



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Побудова співвласниками взаємовідносин з ЕСКО

Дмитро Левицький, старший консультант з правових питань
Проекту USAID “Муніципальна енергетична реформа в Україні”

28 липня 2016 року, м. Рівне



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Відносини власності у багатоквартирному будинку



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Розвиток законодавства щодо відносин власності в багатоквартирному будинку

1991

1992

2001

2003

2015

Закон УРСР
“Про власність”

Закон України
“Про
приватизацію
державного
житлового
фонду”

Закон України
“Про
об’єднання
співвласників
багатоквартир-
ного будинку”

Цивільний
кодекс
України

Закон України
“Про
особливості
здійснення
права
власності у
багатоквартир-
ному будинку”



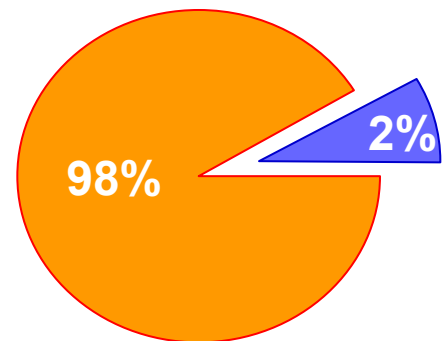
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Спільна власність у багатоквартирному будинку: передісторія

Закон УРСР "Про власність" (1991) виділив квартиру як окремий самостійний об'єкт права власності

Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" (1992) дозволив безоплатну приватизацію квартир у державному житловому фонді

Станом на 2016 рік у приватній власності перебувають близько 98% квартир у багатоквартирних будинках



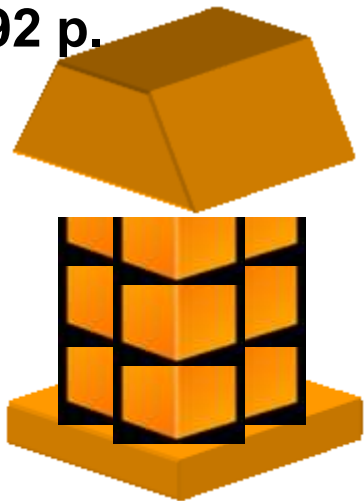


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

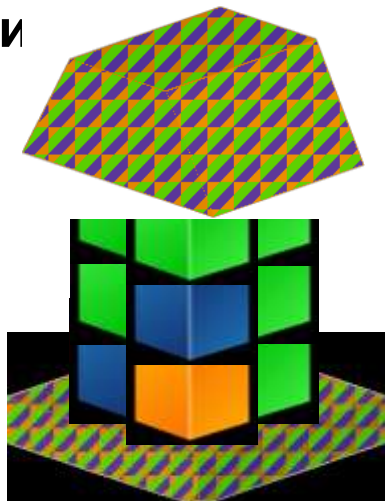
Спільна власність у багатоквартирному будинку: сучасний стан

Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", ст. 382 Цивільного кодексу України (2003), ст.5 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (2015) визначили, що власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками спільного майна: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою...

До 1992 р.



Нині



Державна власність

Комунальна власність

Приватна власність



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Склад спільного майна багатоквартирного будинку

- приміщення загального користування (у тому числі допоміжні),
- несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку,
- механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення,
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території,
- права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Підтвердження права власності на спільне майно в багатоквартирному будинку

ч.2 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду": "Допоміжні приміщення ... окремо приватизації не підлягають"

Рішення Конституційного Суду України від 2 березня 2004 року № 4-рп/2004: "Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій"



Співвласникам БКБ не потрібні будь-які правовстановлюючі документи (свідоцтва, договори, акти) для підтвердження права власності на допоміжні приміщення та інше спільне майно!



