



**ЧЕРНІГІВСЬКИЙ ЦЕНТР ПЕРЕПІДГОТОВКИ ТА ПІДВИЩЕННЯ  
КВАЛІФІКАЦІЇ ПРАЦІВНИКІВ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ,  
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ, ДЕРЖАВНИХ  
ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ І ОРГАНІЗАЦІЙ**

**Об'єднання співвласників  
багатоквартирних будинків –  
пріоритетний шлях розвитку  
житлово-комунального господарства**

Чернігів – 2011

**Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків – пріоритетний шлях розвитку житлово-комунального господарства:** навч.-метод. зб. / Чернігівський центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій; Укладач: С.В. Зінченко. – Чернігів: ЦППК, 2011. – 60 с.

*Рекомендовано до видання навчально-методичною радою Чернігівського Центру перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій, протокол № 1 від 21 січня 2011 року.*

Укладач: **Сергій Васильович Зінченко** – керівник Чернігівської філії Державного підприємства «Учбово-експертний центр НАЕР».

Навчально-методичний збірник призначений для слухачів Центру, які навчаються за Професійною програмою підвищення кваліфікації, програмами тематичних семінарів.

© **Чернігівський центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних підприємств, установ і організацій, 2011.**

## ЗМІСТ

1. Ситуація по спільній власності в багатоквартирних будинках в Україні.....	5
2. Що таке «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (ОСББ). Переваги ОСББ.....	7
2.1. Хто може стати членом ОСББ.....	7
2.2. Участь співвласників у діяльності ОСББ. Права й обов'язки.....	9
2.3. Сплата за комунальні послуги.....	11
2.4. Обов'язкові сплати за обслуговування будинку.....	12
2.5. Земельний податок.....	13
2.6. Внески на капітальний та поточний ремонт.....	13
3. Обслуговування будинку. Варіанти провадження господарської діяльності щодо утримання неподільного та загального майна.....	14
3.1. Ухвалення на загальних зборах рішення про балансотримувача.....	16
3.2. Дії місцевої влади в тому разі, якщо співвласники не обрали форми управління житловим комплексом.....	18
3.3. Знання, потрібні для самостійного управління багатоквартирним житловим будинком.....	19
3.4. Кваліфікаційні та загальні вимоги до голови правління...	20
3.5. Перелік робіт, які не належать до статутної діяльності об'єднань, але які їм доводиться виконувати.....	21
3.6. Технічне обслуговування та ремонт будинку.....	21
3.6.1. Види технічної документації.....	21
3.6.2. Види робіт, пов'язаних з утриманням будинку.....	22
3.6.3. Правила утримання будинку.....	22
3.6.4. Структура «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій».....	23
3.6.5. Норми щодо робіт та послуг з утримання будинку.....	24
3.6.6. Вартість утримання будинку.....	24
3.6.7. Забезпечення членів ОСББ комунальними послугами...	25
3.7. Фінансове управління діяльністю об'єднання. Кошторис надходжень і витрат.....	28
3.8. Визначення величини внесків та платежів співвласників і організація роботи з їх збирання.....	31
3.8.1. Договірні відносини з власниками, які не є членами об'єднання.....	33
3.8.2. Створення комісії.....	33
3.8.3. Інформування про систему соціального захисту населення.....	34
3.8.4. Рознесення мешканцям квитанцій.....	34
3.8.5. Інформування співвласників про діяльність об'єднання.....	34
3.8.6. Альтернативні способи відшкодування заборгованості...	34
3.8.7. Організація роботи управителя.....	34

3.8.8. Стягнення заборгованості через суд.....	34
3.8.9. Позбавлення боржників можливості одержувати комунальні послуги.....	35
4. Нормативно-законодавча база за напрямками господарської діяльності.....	36
5. Переваги та недоліки створення ОСББ.....	41
6. Фінансування ОСББ.....	43
6.1. Фінансування з державного бюджету.....	43
6.2. Фінансування з місцевих бюджетів та зовнішніх фінансових інституцій.....	43
6.3. Кредитні ресурси.....	44
7. Досвід впровадження ОСББ в Естонії.....	46
7.1. Приклад ОСББ в м. Раквере, Естонія.....	51
8. Перший приклад реновації житлових будинків за рахунок кредитних ресурсів: м. Ніжин, Чернігівська область.....	55

## 1. СИТУАЦІЯ ПО СПІЛЬНІЙ ВЛАСНОСТІ В БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ УКРАЇНИ

Станом на 1 червня 2010 року в Україні було зареєстровано 108321 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) (За даними Держкомстату України: [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)). Потреба в таких об'єднаннях виникла із приватизацією державного житлового фонду та з виникненням відносин спільної власності в багатоквартирних будинках.

Більшість багатоквартирних будинків були споруджені ще до незалежності, і право власності на більшість із них належало державі (у т.ч. відомчий житловий фонд). Менша частина багатоквартирних будинків в УРСР належала житлово-будівельним кооперативам, а також колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям. Громадянам на праві індивідуальної власності могли належати лише індивідуальні жилі будинки.

Прийнятий Верховною Радою Української РСР 7 лютого 1991 року закон «Про власність» виділив у складі державної власності загальнодержавну (республіканську) і власність адміністративно-територіальних одиниць (комунальну), передбачивши, що державний житловий фонд належить до комунальної власності. Втім, на практиці частина державного житлового фонду так і залишилася в загальнодержавній (нині – державній) власності. Цей же закон передбачив можливість набуття громадянами (членами житлово-будівельних кооперативів, наймачами в будинках державного та громадського житлового фонду) права власності на займані ними квартири (житлові приміщення).

Положення Закону УРСР «Про власність» були розвинені в прийнятому 19 червня 1992 року Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду», який надав право громадянам України приватизувати квартири у будинках державного житлового фонду місцевих Рад народних депутатів та державних підприємств, організацій, установ. Прийняття цього закону стало поворотним пунктом в історії багатоквартирних житлових будинків не лише тому, що дало можливість безоплатної приватизації державного житла, але й тому, що цей закон – разом із більш пізніми змінами до Житлового кодексу Української РСР – остаточно закріпив *квартиру* як окремий, самостійний об'єкт права власності.

Багатоквартирний будинок фактично перестав існувати як самостійний цілісний об'єкт права власності. З моменту приватизації (або викупу, повної виплати паю, якщо мова йде про ЖБК) першої квартири в багатоквартирному будинку він, з юридичної точки зору, перетворювався на набір квартир, хоч і об'єднаних спільними огорожувальними конструкціями і комунікаціями, але цілком самостійних в розумінні права власності.

В таких умовах потребував визначення статус дахів, підвалів, ліфтів, різноманітного внутрішньобудинкового обладнання. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» проголосив, що «власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою».

З цієї точки зору окрема квартира співвідноситься з допоміжними приміщеннями будинку, технічним обладнанням, елементами зовнішнього благоустрою, як головна річ з приналежністю. Відповідно до цивільного законодавства, приналежність – це річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі, пов'язана з нею спільним призначенням. За загальним правилом, приналежність слідує за головною річчю.

