



Експлуатація об'єктів житлової нерухомості

Закінчення будівництва об'єкту, введення його в експлуатацію, передача об'єктів інвестування власникам — довгоочікуваний момент для учасників будівельного процесу. В той же час, постає питання подальшої долі збудованого об'єкту. Тему висвітлює адвокат департаменту будівництва, нерухомості та фінансових послуг Адвокатської контори «Коннов і Созановський», фахівець в області земельних правовідносин Дмитро Січкарь.

Дмитро Січкарь

Одним із важливих питань, що постає після здачі об'єкту в експлуатацію — це вибір форми управління будинком, передачі об'єкта на баланс, створення умов для можливого використання спільного майна та прибудинкової території власниками квартир та нежитлових приміщень у будинку.

На особливу увагу заслуговує питання управління власниками квартир та нежитлових приміщень спільним майном у багатоквартирному будинку, зокрема допоміжними приміщеннями (сходові клітини, вестибюлі, кладові(???)комори, сміттепроводи, горища, підвали тощо). Відповідно до п.1.1 Рішення Конституційного суду України

№02.03.2004 р. №4 — рп/2004 (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки(???)комори, горища, колясочні і т.ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього.

Таким чином, допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку належать власникам квартир і нежитлових приміщень на праві спільної власності. Управління спільною власністю згідно чинного законодавства здійснюється за згодою всіх співвласників (фактично у договірному порядку), що на практиці зробити практично нереально.

Тому найбільш доцільним є створення суб'єкта, який би безпосередньо займався управлінням (експлуатацією) будинку.

На сьогоднішній день вже не достатньо лише збудувати, ввести в експлуатацію та передати квартири (приміщення) власникам. Інвестори прискіпливо звертають увагу на те, як буде здійснюватися експлуатація будинку, і вимагають від забудовника створення умов для належної його експлуатації ще на етапі початку будівельного процесу. Тому найбільш відповідальні вітчизняні та іноземні забудовники приділяють особливу увагу створенню відповідних підприємств, підрозділів, які будуть безпосередньо займатися експлуатацією будинку з метою його повноцінного функціонування.

Одним з найбільш дієвих механізмів, за допомогою якого власники житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку мають змогу спільно володіти, користуватись та здійснювати управління будинком, є створення об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку (далі по тексту — ОСББ).

Відповідно до ст.1 Закону України «Про об'єднання співвласників багато-

квартирного будинку» ОСББ — це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Таким чином, ОСББ є однією з форм організації і підтримання експлуатаційних характеристик багатоквартирного жилого будинку. При цьому однією з специфічних рис ОСББ є те, що саме йому передаються власниками квартир і нежитлових приміщень повноваження по управлінню спільним майном (спільними приміщеннями у будинку, ліфтовими шахтами, горищами та підвалами і т.п.).

Перевагами ОСББ в першу чергу є: ефективність управління будинком, якість житлово-комунального обслуговування, стимулювання розвитку конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, можливість здійснення заходів для модернізації і ремонту обладнання всього будинку.

На сьогоднішній день вже не достатньо лише збудувати, ввести в експлуатацію та передати квартири власникам.

Крім того, перевагою створення ОСББ є також можливість отримання ним земельної ділянки у власність. Законодавством України передбачено право ОСББ вимагати безоплатної передачі закріпленої за будинком земельної ділянки. Так, відповідно до ч.2 ст.42 Земельного кодексу України у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у влас-



Дмитро Січка, юрист АК «Коннов і Созановський»



ність або надаватись у користування об'єднанню власників. Дана практика доволі розповсюджена у Києві (див., наприклад, Рішення Київської міської ради від 24.05.2007 №540/1201 "Про передачу об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку "Михайлівський" земельної ділянки для експлуатації та обслуговування житлового будинку на вул. Богдана Хмельницького, 23 у Шевченківському районі м. Києва".

Слід зазначити, що закріплення за ОСББ земельної ділянки дозволить захистити прибудинкову територію від будівництва на ній додаткових споруд — так званого ущільнення забудови, яка на сьогоднішній день створює багато проблем мешканцям будинку.

Окремо слід відмітити, що питання стосовно експлуатації житлового будинку доцільно розглядати ще на етапі створення об'єкта нерухомості та оформлення договірних відносин з майбутнім власником. Як правило, майбутні власники не завжди зацікавлені у створенні ОСББ (необхідність платити внески, брати участь у загальних зборах тощо). Тому забудовнику, незалежно від обраної ним схеми інвестування у створення об'єкта нерухомості (ФФС, договори доручення, підряду, спільної діяльності) необхідно включити у договори положення про порядок подальшої експлуатації будинку, зокрема через створення ОСББ.