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Висновки:

- Механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення (у т.ч. ІТП), за загальним правилом вважатиметься спільною власністю співвласників багатоквартирного будинку
- Встановлення/модернізація такого обладнання в багатоквартирному будинку іншою особою без отримання згоди співвласників чи уповноваженої ними особи є неправомірним
- Сказане не виключає можливості встановлення обладнання, яке належить іншим особам, за умови належного правового оформлення



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Модель ЕСКО для багатоквартирних будинків



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Енергосервісний договір

- “Енергосервісний договір” = “договір енергоефективного підряду” = “перфоманс-контракт”
- Енергосервісний договір - “договір, предметом якого є здійснення енергосервісу виконавцем енергосервісу, оплата якого здійснюється за рахунок досягнутого в результаті здійснення енергосервісу скорочення споживання та/або витрат на оплату паливно-енергетичних ресурсів та/або житлово-комунальних послуг порівняно із споживанням (витратами) за відсутності таких заходів” (*ст.1 Закону України “Про запровадження нових інвестиційних можливостей, гарантування прав та законних інтересів суб’єктів підприємницької діяльності для проведення масштабної енергомодернізації”*)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

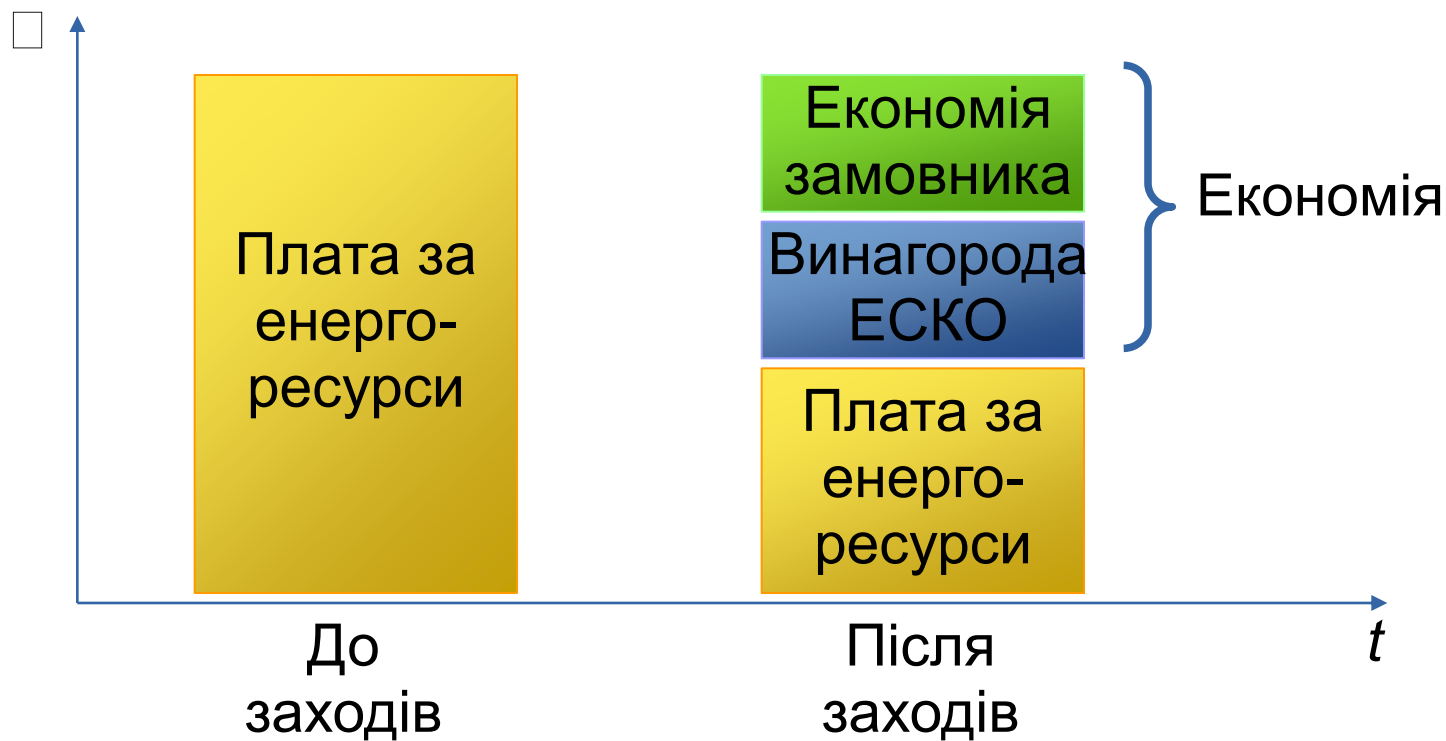
ЕСКО

- ЕСКО = “енергосервісна компанія”
- ЕСКО працюють за енергосервісними договорами
- **Головна особливість - оплата робіт за рахунок досягнутої економії енергоресурсів**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Принцип оплати робіт ЕСКО





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

ЕСКО у багатоквартирному будинку: чому?