Це положення означає, що право власності на квартиру є визначальним, а право спільної власності на зазначене спільне майно будинку – похідним від нього. Той, хто стає власником квартири в будинку, стає одночасно і співвласником даху, підвалу, ліфтів тощо. І з втратою особою права власності на квартиру втрачається і її право «співвласності» на зазначене спільне майно.

Специфіка багатоквартирного будинку полягає в тому, що головних речей (квартир) багато, а приналежність (спільне майно будинку) – одна на всіх. Тому самостійні власники окремих квартир стають співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою.

В ситуації, коли єдиний власник (держава чи територіальна громада, кооператив, колгосп тощо) змінюється багатьма співвласниками, бажано мати структуру, яка б формувала і виражала єдину волю співвласників щодо належного їм спільного майна. Саме тому Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» надав право власникам квартир створювати «об'єднання індивідуальних власників квартир». Синонімічний по суті свій термін «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» був закріплений на законодавчому рівні із прийняттям у 2001 році Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». З усіх можливих організаційно-правових форм юридичних осіб, у які потенційно можуть об'єднуватися власники квартир і нежилых приміщень в багатоквартирному будинку, тільки ОСББ має визначені законом повноваження щодо прийняття рішень з питань володіння, користування і розпорядження спільним майном будинку. Але закон не пов'язує виникнення права спільної власності на спільне майно будинку зі створенням «об'єднання індивідуальних власників квартир» чи ОСББ. Особа стає співвласником цього майна просто в силу набуття права власності на квартиру в будинку.

## **2. ЩО ТАКЕ «ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ» (ОСББ). ПЕРЕВАГИ ОСББ.**

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) — це юридична особа, яку створюють власники квартир для того, щоб покращити умови використання їхнього власного майна, а також забезпечувати утримання і використання неподільного та загального майна. Створивши ОСББ, мешканці багатоквартирного будинку:

- стають реальними власниками майна, приміщень загального користування та допоміжних приміщень;
- мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території;
- мають можливість контролювати якість робіт, що проводяться у будинку;
- обирають за конкурсом підрядників для покращення умов у будинку та зменшення спільних витрат;
- контролюють використання квартплати, витрат на утримання будинку, дотацій та субсидій;
- можуть здавати в оренду місця загального користування та допоміжні приміщення, а кошти спрямовувати на утримання будинку (додаткові кошти на ремонт та утримання будинку);
- отримують можливість використовувати трудовий внесок мешканців замість квартплати.

Треба зазначити, що в одному будинку можна створити тільки одне об'єднання. Проте до одного об'єднання можуть входити співвласники кількох будинків.

Важливо, що учасники такої організації мають чимало суттєвих переваг. Через органи управління такого об'єднання співвласники будинку самі контролюють якість наданих комунальних послуг і можуть домагатися її поліпшення. Об'єднання розпоряджається своїм майном, вибирає, яка саме організація (чи підприємство) надаватиме комунальні послуги, вирішує, коли варто робити поточний чи капітальний ремонт у будинку, визначає виконавця такого ремонту. Тим часом, як відомо, ЖЕКи не завжди надають такі послуги якісно та вчасно.

Об'єднання має право здавати в оренду житлові та нежитлові приміщення, які є його власністю. А кожний член об'єднання може одержувати частку прибутку від орендної плати, оскільки він є співвласником спільного майна об'єднання. Таку частку прибутку дозволено зараховувати як частину сплати за комунальні послуги, за ремонт та утримання будинку тощо.

### **2.1. Хто може стати членом ОСББ**

До об'єднання мають право увійти власники приватизованих або придбаних квартир, власник будинку або його уповноважена особа, а також власники нежитлових приміщень будинку.

Якщо квартира чи приміщення перебувають у державній чи комунальній власності, то інтереси власника представляє особа, яка має на це відповідні повноваження. Такі повноваження належить оформити у вигляді довіреності. В

цьому документі можна визначити повноваження на вчинення конкретних дій щодо квартири чи приміщення (наприклад, участь в установчих зборах об'єднання) або повноваження на вчинення будь-яких дій щодо квартири чи приміщення. Довіреність, яку видає фізична особа, потрібно засвідчити нотаріально. Натомість аналогічний документ, який видав власник – юридична особа, досить скріпити печаткою такої юридичної особи. Ті мешканці будинку, які живуть у неприватизованих квартирах на підставі виданих їм ордерів, не можуть брати участі у створенні об'єднання, тому що вони не є власниками квартир. Так само не мають права бути членами об'єднання ті особи, котрі орендують приміщення.

У створенні об'єднання можуть брати участь державні органи (районна чи міська державна адміністрація) або інші юридичні особи (наприклад, підприємство, що утримує будинок на своєму балансі), які мають статус власника квартири, нежитлового приміщення, частини будинку тощо.

Власником будинку, де створено об'єднання, є це об'єднання. За рішенням Конституційного Суду України від 2 березня 2004 року, право власності на квартиру автоматично передбачає право спільної власності на допоміжні приміщення в будинку та технічне обладнання, призначене для обслуговування цього будинку. Тому без згоди всіх власників ніхто не має права провадити більшості будівельних робіт, зокрема, споруджувати мансардний поверх. Зазначимо, що навіть у той період, коли такого рішення ще не було ухвалено, об'єднання співвласників не допускали несанкціонованого будівництва на їхній території. Наприклад, члени об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Києві домоглися того, що реконструкцію належного їм горища, започатковану без їхньої згоди, було припинено. Якщо об'єднання не дає згоди на будівництво, конфлікт можна розв'язати через суд. Тим часом у тих будинках, що перебувають у комунальній власності, ці питання вирішує власник будинку – місцева державна адміністрація, підприємство тощо.

Об'єднання співвласників має право користуватися земельною ділянкою (прибудинковою територією), отримати її в оренду, а також приватизувати. На цій території не можна нічого зводити без згоди об'єднання — ні гаражів, автостоянок, будинків та будь-яких інших споруд. Якщо місцева рада ухвалила рішення про будівництво без такої згоди, об'єднання може обстоювати свої інтереси в суді. За приклад може правити товариство співвласників квартир в одному з будинків у Києві. Міська влада видала дозвіл мешканцям іншого району міста звести на подвір'ї цього будинку металеві гаражі. Оскільки розпорядником прилеглої земельної ділянки є товариство співвласників, дію цього дозволу вдалося скасувати. Натомість якби такого об'єднання не було створено, мешканці мали б набагато менше можливостей обстоювати свої інтереси.

Місцева влада може ухвалити рішення про ущільнення забудови, яка займатиме частину вказаної прибудинкової території. Якщо проектна документація щодо такої споруди є узгоджена з пожежними та іншими нормами, орган місцевої влади має право дати дозвіл на будівництво, але за умови, що вказану частину прибудинкової території буде викуплено в

об'єднання за встановленим порядком (звісно, лише в тому разі, якщо ця територія є власністю об'єднання).

Процедера створення ОСББ дуже детально прописаний в: «ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК «ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИЙ БУДИНОК КРОК ЗА КРОКОМ», КНИГА 1. «КРОК ПЕРШИЙ: СТВОРЕННЯ ОСББ», підготовлений фахівцями Інституту місцевого розвитку в рамках Проекту USAID «Реформа міського теплозабезпечення в Україні» (Контракт № EPP-I-09-03-00006-00) – Вікторією Погореловою, Дмитром Левицьким, Русланом Кундриком, Тетяною Кіщук та Евеліною Козиною, та схваленим до друку науково-технічною радою Мінжитлокомунгоспу 27 липня 2010 р ([office@mdi.org.ua](mailto:office@mdi.org.ua), [www.mdi.org.ua](http://www.mdi.org.ua)).

