



Утримання будинку ОСББ шляхом самозабезпечення, або «прощання з ЖЕКом»

Після набрання чинності Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» кількість ОСББ в Україні зросла з 16 173 станом на 1 липня 2015 року до 26 080 станом на 1 січня 2017 року, тобто більш ніж у півтора рази. У багатьох новостворених ОСББ закономірно виникає питання про те, як правильно розпочати самостійне утримання свого будинку і розпочатися з колишнім виконавцем послуг.

ЖЕК » ОСББ

Ситуація ускладнюється тим, що колишні виконавці часто не бажають втрачати клієнтів (і їхні гроші), тож чинять різноманітні перешкоди новостворюваним об'єднанням – від зволікання з передачею технічної документації до фізичного перешкоджання роботі штатних працівників ОСББ. «Виправдовуються» такі дії домислами про те, що «будинок ще не списано з балансу ЖЕКу», що «необхідно спершу скласти акт про передачу будинку в управління/на баланс», що «в ЖЕКу залишилися чинними договори зі споживачами» тощо.

Розгляньмо ці питання докладно.

Управління багатоквартирним будинком – хто і відколи?

Відразу необхідно розмежувати більш широке поняття управління багатоквартирним будинком і вужче поняття його утримання (і ще вужче – надання послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій).

Стаття 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає управління ним як «вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку». Іншими словами, управління багатоквартирним будинком – це загалом реалізація права спільної власності на спільне майно, прийняття рішень співвласниками щодо реалізації своїх прав. Отже управління охоплює прийняття рішень, у тому числі (й насамперед) і щодо утримання: хто і як його здійснюватиме.

Стаття 9 зазначеного закону визначила такі форми управління багатоквартирним будинком:

- (безпосередньо) співвласниками,
- ОСББ або асоціацією ОСББ,
- управителем.

Відповідно до ч. 1 ст. 10 того ж закону, якщо у багатоквартирному будинку створено ОСББ, прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Таким є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління». Жодних вимог щодо необхідності попередньої «передачі» будинку в управління чи «на баланс», чи щодо списання будинку «з балансу» попереднього балансоутримувача жоден із зазначених вище законів не містить.

Більше того, жоден із зазначених законів не передбачає взагалі поняття «балансоутримання», згадуючи про нього лише у зв'язку з обов'язком колишнього балансоутримувача передати новоствореному об'єднанню примірник технічної документації на будинок.

Отже, управління багатоквартирним будинком – у розумінні прийняття рішень щодо володіння, користування і розпоряджання спільним майном – ОСББ здійснює з моменту його державної реєстрації, і при цьому не потребує «отримати» будинок «на баланс» чи в управління, чи дочекатися списання будинку «з балансу» колишнього балансоутримувача.

Часом ставиться питання: чи достатньо самого факту створення ОСББ, чи не слід ще прийняти на загальних зборах рішення про управління багатоквартирним будинком через статутні органи ОСББ?

Враховуючи наведене вище положення ч. 1 ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», треба визнати, що, приймаючи рішення про створення ОСББ (затверджуючи при цьому його статут і визначаючи відповідні мету і предмет діяльності об'єднання), співвласники багатоквартирного будинку одночасно визначаються і з формою управління своїм будинком – через статутні органи ОСББ. Тому немає потреби окремо ставити на голосування і відображати в протоколі установчих або загальних зборів питання про форму управління через ОСББ – закон цього не вимагає.

Утримання будинку і припинення договірних відносин із (колишнім) виконавцем послуг із утримання



Як уже зазначалося, управління й утримання багатоквартирного будинку – поняття не тотожні. І в більшості випадків у багатоквартирному будинку на момент створення ОСББ є той чи інший виконавець послуг із утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Такий виконавець уже перебуває у договірних відносинах із кожним співвласником. При цьому немає принципового значення, чи складався між конкретним співвласником і таким виконавцем договір у вигляді окремого документа: судова практика останніх років виходить із того, що факт надання послуги і факт її оплати означають виникнення між сторонами договірних відносин щодо надання житлово-комунальних послуг.

Отже, маємо в будинку новостворене ОСББ і виконавця послуг з утримання, який перебуває у договірних відносинах із кожним співвласником зокрема. При цьому закон не передбачає «автоматичного» припинення договорів про надання житлово-комунальних послуг у разі створення в будинку ОСББ. Тож і після створення ОСББ послуги повинні надаватися і оплачуватися - доти, доки ОСББ не вирішить змінити виконавця послуг або взагалі перейти до утримання будинку шляхом самозабезпечення.

Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ОСББ створюється в тому числі для забезпечення «належного утримання та використання спільного майна». А відповідно до ч. 1 ст. 22 того ж закону, «для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку ... об'єднання за рішенням

загальних зборів має право ... задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення».