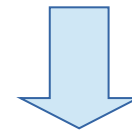
Термомодернізація багатоквартирного будинку вимагає значних коштів, яких у співвласників в наявності немає



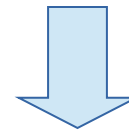
Кошти необхідно позичати (брати кредит)



Не всі ОСББ готові організаційно і психологічно залучити кредит самостійно



Не всі банки готові працювати з ОСББ



Виходом є залучення ЕСКО



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

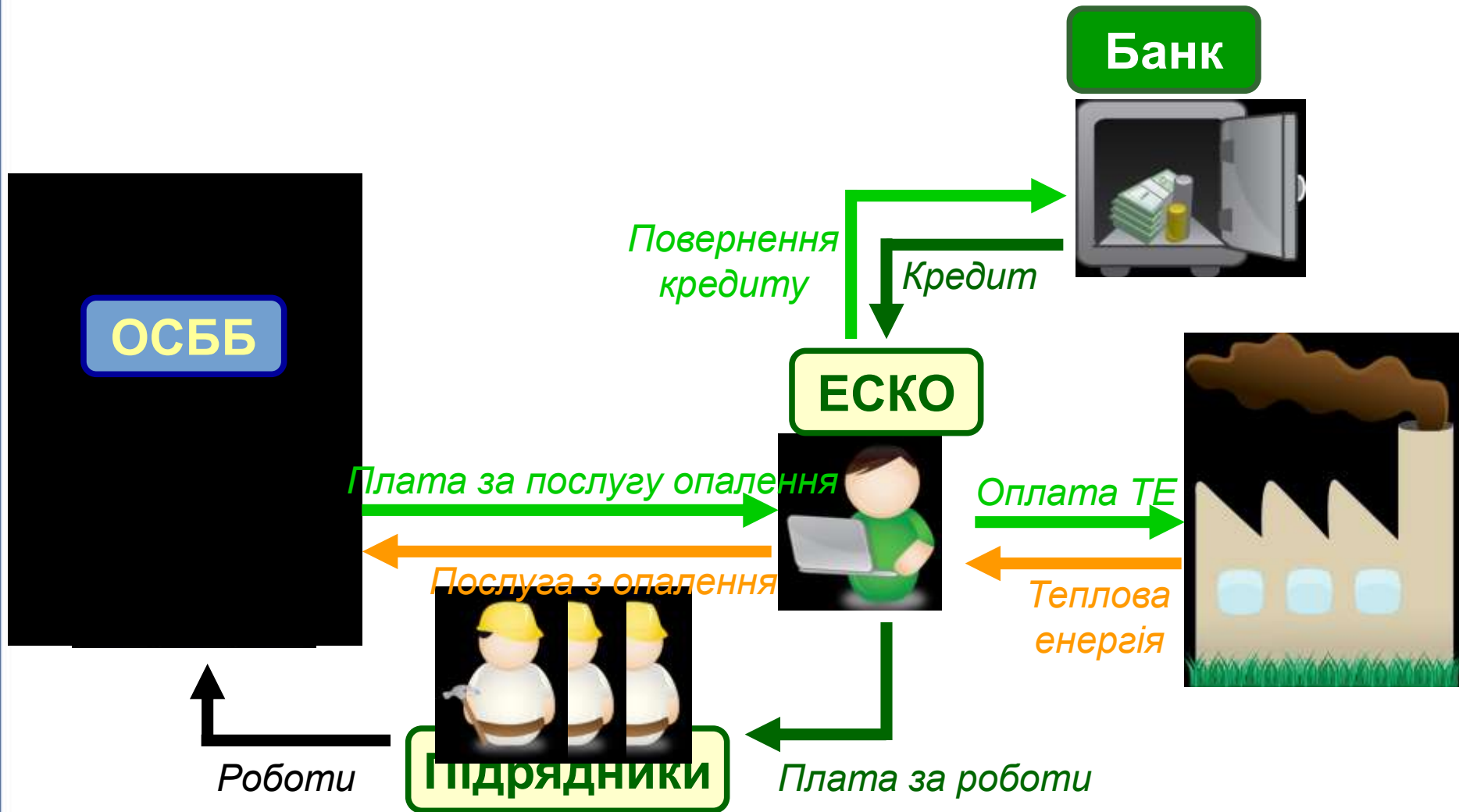
ЕСКО у багатоквартирному будинку: як це працює?