## **2.2. Участь співвласників у діяльності ОСББ. Права й обов'язки**

Кожний учасник об'єднання має певні права. Наприклад, право брати участь в управлінні об'єднанням і контролювати його діяльність. Зокрема, мешканець має право бути присутнім на загальних зборах і голосувати щодо всіх порушуваних питань, обирати й бути обраним до складу статутних органів об'єднання. Закон дає право вимагати, щоб ці органи захищали права мешканця, щоб інші учасники об'єднання дотримували вимог статуту й засад добросусідських відносин.

Наприклад, один з мешканців зруйнував частину капітальної стіни, що проходить крізь його квартиру. Відтак з'явилася тріщина в будинку. За таких обставин об'єднання має право подати позов до суду й вимагати, щоб порушник відновив стіну й відшкодував заподіяні збитки. Так само чинити можна й у тому разі, якщо, скажімо, хтось із сусідів вигулює свого собаку на майданчику, де бавляться малі діти.

Зазнавши збитків від іншого власника, зокрема, через затоплення квартири, ви маєте право на їх повне відшкодування. Здебільшого винна особа несе цивільно-правову відповідальність, тож компенсацію має видати в грошовій формі. Якщо йдеться про зумисне пошкодження чи нищення майна (наприклад підпал), то справу розглядають правоохоронні органи, які можуть притягнути порушника до кримінальної відповідальності.

Членство в об'єднанні дає й низку інших переваг. Наприклад, мешканець має право безкоштовно або за невелику плату користуватися постійним місцем на прибудинковій території для паркування власного автомобіля. Натомість тому мешканцеві, який не входить до складу об'єднання, можна відмовити в такому постійному місці або ж виділити його на умовах оренди за більшу плату.

Будь-який мешканець має право знайомитися з усією документацією об'єднання: протоколами загальних зборів, звітами ревізійної комісії, фінансовими звітами об'єднання. Якщо виникли питання щодо господарської, фінансової чи організаційної діяльності, є право усно або в письмовій формі звернутися до керівників об'єднання і попросити надати відповідну інформацію. Одержавши відмову, можна подати скаргу до ревізійної комісії чи загальних зборів, або позов до суду. Важливо знати, що вступивши до об'єднання, ви не втрачаєте права на власний розсуд розпоряджатися своєю квартирою чи нежитловим приміщенням.

Зрозуміло, що ви маєте право в будь-який час вийти зі складу об'єднання (таку процедуру потрібно визначити в статуті).

Водночас кожний власник, увійшовши до складу об'єднання, мусить виконувати низку обов'язків, визначених у статуті. Передусім ви маєте вчасно та повністю сплачувати комунальні послуги й переказувати внески на ремонт, утримання будинку та прилеглої до нього території. Якщо ви не виконаєте цього обов'язку, то об'єднання може звернутися до суду, щоб примусово стягнути з вас заборгованість.

Крім того, статут вимагає, щоб належні об'єднанню приміщення та спільне майно (під'їзд, сходи, підвір'я) ви використовували за призначенням, дбали про їх збереження, запобігали нищенню (наприклад, пожежі, пошкодженню ліфтів, забрудненню коридорів чи підвір'я тощо).

Ви маєте дотримуватись норм законодавства щодо ремонту та реконструкції приміщень. Вдаючись до перепланування власної квартири, ви маєте одержати відповідний дозвіл і дотримуватись затверджених будівельних норм. В іншому випадку ви можете спричинити обвал всього будинку, а отже, заподіяти шкоду майну чи навіть здоров'ю ваших сусідів.

До обов'язків учасника об'єднання належить також дотримання правил пожежної безпеки та санітарії. Зокрема, ніхто з-поміж власників не має права розкладати у квартирі відкрите багаття, тримати у своєму помешканні велику рогату худобу, тощо. Кожний мусить дотримуватись чистоти в місцях загального користування.

Учасник об'єднання має дбати про те, щоб не допустити псування неподільного та загального майна, інформувати органи управління свого об'єднання про пошкодження технічного обладнання.

Закон зобов'язує співвласників дотримувати тиші в нічний час (з 23-ї до 7-ї години). Зауважимо, що такі правила затверджує місцева рада. А відповідальність за вчинення шуму визначено в статті 182 Кодексу України про адміністративні правопорушення. До особи, яка порушила спокій мешканців будинку в період між 23-ю і 7-ю годинами, можуть бути застосовані такі санкції, як попередження або вимога сплатити штраф обсягом від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (тобто від 17 до 51 грн.).

Якщо учасник об'єднання зазнав збитків з вини іншого власника, то винний зобов'язаний їх повністю відшкодувати. Така відповідальність лежить на власникові навіть у тому разі, якщо кривду сусідам заподіяв орендар його квартири чи іншого приміщення.

Кожний співвласник мусить виконувати рішення статутних органів об'єднання, якщо під час їх ухвалення дотримано статутних вимог та норм законодавства. Треба додати, що в статуті можна визначити також інші права й обов'язки учасників об'єднання.

### 2.3. Сплата за комунальні послуги

Як зазначено в правилах користування приміщеннями житлових будинків та прибудинковими територіями (постанова Кабінету Міністрів України № 572 від 8 жовтня 1992 р.), кожний власник квартири чи квартиронаймач мусить сплачувати за обслуговування його квартири (за постачання електроенергії, холодної і гарячої води, газу, за опалення, тощо), а також за утримання та прибирання місць загального користування і прибудинкової території. Розрахунки за спожиту в квартирі електроенергію належить здійснювати за показниками лічильника, встановленого в помешканні. Кожний мешканець переказує кошти за використану електроенергію на рахунок енергопостачальника (уклавши з ним окрему угоду).

За угодою, укладеною з надавачем послуг, мешканці сплачують також за користування телефоном, радіоточкою, кабельним телебаченням та ін. На загальних зборах вашого об'єднання ви визначаєте, хто буде управителем будинку – об'єднання чи інша юридична особа, скажімо, ЖЕК. Якщо ваша організація перебирає на себе функції управителя, то вона сама виконує всі зобов'язання щодо надання комунальних послуг, ремонту та утримання будинку, укладаючи договори з відповідними підприємствами. З іншого боку, об'єднання підписує договір з кожним власником квартири, який бере на себе обов'язок вчасно та повністю сплачувати за надані послуги. Кожний власник мусить переказувати ці кошти щомісяця у визначений день на банківський рахунок об'єднання, а об'єднання – перераховувати їх комунальним підприємствам.

Мешканцям, які відмовилися підписувати угоду, управитель будинку має право взагалі не надавати комунальних послуг. А на тих власників і квартиронаймачів, які не сплачують рахунків, може подати позов до суду.

Натомість, якщо об'єднання покладає функції управителя на інше підприємство чи організацію (наприклад, ЖЕК), то гроші за надані послуги «рухаються» за такою схемою: власники квартир сплачують кошти на банківський рахунок об'єднання, яке переказує їх управителеві (скажімо, ЖЕКу), а той розраховується з комунальними підприємствами, з якими він уклав відповідні договори.