Отже, ОСББ має повне право здійснювати утримання багатоквартирного будинку самостійно – шляхом самозабезпечення. Для цього необхідно лише прийняти відповідне рішення загальних зборів ОСББ.

Одночасно загальним зборам слід затвердити кошторис об'єднання, в якому врахувати витрати на утримання будинку, перелік і розмір внесків, надати правлінню доручення щодо укладання договорів із підрядниками, найму працівників, закупівлі інструменту й техніки тощо. Дуже важливо при цьому визначити дату, з якої ОСББ переходить до утримання будинку шляхом самозабезпечення. Така дата має бути реальною – щоби правління дійсно встигло виконати зазначені доручення (з досвіду тих ОСББ, що вже пройшли цей шлях, рекомендується дати правлінню на підготовку не менше одного місяця).

А як же бути з діючим (поки що) виконавцем послуг з утримання будинку та укладеними ним договорами? Приймаючи рішення про перехід до самообслуговування, загальним зборам треба окремо ухвалити рішення про те, що співвласники багатоквартирного будинку відмовляються від користування послугами цього виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій із визначеної ними дати (з дати переходу до самообслуговування). Правлінню ж потрібно негайно після прийняття такого рішення загальними зборами повідомити про це виконавця послуг (розумний варіант – письмово, рекомендованим листом із повідомленням про вручення). Це дасть можливість і самому виконавцеві підготуватися до припинення утримання будинку – зокрема розірвати або змінити договори зі своїми субпідрядниками.

Одночасно кожному зі співвласників доцільно також окремо повідомити виконавцеві про відмову від користування послугами та розірвання договору у зв'язку з цим. Подання чи неподання таких повідомлень окремими співвласниками жодним чином не впливає на чинність рішення, прийнятого загальними зборами, однак убезпечить конкретного співвласника від можливого безпідставного нарахування йому плати за послуги вже колишнім виконавцем.

Може виникнути питання: чи мають право загальні збори ОСББ відмовлятися від послуг виконавця в разі, якщо він перебуває в договірних відносинах із кожним співвласником зокрема?

Відповідь однозначна – мають. Крім уже наведених вище положень законодавства, звернімо увагу на ч. 3 ст. 23 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», яка передбачає, що «у разі спільної власності кількох співвласників рішення щодо утримання на балансі та/або управління майном приймається відповідно до закону». А ч. 6 ст. 26 того ж закону наділяє споживача правом розірвати договір із виконавцем житлово-комунальної послуги в разі зникнення потреби в її отриманні або відмови споживача від користування послугою виконавця.

Отже: (а) споживач має право відмовитися від послуги виконавця, (б) послуга з утримання будинку стосується спільного майна, а тому (в) рішення щодо відмови від неї приймається спільно. У випадку, коли в будинку створено ОСББ, таке рішення приймається в порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» – загальними зборами об'єднання.

Що робити, якщо колишній виконавець «не визнає» права ОСББ самостійно утримувати будинок?

Універсальна порада одна – утримувати свій будинок згідно з прийнятими загальними зборами рішеннями. А деталі різняться залежно від конкретної ситуації. Десь протистояння обмежується паперовою перепискою, а десь доходить до зрізання/заміни замків у підвалах і навіть фізичної охорони співвласниками свого спільного майна.

При цьому співвласникам слід пам'ятати: із дня, коли вони припинять платити внески «ЖЕКу» і почнуть платити внески в своє ОСББ, вони перекриють фінансовий «краник», за рахунок якого колишній виконавець фінансує юридичні (і не тільки) війни з ними ж самими.

Нижче ми ще раз наведемо покроковий алгоритм переходу до утримання будинку ОСББ шляхом самозабезпечення:

1. Створення і державна реєстрація ОСББ.
2. Проведення загальних зборів ОСББ, на яких приймаються рішення про:
 - відмову багатоквартирного будинку від користування послугами виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (з визначеної дати);
 - перехід до самостійного утримання будинку шляхом самозабезпечення (з визначеної дати);
 - затвердження кошторису ОСББ;
 - перелік і розміри внесків співвласників в ОСББ;
 - доручення правлінню (укладання договорів із підрядниками, найм працівників тощо).
3. Повідомлення правлінням виконавцю послуг прийнятого загальними зборами рішення.
4. Індивідуальні повідомлення співвласників виконавцю послуг про відмову від користування його послугами і розірвання договору.
5. Початок самостійного утримання будинку.

Тож, зрозуміло, що законодавство не створює перепон для ініціативних співвласників багатоквартирного будинку, що хочуть управляти своїм будинком і брати на себе відповідальність за нього. А збільшення кількості ОСББ в країні – тому додаткове свідчення. Усе лише у ваших руках!