1. ОСББ на період проекту визначає ЕСКО виконавцем послуг з централізованого опалення та укладає з ним відповідний договір, в якому передбачає і обов'язки з термомодернізації
2. ЕСКО формує і подає на встановлення тарифу на послугу, укладає договори зі споживачами та з ТКЕ
3. ЕСКО залучає кредит і виконує роботи з термомодернізації
4. Співвласники протягом погодженого строку розраховуються з ЕСКО за зафіксованим до термомодернізації обсягом споживанням тепла (при нормативній температурі в приміщеннях)
5. ЕСКО розраховується з ТКЕ за приладом обліку, і за рахунок економії - гасить кредит і повертає свої вкладення



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

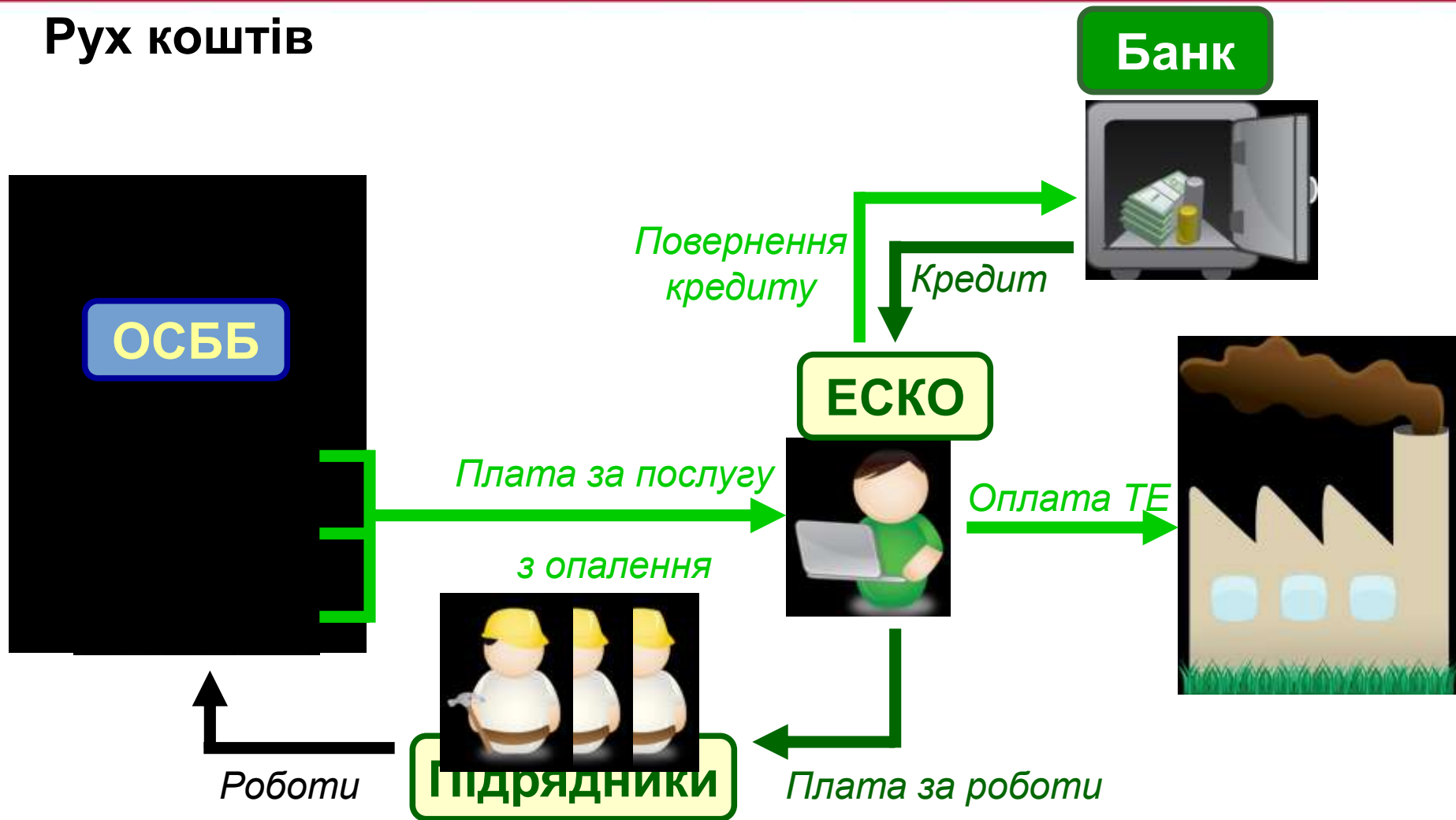
ЕСКО у багатоквартирному будинку: як це працює?