Нагадаємо, що як у першому, так і у другому випадку за спожиту електроенергію, користування кабельним телебаченням та радіоточкою власники квартир розраховуються безпосередньо з тими компаніями, котрі надають ці послуги.

Зауважимо, що суму сплат мешканці можуть визначати на підставі показників приладів, які фіксують споживання теплої та холодної води, газу й електроенергії і т. ін. у кожній квартирі. Якщо ж поквартирного обліку запровадити не можливо, управитель встановлює загальнобудинкові прилади обліку. За таких обставин, кожний власник сплачує за надані послуги пропорційно до площі приміщення та кількості мешканців у ньому. В деяких об'єднаннях лічильники на воду встановлено лише в деяких квартирах. Ті мешканці, котрі не мають таких приладів обліку, сплачують за водопостачання та водовідведення на підставі показників загальнобудинкового лічильника, від яких відмінено показники лічильників, встановлених у квартирах.

Якщо загальнобудинкового приладу обліку не встановлено, то мешканці мають сплачувати за надані послуги з огляду на затверджені тарифи та норми споживання. Якщо в будинку перевищено встановлену норму споживання, наприклад, води, то її перевитрати пропорційно розподіляють між тими мешканцями, які не мають лічильників.

Мешканці, котрі встановили такі прилади у своїх квартирах, платитимуть лише за показами цих приладів. Важливо знати, що мешканці тих будинків, у яких створено об'єднання співвласників, мають можливість сплачувати борг поступово, частинами. В такому разі потрібно укласти відповідний договір з об'єднанням.

Повертати заборгованість можна не грошима, а послугами, виконуючи певну роботу для об'єднання (йдеться про ремонт даху чи сходів, впорядкування прибудинкової території тощо). Для цього також належить укласти цивільно-правову угоду з об'єднанням, де має бути вказаний обсяг і вартість робіт. Такий спосіб розрахунку передбачено не лише для кожного учасника об'єднання, а й для будь-кого з мешканців будинку, що перебуває у власності цього об'єднання.

#### **2.4. Обов'язкові сплати за обслуговування будинку**

Кожний учасник об'єднання зобов'язаний сплачувати на банківський рахунок об'єднання кошти за обслуговування будинку та прилеглої території. Перелік сплат, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території, затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 939 від 22 червня 1998 р.

Ці кошти покривають видатки на утримання ліфтів, прибирання прибудинкової території та місць загального користування в будинку (коридорів, холів, сходів тощо), вивезення сміття, використання води для поливу зелених насаджень біля будинку, використання електроенергії в загальних коридорах, на сходових клітках тощо.

Суму сплати визначають за наступною схемою:

1) Спершу підраховують середні щомісячні витрати об'єднання на утримання і ремонт будинку. До цих витрат належать такі:

- видатки на заробітну платню обслуговувального персоналу – двірників, прибиральниць, паспортистки, електрика, слюсаря, сантехніка, працівника мереж теплопостачання, працівника, який обслуговує ліфти, тощо;
- витрати на заробітну платню апарату управління – голови або технічного керівника, бухгалтера об'єднання;
- сплата за воду на поливання зелених насаджень та території;
- сплата за електроенергію в місцях загального користування;
- видатки на капітальний ремонт будинку, споруд та обладнання і на поточний ремонт житлового фонду;
- сплата за вивезення сміття;
- видатки на прибирання та утримання місць загального користування (прибудинкової території, коридорів, сходових кліток і т. ін.);
- витрати на придбання господарських засобів (електричних лампочок, порошку, мила, ганчірок, віників, лопат тощо).

2) Маючи суму цих витрат, визначають, який відсоток становить площа кожної квартири від загальної житлової площі (тобто суми житлової площі всіх квартир у будинку). З огляду на цей відсоток встановлюють частку кожного мешканця в загальній сумі витрат.

### **2.5. Земельний податок**

Кожний співвласник, що входить до складу об'єднання, має сплачувати свою частку земельного податку.

Для всього житлового фонду коефіцієнт такої сплати дорівнює 0,03 ставки земельного податку. Ставка податку на земельну ділянку, щодо якої виконано грошову оцінку, становить 1% від суми оцінки. Щоб обчислити податок, який має сплатити об'єднання співвласників, спершу визначають 1% від грошової оцінки, відтак множать одержаний показник на 0,03. Якщо грошової оцінки земельної ділянки не виконано, то ставку податку визначають за спеціальною таблицею, наведеною в статті 7 Закону України «Про плату за землю». Одержаний показник теж множать на 0,03.

Слід зауважити, що місцеві органи влади можуть надавати об'єднанням пільги щодо сплати цього податку, наприклад, встановлювати мінімальний рівень сплати або взагалі звільняти об'єднання від цього податку.

### **2.6.Внески на капітальний та поточний ремонт**

Кожний співвласник, що входить до об'єднання, мусить перераховувати певні внески на поточний та капітальний ремонт будинку. Величину цих внесків об'єднання визначає в статуті або в рішенні загальних зборів.

### **3. ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДИНКУ. ВАРІАНТИ ПРОВАДЖЕННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЩОДО УТРИМАННЯ НЕПОДІЛЬНОГО ТА ЗАГАЛЬНОГО МАЙНА**

Для того, щоб досягти мети створення об'єднання, тобто забезпечити належне утримання і використання неподільного та загального майна, потрібно налагодити ефективно управління вказаним майном і в такий спосіб поліпшити якість його обслуговування.

Поняття «управління» охоплює низку заходів, що мають забезпечити належну експлуатацію багатоквартирного будинку чи комплексу будинків. З огляду на функціональне призначення житлово-комунальних послуг (стаття 13 закону «Про житлово-комунальні послуги»), такими заходами вважають балансоутримання, укладання договорів про виконання робіт чи надання послуг, контроль за виконанням умов договору. У тому разі, якщо управління багатоквартирним будинком перебирає на себе саме ОСББ як юридична особа, управління є діяльністю такого ОСББ, що відповідає меті його створення. Якщо ж за рішенням загальних зборів управління покладено на сторонній суб'єкт господарювання (юридичну чи фізичну особу), то йдеться вже про надання послуг.

Об'єднання співвласників має право й обов'язок самостійно вирішити такі питання:

- в який спосіб ОСББ чи сторонній суб'єкт господарювання здійснюватиме управління нерухомістю (спільним сумісним майном);
- в який спосіб і хто забезпечуватиме технічне обслуговування, поточний ремонт, санітарне утримання будинку та прибудинкової території.

У статті 12 закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено такі види діяльності управителя неподільного та загального майна житлового комплексу:

- належна експлуатація житлового комплексу та забезпечення відповідних умов користування власним, неподільним та загальним майном власників;
- накопичення потрібних коштів на поточний та капітальний ремонт відповідно до законодавства;
- отримання відповідного відшкодування від винної особи за збитки, заподіяні майну, яке є на балансі в управителя, або вчасне звернення до суду щодо примусового відшкодування збитків.

Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання може мати такі форми:

- управління всім неподільним та загальним майном здійснюють статутні органи ОСББ;
- всі або частину функцій з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання передає юридичній особі за договором про управління;
- визначені у статуті повноваження з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу ОСББ делегує асоціації об'єднань.

