



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Проведення енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках: чому співвласники і чому ОСББ?

Дмитро Левицький,
консультант ВБО “Інститут місцевого розвитку

20 вересня 2011р., Ялта



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

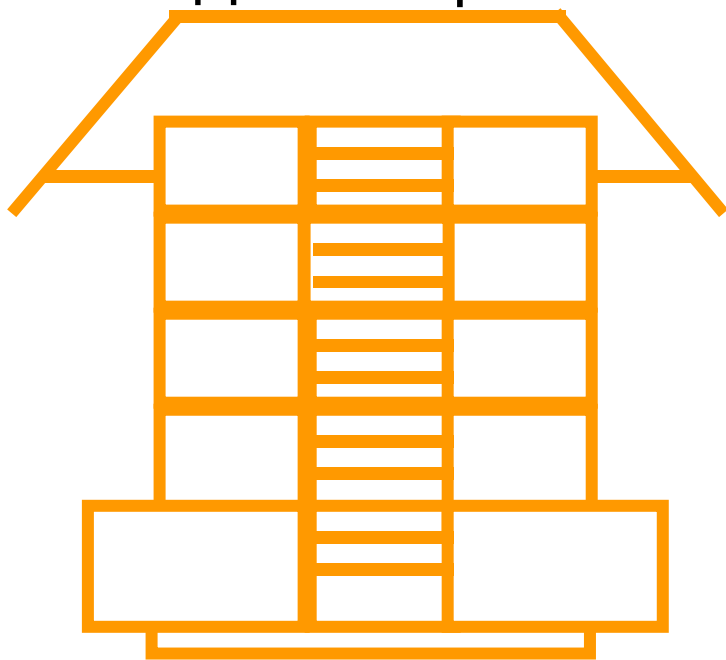
Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні

- Закони України "Про власність" та "Про приватизацію державного житлового фонду" виділили квартиру як окремий самостійний об'єкт права власності
- Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" та ст.382 ЦКУ визначили, що власники квартир у багатоквартирному будинку є **спів**власниками спільного майна: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою

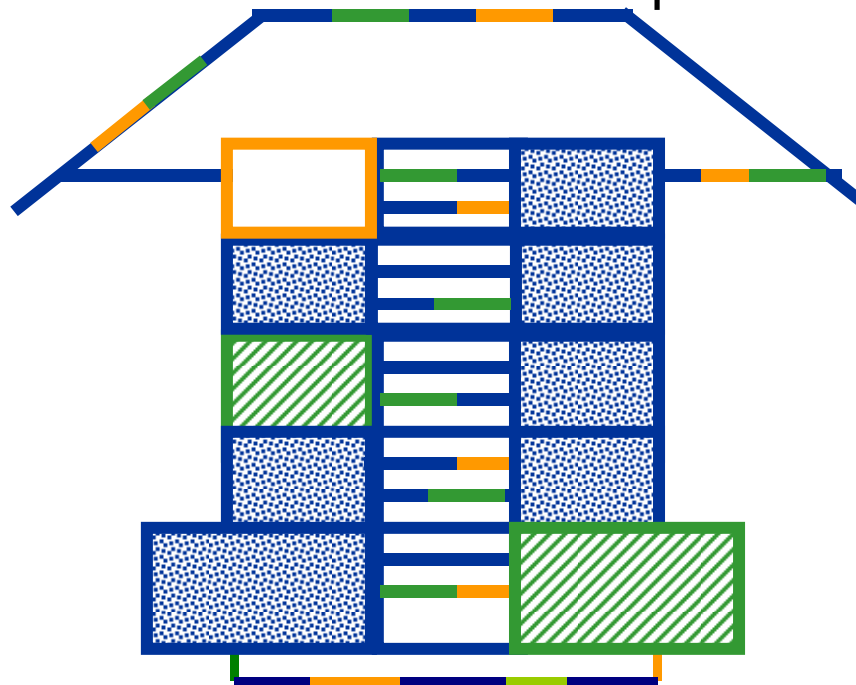


У переважній більшості багатоквартирних будинків в Україні “співіснують” різні форми (комунальна, державна, приватна) та види (спільна сумісна, спільна часткова) власності

До 1992 р.