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Рух коштів





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Система договорів





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Договір про здійснення функцій виконавця послуг (1)

- Обов'язок ЕСКО надавати споживачам у будинку послугу з централізованого опалення
- Обов'язок (і дозвіл) ЕСКО на проведення енергозберігаючих заходів та / або встановлення обладнання
- До завершення вищезазначеного строку дії договору ЕСКО лишається власником обладнання та проведених поліпшень
- Обов'язок ЕСКО передати ОСББ безоплатно обладнання по завершенні вищезазначеного строку **(або раніше - в разі розірвання договору з вини ЕСКО)**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Договір про здійснення функцій виконавця послуг (2)

- Право ЕСКО демонтувати обладнання в разі, якщо договір буде розірвано раніше строку з ініціативи ОСББ без вини ЕСКО
- Право ЕСКО вимагати повернення вартості проведених поліпшень в разі, якщо договір буде розірвано раніше строку з ініціативи ОСББ без вини ЕСКО
- У разі, якщо в будинку стоїть прилад обліку теплової енергії, який належить ОСББ, то він передається в оренду ЕСКО



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Договір застави майнових прав

- Зазначити всіх осіб, що є/будуть боржниками щодо ЕСКО
- Визначити, прав вимоги по яких саме зобов'язаннях споживачів стосується застава (у т.ч. ті, що можуть виникнути в майбутньому)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Досвід: Ніжин, 2008

ОСББ “Зоря”

1,6 млн. грн.

- ЕСКО (кредит іноземного банку)
- Бюджетні кошти
- Додаткові внески співвласників
- Знижка 3% на послугу з опалення





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Досвід: Луцьк, 2010

ОСББ “Біном”

2,1 млн. грн.

- ЕСКО (власні кошти)
- Грант проекту АМР США
- Додаткові внески співвласників
- Знижка 7% на послугу з опалення





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Вигоди і ризики для ОСББ

Вигоди:

- ОСББ не бере кредит
- ЕСКО економічно зацікавлене в якісному проведенні робіт
- Для співвласників фінансово нічого не змінюється (не потрібні додаткові цільові внески)
- **Зберігаються пільги і субсидії (!)**
- По завершенні договору

Ризики:

- Недобросовісність ЕСКО
- Недосвідченість ЕСКО
- Неякісне виконання робіт
- Фінансові - практично відсутні



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Вигоди і ризики для ЕСКО

Вигоди:

- ОСББ - “стабільний” клієнт
- Всі заощаджені кошти належать ЕСКО
- Зростання тарифів на ТЕ скорочує строк окупності проекту
- Можливість надання додаткових послуг

Ризики:

- Неякісне виконання робіт
- Протидія ТКЕ
- Неплатежі споживачів
- Оспорювання розрахунків не за приладом обліку
- Формування тарифу



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!