Форму управління затверджують загальні збори. Відповідне рішення належить ухвалити кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів) членів об'єднання, присутніх на зборах. Втім, форму управління в будь-який час можна змінити за такою самою процедурою.

Припустімо, збори ухвалили, що всі функції з управління неподільним та загальним майном виконуватимуть статутні органи об'єднання. Тоді правління ОСББ обирає зі свого складу голову правління. Така особа мусить забезпечувати виконання рішень загальних зборів та рішень правління, має право діяти без доручення від імені об'єднання, укладати в межах своєї компетенції угоди, розпоряджатися коштами об'єднання відповідно до затвердженого кошторису.

У деяких ОСББ інтереси об'єднання репрезентує керуючий справами. Йдеться про фізичну особу, якій за трудовим договором чи контрактом з об'єднанням делеговано частину функцій з управління. Зазначимо, що керуючий справами не є членом такого ОСББ (тобто не є співвласником) – він перебуває з ним у трудових відносинах. Об'єднання, котрі самі є балансоутримувачами та управителями, до такого розподілу функцій вдаються дуже часто в тому разі, якщо голова правління (а він обов'язково мусить бути співвласником будинку) не може щодня виконувати поточну роботу.

Керуючий справами має право виконувати тільки ті функції, котрі визначено в трудовому договорі, контракті чи посадовій інструкції. Такий працівник несе цивільно-правову та адміністративну відповідальність як посадова особа ОСББ і систематично звітує перед правлінням та (або) загальними зборами.

Делегувати керуючому справами частину функцій правління дозволено лише за умови, що таку можливість передбачено в статуті ОСББ.

Управитель, роль якого може виконувати суб'єкт господарювання будь-якої організаційно-правової форми, або сам утримує житловий комплекс у належному стані, або наймає відповідну організацію чи персонал, підписуючи договори з виробниками (виконавцями) комунальних послуг. ОСББ має право залишити за собою можливість погоджувати зміст договорів, що їх укладає управитель.

На практиці нерідко трапляється також розподіл обов'язків між правлінням, керуючим справами та управителем:

- керуючий справами забезпечує технічне обслуговування, ремонт і санітарне утримання будинку, працює з персоналом, виконує адміністративні функції;
- управитель здійснює фінансове управління справами об'єднання, укладає договори з виконавцями у сфері комунальних послуг, договори про виконання капітального ремонту, провадить маркетингові дослідження тощо;
- правління виробляє політику об'єднання і контролює діяльність керуючого та (або) управителя.

Як зазначено вище, об'єднання може провадити господарську діяльність для забезпечення власних потреб або самостійно (своїми силами), або через укладення відповідних договорів про надання послуг з фізичними чи юридичними особами.

За законом про ОСББ, однією з форм управління житловим комплексом є передавання певних функцій іншій асоціації чи об'єднанню. У такому разі загальні збори об'єднання ухвалюють рішення стати співзасновником чи засновником, або вступити до асоціації (об'єднання) власників житла чи об'єднань співвласників інших багатоквартирних будинків. Відтак ОСББ укладає з такою асоціацією договір, делегуючи їй певні функції щодо утримання та експлуатації свого будинку. Разом з повноваженнями згаданої асоціації потрібно передати кошти для сплати за роботи чи послуги, а також право контролю за виконанням відповідних договорів. Якщо асоціація не надає послуги на належному рівні, правління ОСББ має право вимагати від неї (а не від підрядника) усунути виявлені хиби.

### **3.1 Ухвалення на загальних зборах рішення про балансоутримувача**

Одночасно з питанням про форму управління на загальних зборах належить вирішити ще одне важливе питання – визначити балансоутримувача. У статті 11 закону про ОСББ вказано, що загальні збори об'єднання можуть ухвалити одне з таких трьох рішень:

- прийняти весь житловий комплекс на власний баланс;
- за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини;
- укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає таку діяльність, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

Балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом.

Стаття 1 закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» дає визначення житлового комплексу як єдиного комплексу нерухомого майна, до якого входять земельна ділянка у встановлених межах, розміщений на ній житловий багатоквартирний будинок або його частина разом зі спорудами та інженерними мережами, що утворюють цілісний майновий комплекс.

Пункт 2 статті 10 закону «Про приватизацію державного житлового фонду» (№ 2482-ХІІ від 19 червня 1992 року) містить таку норму: «Власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають».

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має статус юридичної особи, створеної для організації управління спільним сумісним майном, його утримання та використання. Тому виникнення ОСББ не позначається на правовому статусі спільного сумісного майна: право власності на житлові чи нежитлові приміщення в єдиному майновому житловому комплексі, яким є багатоквартирний будинок, не зазнає ніяких змін. Створюючи об'єднання, власники квартир та нежитлових приміщень не передають своє

майно до статутного фонду, як це відбувається в разі заснування господарських товариств.

Отже, житлові чи нежитлові приміщення, які є у власності фізичних чи юридичних осіб, не можуть бути відображені як активи ні в балансі ОСББ, ні в балансі управителя, ні в балансі підрядників, що виконують певну роботу чи надають послуги об'єднанню.

Процедуру передавання майнового комплексу на баланс регулює «Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс» (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 року, згодом до нього внесено зміни). Згаданий Порядок визначає процедуру, за якою житловий комплекс передають з балансу колишнього балансоутримувача на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або на баланс іншої юридичної особи, якщо її статут передбачає провадження такої діяльності. Зокрема, об'єднання має вдатися до таких дій:

- ухвалити відповідне рішення на загальних зборах ОСББ;
- створити комісію з передавання житлового комплексу або його частини з балансу на баланс;
- визначити технічний стан житлового комплексу;
- скласти акт приймання-передавання житлового комплексу або його частини з балансу на баланс;
- підготувати для передавання відповідну технічну документацію;
- оформити (за підписами членів комісії та керівництва) акт приймання-передачі житлового комплексу, або його частини з балансу на баланс.

Тепер опишемо згадану процедуру детальніше.

Якщо співвласники бажають здійснювати управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання, то загальні збори об'єднання вирішують питання про прийняття житлового комплексу на баланс об'єднання.

У разі залучення стороннього управителя можливі два варіанти рішень загальних зборів:

- 1) залишити житловий комплекс або його частину на балансі попереднього балансоутримувача;
- 2) передати житловий комплекс або його частину на баланс іншої юридичної особи.

ОСББ укладає з обраним управителем договір про надання послуг з управління.

Для приймання-передавання житлового комплексу або його частини з балансу на баланс створюють відповідну комісію.

Склад комісії формують з огляду на ухвалені рішення про визначення балансоутримувача. Якщо житловий комплекс має перейти на баланс об'єднання, до складу комісії входять представники попереднього балансоутримувача та об'єднання. А в разі переходу житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, комісію формують з представників попереднього балансоутримувача, тієї юридичної особи, на баланс якої передають майно, та об'єднання. Очолює комісію представник тієї сторони, котра приймає майно на баланс.

Комісія визначає технічний стан житлового комплексу або його частини відповідно до вимог законодавства і складає акт приймання-передавання згідно з додатком до згадуваного Порядку.