Станом на 2011 р.



Державна власність



Комунальна власність



Приватна власність



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні: співвласники

- Власники житлових та нежитлових приміщень
- Власниками цих приміщень можуть бути будь-які суб'єкти права власності (державна, територіальна громада, фізичні та юридичні особи)
- Співвласниками є як члени ОСББ, так і "нечлени"



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні: утримання майна

- Тягар утримання майна несе його власник (співвласники)
- Співвласники зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території, відповідно до своєї частки у майні будинку



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Відносини спільної власності в багатоквартирних будинках в Україні: прийняття рішень

- В силу ст. 369 ЦКУ володіння, користування і розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку повинне здійснюватися за **спільною згодою всіх** співвласників (100% згода)
- Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" дозволяє співвласникам, об'єднаним в ОСББ, приймати рішення шляхом голосування встановленою **більшістю голосів** (а не 100% згодою)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

**Для співвласників ОСББ є
механізмом прийняття рішення в
умовах спільної власності
при відсутності
100-відсоткової згоди**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

ОСББ в Україні

- **Юридична особа**
- **Добровільне об'єднання власників жилих та нежилих приміщень**
- **Добровільність членства при рівності обов'язків**
- **Квартири та нежитлові приміщення, спільне майно в будинку не є власністю ОСББ**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Організація енергоефективних заходів: чому ОСББ?

- Тільки власники мають право приймати рішення стосовно своєї власності
- ОСББ - єдиний механізм, який дозволяє прийняти рішення при відсутності 100% згоди
- Ст.10 закону про ОСББ: прийняття рішення про реконструкцію та ремонт – **виключна компетенція загальних зборів об'єднання**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Фінансування: додаткові можливості ОСББ

Кошти співвласників:

- власні заощадження
- позики/кредити, залучені співвласниками

Можливості ОСББ:

- ремонтний фонд
- позики/кредити, залучені ОСББ
- залучення енергосервісної компанії

Можливості асоціацій власників жилих будинків:

- спільний ремонтний фонд кількох ОСББ

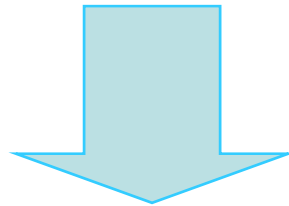


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Фінансування: учасники

- Нові (спів)власники зобов'язані самі утримувати своє майно - будинок
- Колишній власник зобов'язаний брати участь у фінансуванні ремонту будинку
- Держава зацікавлена в енергозбереженні



СПІЛЬНА УЧАСТЬ У ФІНАНСУВАННІ РЕМОНТУ:

- ВЛАСНИКИ КВАРТИР
- ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА
- ДЕРЖАВА



Можлива структура фінансування в ОСББ:

<i>Місцевий бюджет</i>	Територіальна громада як колишній власник
	Територіальна громада як співвласник (за квартири комунальної власності)
	<i>Міська компенсація малозабезпеченим (?)</i>
<i>Кошти власників / кредит</i>	Внески решти власників квартир до ремонтного фонду
	<i>Держава (пільги і субсидії) (?)</i>
<i>Державний бюджет</i>	Держава (субвенції на проведення заходів з енергозбереження)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

РЕФОРМА МІСЬКОГО
ТЕПЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Дякую за увагу



ІНСТИТУТ МІСЦЕВОГО РОЗВИТКУ

04070, м. Київ,
вул. Ігорівська 14а,
2-й поверх
тел.: (044) 428-76-10,-11,
факс: (044) 428-76-12
www.mdi.org.ua,
office@mdi.org.ua