Закріплення за ОСББ земельної ділянки дозволить захистити прибудинкову територію від будівництва на ній додаткових споруд.

При створенні та подальшому функціонуванні ОСББ в першу чергу звертає на себе увагу питання утримання будинку на балансі у(???) визначення балансоутримувача. Так, відповідно до ст.11 Закону України «Про ОСББ» об'єднання після набуття статусу юридичної особи може: прийняти на власний баланс весь житловий комплекс; за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем

усього житлового комплексу або його частини; укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

В той же час, у разі якщо у новозбудованому будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди, сільська, селищна, міська рада може своїм рішенням призначити балансоутримувача. Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження по забезпеченню управління будинком до прийняття будинку на баланс об'єднанням. Витрати на здійснення цих функцій управління розподіляються між власниками пропорційно площі приміщень, що перебувають у їх власності.

Таким чином, у випадку не створення співвласниками (квартир) приміщень ОСББ протягом 2 місяців, орган місцевого самоврядування може сам призначити балансоутримувача. Як правило, це звичайний комунальний ЖЕК, якість послуг якого звичайно істотно відрізняється (у гіршу сторону) і, м'яко кажучи, не витримує критики.

Крім ОСББ, для забезпечення належної експлуатації будинку можливо також створення обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу (ЖБК). Законодавчо дана можливість, передбачена у Правилах утримання жилих будинків і прибудинкових територій, затверджених Наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. №76. Відповідно до вищезазначених Правил, житлово-будівельний кооператив — це юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації.

Крім того, Типовий статут ЖБК, затверджений Постановою Ради

Міністрів УРСР від 30.04.1985 р. №186 передбачає обов'язок ЖБК своєчасно здійснювати ремонт жилого будинку (будинків), забезпечувати безперебійну роботу інженерного обладнання будинку (будинків) і житлових приміщень, належним чином утримувати під'їзди, інші місця загального користування будинку (будинків) та прибудинкових територій.

Слід зазначити, що у разі небажання здійснювати управління будинком за допомогою ЖБК, він може бути реорганізований в ОСББ (ст.5 Закону України «Про ОСББ»).

Також на сьогоднішній день на ринку з'являються компанії, які професійно займаються управлінням житловим будинком та надають послуги по утриманню та обслуговуванню будинку на високому рівні. Дані компанії укладають договори на обслуговування з власниками квартир (приміщень), з виробниками комунальних послуг (тепло-, електро-, водопостачання тощо). Звичайно, послуги даних компаній коштують недешево, однак, як то кажуть — за якість необхідно платити, при тому що в першу чергу в цьому зацікавлені самі власники квартир (приміщень). Залучення даних компаній, як правило, здійснюється для обслуговування сучасних багатофункціональних житлових комплексів.

Які ж можуть бути наслідки у разі не створення власниками квартир (приміщень) експлуатуючої організації? В першу чергу уникнення власниками від створення даної організації у новозбудованому будинку може призвести до того, що будинок може бути не підключений до всіх (або практично до всіх) комунікацій.

Крім того, відсутність ініціативи по створенню експлуатуючої організації невігідна і самому забудовнику. Так, при передачі квартир (приміщень) у новозбудованому будинку новим власникам забудовник передає право власності на квартиру (приміщення). Однак, крім власності на саму квартиру, існують ще права відносно спільного (неподільного) майна будинку. Дане майно знаходиться у спільній власності всіх власників квартир (приміщень) у будинку. В той же

час, оскільки виділити частку в натурі кожному з співвласників неможливо, то спільне майно утримує забудовник.

Дане питання на сьогоднішній день законодавчо не врегульовано, тому до моменту створення експлуатуючої організації і передачі їй забудовником спільного майна дане майно висить на балансі забудовника. Разом з ним висить і земельна ділянка під будинком, а також обов'язки забудовника по забезпеченню будинку (як тимчасового експлуатанта).

На ринку з'являються компанії, які професійно займаються управлінням житловим будинком та надають послуги по утриманню та обслуговуванню будинку на високому рівні.

Насамкінець хотілося б звернути увагу та те, що вирішення питання забезпечення експлуатації та належного підтримання будинку при розробці та пропозиції інвестиційного продукту потенційним інвесторам (власникам) буде позитивно відобразатись безпосередньо на репутації забудовника, який не тільки може надійно та якісно збудувати об'єкт, але і забезпечити його повноцінне функціонування.