Житловий комплекс або його частину передають з балансу на баланс разом з комплектом технічної документації, а саме: планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та іншою технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж) – протягом двох місяців після надходження відповідного звернення від об'єднання.

***Якщо плану земельної ділянки, технічного паспорту будинку або технічної документації немає, їх має виготовити чи відновити те підприємство, та установа чи організація, з балансу яких передають житловий комплекс або його частину. Таку роботу потрібно виконати протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання (див. пункт 5 Порядку).***

Кожній зі сторін, яка бере участь у прийманні-передачі, вручають примірник акту приймання-передачі, що його підписали члени комісії і затвердили керівники кожної сторони (підписи скріплюють печаткою).

Датою передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс є дата підписання акту приймання-передачі.

Власники приміщень у житловому будинку, в якому створено ОСББ, укладають договори з управителем відповідно до типового договору, затвердженого в наказі Держжитлокомунгоспу України № 141 від 27 серпня 2003 року. Управитель, згідно з договором, має забезпечувати належну експлуатацію житлового комплексу і вчасне надання житлово-комунальних послуг.

### **3.2. Дії місцевої влади в тому разі, якщо співвласники не обрали форми управління житловим комплексом**

Якщо співвласники не скористалися своїм правом і не обрали форми управління житловим комплексом, виконавця послуг визначають органи місцевого самоврядування. Дії місцевої влади за таких обставин регламентують норми двох законів.

Передусім – закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Якщо власники квартир та інших приміщень у новозбудованому будинку протягом двох місяців після підписання акту державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди, сільська, селищна чи міська рада може призначити балансоутримувача своїм рішенням. Призначений балансоутримувач виконує повноваження щодо забезпечення управління будинком доти, доки об'єднання не прийме будинку на баланс. Витрати на виконання цих функцій розподіляють між власниками пропорційно до площі приміщень, що є у їхній власності (стаття 11).

Закон «Про житлово-комунальні послуги» надає органам місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг повноваження визначити виконавця за порядком, що його затвердив центральний орган виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства (пункт 4 статті 7). Йдеться про «Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді», затверджений у наказі Держжитлокомунгоспу України № 60 від 25

квітня 2005 року. У пункті 1.4 того документу вказано, що виконавця у сфері житлово-комунальних послуг визначають органи місцевого самоврядування, якщо власник (власники) житлового будинку не бажає (не бажають) визначити такого виконавця самостійно.

### **3.3. Знання, потрібні для самостійного управління багатоквартирним житловим будинком.**

Створивши об'єднання співвласників, зазвичай відразу не можна розв'язати проблему якісного утримання житлового будинку. ОСББ не є ані альтернативою ЖЕКам, ані новою формою експлуатації житла. Об'єднання має на меті передусім забезпечити реалізацію права співвласників на управління спільним майном та умови для залучення кожного власника до такого управління. А наскільки управління та утримання будуть якісними, залежить від багатьох чинників. Насамперед – від того, чи професійно, злагоджено, чесно працюватимуть правління та його голова і чи будуть вони зацікавлені саме в такій роботі. Зрозуміло, що в більшості країн Європи, де ринок житлово-комунальних послуг вже давно сформувався, власники квартир і будинків не вдаються до управління самостійно: вони передають функції управління будинком компаніям, які надають ті послуги професійно. Така поведінка цілком виправдана, оскільки будинок є складною архітектурно-технічною спорудою, і про його експлуатацію мають дбати фахівці. В Україні неспроможність старої системи ЖЕКів та брак нових форм управління змушують власників самим братися до управління.

Слабкі сторони самостійного управління:

1) головною хвилюючою проблемою самостійного управління є те, що управлінські функції виконує не фахівець, а в кращому разі особа, підготована на курсах чи семінарах;

2) обсяг надходжень в одному окремо взятому будинку не дає змоги створити ефективну структуру управління і потребує ентузіазму та самопожертви правління;

3) через невеликий обсяг роботи для персоналу, що обслуговує один будинок, до роботи не можливо залучити кваліфіковані кадри, тож доводиться вдаватися до сумісництва;

3) немає резерву персоналу на випадок хвороби чи відпустки;

4) не можливо придбати й застосовувати сучасні машини та механізми, а наявний інвентар, інструменти та прилади припадає невелике навантаження;

5) часто буває складно знайти підрядника для виконання ремонтних чи будівельних робіт невеликого обсягу.

Деякі слабкі сторони самостійного управління можна посилити, скооперувавши зусилля та ресурси сусідніх об'єднань. Декілька ОСББ, які мають спільного слюсаря-сантехніка, електрика чи інженера, також разом використовують певний інвентар.

Звичайно, самостійному управлінню властиві і певні переваги:

1) неабияке значення має чинник зацікавленості управителя в ефективному управлінні власним майном;

2) власник, який сам покриває всі витрати на утримання будинку, на відміну від ЖЕКів, намагатиметься заощаджувати фінансові та енергетичні ресурси;

3) простота і прозорість фінансової діяльності в межах одного будинку, можливість контролю мешканців за витрачанням коштів практично унеможливує фінансові зловживання;

4) неприбутковий статус ОСББ створює додаткові можливості діяльності для управителя;

5) самостійне управління згуртовує громаду в будинку, сприяє підвищенню рівня сплати за житлово-комунальні послуги.

### **3.4. Кваліфікаційні та загальні вимоги до голови правління**

Правління ОСББ і його голова, беручи на себе функції управителя, мусять усвідомлювати важливість такого кроку. Голова правління, зокрема, має відповідати цілій низці кваліфікаційних вимог, а саме:

1) бути порядною, відповідальною людиною;

2) вміти організовувати свою роботу, роботу підлеглих, забезпечувати підготовку зборів та участь у них мешканців, дбати про дотримання правил проживання;

3) мати відповідні технічні знання, що дають змогу оцінювати технічний стан і рівень експлуатації конструкцій та технічних систем будинку;

4) бути обізнаним з системою забезпечення мешканців житлово-комунальними послугами, якісними та кількісними показниками послуг;

4) добре орієнтуватися в питаннях щодо порядку формування, затвердження та застосування тарифів;

5) знати основи юридичного забезпечення договірних стосунків у відносинах з виконавцями у сфері послуг, вміти захищати інтереси мешканців будинку в суді;

6) мати відповідні економічні знання, щоб скласти кошторис надходжень та витрат, а також звіт;

7) бути психологом, щоб залагоджувати й усувати конфлікти, що можуть виникати в процесі спілкування з мешканцями будинку;

8) добре знати правила ведення бухгалтерського та податкового обліку, подання звітності;

9) бути глибоко обізнаним з нормами трудового законодавства, оскільки голова правління приймає на роботу і звільняє з роботи працівників ОСББ;

10) пам'ятати про публічність своєї посади, що накладає відповідні обмеження на особисту поведінку.

