її подальша експлуатація та утримання, удосконалення роботи такої системи потребуватимуть додаткових фінансових видатків Державного бюджету.

Вважаємо достатнім посилення, що «письмове» опитування може проводитися з використанням електронних документів та електронних підписів відповідно до Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг».

*4. Обрання об'єднанням управителя на конкурсній основі, а також введення норми про наявність у складі виконавчого органу ОСББ, особи, або в уповноваженої особи сертифікату про проходження професійної атестації на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».*

Зазначаємо, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Таким чином, ОСББ це і є співвласники багатоквартирного будинку, які об'єдналися для управління і утримання спільного майна цього будинку, фінансування діяльності ОСББ здійснюється за рахунок співвласників.

Тож введення вищезазначених норм потребуватиме додаткових фінансових витрат із гаманців співвласників, а отже і збільшення витрат на утримання і управління житлом, що в свою чергу може призвести до соціального вибуху

Крім того, нівелює принципи Основного закону України про право власника самостійно управляти своїм майном. Для реалізації власником (співвласником) своїх правомочностей щодо володіння, користування, розпоряджання своїм житлом не може висуватися жодних формальних вимог та обмежень щодо наявності «спеціальної підготовки».

*5. Виключення норми статті 17 Закону про ОСББ: «Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.»*

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/517-20 від 03.02.2020

1638335



Підписано ЕЦП  
Бабак Альона Валеріївна  
03.02.2020 17:55

Зазначені зміни є незрозумілими, чому законодавець обмежує права загальних зборів.

*6. Укладати договори з управителем від імені ОСББ, а також затверджувати об'єднанням тарифи на утримання будинку та надання інших послуг управителем.*

Запропоноване суперечить статті 15 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», якою встановлено, що стороною договору з управителем є співвласники, а не ОСББ. Цим забезпечується сталість правовідносин між управителем і співвласниками, можливість управителя стягнути заборгованість безпосередньо зі співвласника, і можливість співвласника звернутися зі скаргами чи позовом безпосередньо до управителя, з яким він перебуває у договірних відносинах. Саме в такій моделі управитель і наділяється певними додатковими правами, яких не мають звичайні підрядники, які укладають договори з ОСББ. Якщо управитель укладає договір з ОСББ, а не співвласниками, то за економічним змістом він стає одним із багатьох підрядників і не має у відносинах зі співвласниками особливого статусу управителя. Саме такий підхід і повинен зберегтися з точки зору послідовності, прогнозованості та узгодженості правового регулювання.

Крім того, згідно з вимогами Закону про ЖКП ціна на управління багатоквартирним будинком є договірною. При цьому, «тариф» - є ціною регульованою, яка встановлюється уповноваженими на це державними органами або органами місцевого самоврядування.

Не є предметом діяльності ОСББ надання житлово-комунальних послуг, а отже тарифи на управління багатоквартирним будинком ОСББ затверджувати не може.

*7. Покладання на співвласників будинку обов'язку дотримуватися інструкцій управителя (доповнення статті 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»)*

Вимога дотримання «інструкцій управителя» є необґрунтованою та такою, що не відповідає принципу правової визначеності: не визначено, на якій підставі та в яких випадках управитель може давати «інструкції» щодо того, як власнику використовувати його власне майно. Не визначено меж таких «інструкцій». Вважаємо, що чинної редакції з посиланням на встановлені законодавством правила не потребує перегляду.

*8. Встановлення вимог до уповноваженої особи співвласників та порядку його діяльності.*

Слід враховувати, що співвласники вільні приймати рішення стосовно свого майна, а обирати уповноважену особу для реалізації цих рішень вони вільні в тих випадках, коли це є необхідним, і наділяти повноваженнями, необхідними для виконання конкретного доручення зборів співвласників. Немає практичної необхідності обирати «уповноваженого» «на всі випадки життя». Практичний досвід свідчить, що управління самими співвласниками (без створення ОСББ чи залучення управителя) обирають переважно співвласники невеликих (до 3-х десятків квартир) будинків. Протягом більшої частини річного циклу утримання будинку вони не потребують жодних дій, уповноважених постійно діяти від імені



всіх співвласників – їм достатньо разом виконувати раніше прийняті рішення (щодо черговості прибирання тощо) та мати укладені індивідуальні договори з виконавцями комунальних послуг.

Запропонований проектом порядок діяльності «уповноваженої особи» є практично непридатним для особи, яка провадить таку діяльність на добровільних громадських засадах. Тож запропоновані зміни передбачають фактичну підміну безоплатного управління самими співвласниками платним управлінням професійним управителем.

Запропонована норма спрямована на приховане фактичне запровадження управління багатоквартирним будинком управителем та фактично нівелює/ліквідує таку форму управління як безпосереднє управління самими співвласниками.

Загалом законопроект спрямований на фактичну ліквідацію будь-яких форм управління багатоквартирним будинком, окрім як через управителя, але при цьому створюються умови для зловживань і виходу на ринок несумлінних управителів, афілійованих із забудовниками.

Така спрямованість законопроекту не відповідає довгостроковим цілям розвитку галузі та підтримки демонополізації попиту і пропозиції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками.

Враховуючи викладене, просимо Комітет Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування рекомендувати проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку» (реєстр. 2606 від 16.12.2019) відхилити.

**Міністр**

**Альона БАБАК**

Залевська Г.М.  
Олейнікова І.В., 207-1-861