### **3.5. Перелік робіт, які не належать до статутної діяльності об'єднань, але які їм доводиться виконувати**

Об'єднання співвласників, певна річ, провадять діяльність, визначену в статуті, передусім – щодо утримання будинку та прибудинкової території. Проте ОСББ доводиться виконувати також цілу низку функцій, які їм «делеговано», хоч на це не передбачено жодних матеріальних та фінансових

ресурсів. Йдеться про такі функції, «успадковані» від старої системи управління житлово-комунальним господарством:

- 1) оформлення документів, пов'язаних з реєстрацією місця проживання або місця перебування громадян;
- 2) участь у процесі оформлення паспортів, їх обміну, вклейки фотокарток тощо;
- 3) складання списків виборців;
- 4) ведення первинного обліку військовозобов'язаних і призовників;
- 5) видача різноманітних довідок та характеристик;
- 6) оформлення довідок для отримання пільг та субсидій на житлово-комунальні послуги, облік цих коштів та проведення заліків між бюджетом і постачальниками.

Отже, дуже відповідальна, непроста і трудомістка робота голови правління ОСББ потребує знань у багатьох сферах.

За статтею 7 закону «Про житлово-комунальні послуги», забезпечення мешканців житлово-комунальними послугами належного рівня та якості і контроль за дотриманням законодавства про захист прав споживачів у сфері житлово-комунальних послуг належать до повноважень органів місцевого самоврядування. Тож цілком закономірно, що в разі виникнення проблем з утриманням будинку або наданням послуг мешканці звертаються по допомогу і захист до влади.

### **3.6. Технічне обслуговування та ремонт будинку**

Система технічного обслуговування, ремонту та реконструкції – це комплекс взаємопов'язаних організаційних і технічних заходів, спрямованих на збереження житлових будівель, інженерних комунікацій та обладнання протягом усього періоду їх використання за призначенням.

Голова правління мусить бути добре обізнаним зі змістом таких документів незалежно від того, хто є управителем майна – саме ОСББ чи особа, з якою укладено відповідний договір.

#### **3.6.1. Види технічної документації**

Види документів, що їх належить зберігати постійно:

- технічний паспорт на житловий будинок;
- проектно-кошторисна документація зі схемами внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло -, газо-, електропостачання тощо;
- акти державної комісії про приймання житлового будинку в експлуатацію;
- паспорти котельного господарства, котлові книги (в разі наявності вбудованих та прибудованих котелень);
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання-передавання житлового будинку на баланс у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

До технічної документації вносять корективи, якщо зазнає змін технічний стан будинку, якщо здійснюють переоцінку основних фондів, переданих на

баланс ОСББ, проводять капітальний ремонт або реконструкцію, переобладнання, перепланування будинку, змінюють цільове призначення будинку (квартири, кімнати). Відповідальність за внесення таких виправлень та уточнень покладають на ОСББ або на управителя, який надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Види документів, що їх виконавці у сфері послуг з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій мають оформляти постійно:

- кошториси, описи робіт на поточний і капітальний ремонт;
- акти технічних оглядів;
- журнали заявок від мешканців;
- протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності);
- протоколи вимірювань вентиляції.

На підставі технічної документації на будинок потрібно встановити, до якого класу житлового фонду він належить. На цьому етапі знадобиться «Класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання», затверджений у наказі Держбуду України № 215 від 30 вересня 1998 року.

Визначивши технічний стан будинку, можна окреслити обсяг роботи щодо його поточного утримання, а також скласти план його капітального розвитку.

### **3.6.2. Види робіт, пов'язаних з утриманням будинку**

Утримання житлового фонду полягає у виконанні робіт, передбачених у наказі Держжитлокомунгоспу України «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків, споруд» № 150 від 10 серпня 2004 року.

Йдеться про такі види робіт і послуг.

1. Утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а саме:

- санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньо будинкових мереж, освітлення, утримання ліфтів;
- поточний ремонт.

2. Капітальний ремонт.

Перелік конкретних робіт і послуг вміщено у кожному розділі згаданого документу.

### **3.6.3. Правила утримання будинку**

Визначивши клас будинку й ознайомившись з переліком послуг щодо утримання та ремонту, потрібно вивчити «Правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій» (документ затверджено в наказі Держжитлокомунгоспу України № 76 від 17 травня 2005 року).

У згаданому документі, як видно з його назви, встановлено порядок надання послуг з утримання будинків і прибудинкових територій, умови та порядок переобладнання, перебудови, перепланування будинків, житлових і нежитлових приміщень у житлових будинках. Усі працівники, залучені до обслуговування житлового фонду, мають пройти спеціальне навчання, щоб ознайомитися з цими правилами.

### **3.6.4. Структура «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій»**

1. Основні положення (серед них склад технічної документації постійного зберігання; умови і порядок переобладнання, перебудови, перепланування будинків, житлових і нежитлових приміщень у житлових будинках).
  2. Технічне обслуговування житлових будинків.
    - 2.1. Система технічного огляду житлових будинків.
    - 2.2. Позаплановий огляд житлових будинків.
    - 2.3. Технічне обслуговування житлових будинків.
    - 2.4. Організація та планування поточного ремонту.
    - 2.5. Організація і планування капітального ремонту.
    - 2.6. Організація технічного обслуговування житлових будинків, де заплановано провести капітальний ремонт.
    - 2.7. Організація та здійснення технічного нагляду.
    - 2.8. Підготовка житлового фонду до сезонної експлуатації.
    - 2.9. Організація і функціонування ОДС, аварійно-ремонтної служби.
  3. Утримання приміщень.
    - 3.1. Утримання допоміжних приміщень житлового будинку.
    - 3.2. Особливості утримання горищ і технічних поверхів.
    - 3.3. Особливості утримання підвалів і технічних підвалів.
    - 3.4. Зовнішній благоустрій будинків і прибудинкових територій.
    - 3.5. Прибирання прибудинкової території (зокрема визначення класу тротуару залежно від руху пішоходів; рекомендована періодичність поливання та зимового прибирання тротуарів з огляду на їхній клас).
    - 3.6. Санітарне прибирання, збирання сміття і вторинних матеріалів.
    - 3.7. Організація пожежної безпеки.
    - 3.8. Озеленення.
  4. Технічне обслуговування і ремонт будівельних конструкцій.
    - 4.1. Фундаменти і стіни підвалів.
    - 4.2. Стіни.
    - 4.3. Перекриття і підлоги.
    - 4.4. Дах.
    - 4.5. Водовідведення і очищення даху від снігу.
    - 4.6. Вікна та двері.
    - 4.7. Сходові клітки та світлові ліхтарі.
    - 4.8. Печі.
    - 4.9. Спеціальні заходи щодо утримання житлових будинків.
    - 4.10. Технічна експлуатація житлових будинків за особливих умов.
  5. Технічне обслуговування і ремонт інженерного обладнання.
    - 5.1. Центральне опалення та гаряче водопостачання.
    - 5.2. Вентиляція.
    - 5.3. Водопровід і каналізація.
    - 5.4. Сміттєпроводи.
    - 5.5. Ліфти.
    - 5.6. Системи протипожежного захисту.

### **3.6.5. Норми щодо робіт та послуг з утримання будинку**

Вимоги до робіт та послуг з утримання будинку визначено в документі «Типові норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду», затвердженому в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 59 від 4 серпня 1997 року.

### **3.6.6. Вартість утримання будинку**

Величину експлуатаційного компоненту плати за житло визначають за складовими витрат відповідно до «Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 560 від 12 липня 2005 року). Визначаючи вартість робіт та послуг, потрібно брати до уваги конкретний перелік робіт з утримання житлових будинків та прибудинкових територій певного класу, забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій згідно з типовим переліком послуг.

Нормативні витрати, пов'язані з утриманням будинків і споруд та прибудинкових територій, встановлюють для кожного будинку окремо, з огляду на кількісні показники фактичного надання послуг у розрахунку на 1 м<sup>2</sup>.

На величину вартості утримання житлових будинків та прибудинкових територій впливають такі чинники:

- перелік реально виконуваних робіт;
- обсяг витрат, пов'язаних з якістю обслуговування житлового фонду;
- технічний стан (рівень зношення) житлового фонду;
- обсяг і ціна матеріальних, паливно-енергетичних, трудових та інших видів ресурсів.

Крім того, плануючи роботи, щоб точніше обчислити витрати за кожною складовою, потрібно брати до уваги дві групи чинників:

- чинники, що знижують обсяг витрат (заходів щодо ресурсо-, енергозбереження та ін.);
- чинники, які підвищують обсяг витрат (індекси цін та рівень інфляції, впровадження технологічних процесів, що поліпшують якість обслуговування).

Виконуючи всі вказані в переліку роботи щодо утримання житлового будинку певної групи капітальності, зокрема роботи капітального характеру для оновлення житлового фонду відповідно до державних норм та правил, можна забезпечити належне утримання та стає функціонування багатоквартирного будинку і його складових, конструкцій та систем, а також зберегти споживчу цінність нерухомості.

### **3.6.7. Забезпечення членів ОСББ комунальними послугами**

Стаття 4 закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає, що одним з напрямків основної діяльності об'єднання є сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг відповідної якості за обґрунтованими цінами.

Житлово-комунальні послуги – це результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Згідно з законом «Про житлово-комунальні послуги», за функціональним призначенням житлово-комунальні послуги поділяють на такі види:

1) комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, вивезення побутових відходів тощо);

2) послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів і т. ін.);

3) послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів про надання послуг, контроль за виконанням умов договору тощо);

4) послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна й підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності елементів-носіїв конструкцій і т. ін.).

Учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є власник, споживач, виконавець і виробник.

Власником приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі – власник) вважають фізичну або юридичну особу, якій належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване за встановленим у законі порядком.

Виконавець – це суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальних послуг споживачеві відповідно до умов договору.

Виробником вважають суб'єкта господарювання, продуктом діяльності котрого є житлово-комунальні послуги. Виробник може бути і виконавцем.

Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі – балансоутримувач) – це власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, готує бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену в законодавстві звітність, визначає кошти, потрібні для вчасного капітального та поточного ремонтів і утримання майна, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

Учасники відносин у сфері житлово-комунальних послуг будують свої стосунки тільки на договірних засадах.

ОСББ – колективний споживач житлово-комунальних послуг.

Укладаючи договори між об'єднанням і постачальниками житлово-комунальних послуг, дуже важливо визначити роль ОСББ у цих відносинах.

Правління ОСББ, яке самостійно виконує функції управителя, за договором з постачальниками комунальних послуг, як передбачено в статті 22 закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», може бути

колективним замовником (абонентом) таких послуг. У такому разі об'єднання несе повну відповідальність перед підприємствами, що надають комунальні послуги, за вчасну сплату вартості послуг, що їх фактично спожили члени об'єднання.

У законі про ОСББ сформульовано таку норму: кошти, що їх власники приміщень переказують за надані їм комунальні послуги, можуть згідно з укладеними договорами надходити на рахунок об'єднання, де їх накопичують і згодом перераховують тим підприємствам та організаціям, котрі надають ці послуги. Переказувати кошти підприємствам та організаціям – виконавцям у сфері послуг потрібно щомісяця у визначений день відповідно до договору між об'єднанням і цими підприємствами та організаціями.

Власники приміщень в ОСББ є співвласниками спільного майна, зокрема внутрішньобудинкових систем, по яких комунальні послуги надходять до кожної окремої квартири. Отже, ОСББ, створене для належного утримання та використання неподільного майна, відповідає за стан та експлуатацію внутрішньобудинкових систем. Проте така обставина не означає, що об'єднання є виконавцем у сфері комунальних послуг.

Кошти, що їх переказують на рахунок ОСББ власники квартир за спожиті комунальні послуги, становлять більшу частину всіх надходжень. Тому чітко усвідомлювати роль об'єднання в забезпеченні мешканців комунальними послугами й зважати на його інтереси в момент укладання угоди з постачальником важливо для того, щоб визначити податковий статус і фінансове становище об'єднання загалом.

Порядок визначення виконавця у багатоквартирному будинку:

За законом «Про житлово-комунальні послуги», визначення виконавців у сфері житлово-комунальних послуг належить до компетенції органів місцевого самоврядування. Саму процедуру затверджено в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства [«Про затвердження Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді»](#) (№ 60 від 25 квітня 2005 року).

У згаданому Порядку сформульовано норму про те, що органи місцевого самоврядування та власники житлових будинків визначають виконавців у сфері таких житлово-комунальних послуг:

- управління будинком, спорудою або групою будинків;
- утримання будинків, споруд та прибудинкових територій;
- ремонт приміщень, будинків, споруд, перелічених у пункті 4 частини першої статті 13 закону «Про житлово-комунальні послуги»;
- централізоване опалення, централізоване постачання холодної та гарячої води, централізоване водовідведення.

За таких обставин виконавцем може бути суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання відповідних житлово-комунальних послуг і який може забезпечити виконання обов'язків, визначених у частині другій статті 21 закону «Про житлово-комунальні послуги». Йдеться про такі обов'язки виконавця:

1) вчасно забезпечувати надання житлово-комунальних послуг відповідної якості згідно з законодавством та умовами договору;

2) здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинків, квартир, приміщень;

3) підготувати й укласти зі споживачем договір (на підставі типового договору) про надання житлово-комунальних послуг, визначивши в ньому відповідальність за дотримання умов його виконання;

4) надавати за встановленим у законодавстві порядком відповідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячної плати, структуру цін (тарифів), норми споживання, режим надання житлово-комунальних послуг, їхні споживчі властивості тощо;

5) вчасно готувати житловий будинок і його технічне обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

б) протягом встановленого у законодавстві терміну розглядати претензії та скарги споживачів і перераховувати суму плати за житлово-комунальні послуги в тому разі, якщо їх не надано взагалі або надано не в повному обсязі, а також якщо знижено їхню якість;

7) утримувати в належному технічному стані внутрішньобудинкові мережі, здійснювати їх технічне обслуговування та ремонт, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень у сфері якості послуг протягом терміну, встановленого в договорі та (або) законодавстві;

8) сплачувати споживачеві компенсацію за перевищення встановлених термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт у тому обсязі, який визначено в договорі або законодавстві;

9) вести облік вимог (претензій), що їх висувають споживачі в разі порушення порядку надання житлово-комунальних послуг, зміни їхніх споживчих властивостей та перевищення терміну проведення аварійно-відновлювальних робіт;

10) вчасно власним коштом проводити роботи з усунення виявлених неполадок, які були пов'язані з отриманням житлово-комунальних послуг і виникли з його вини.

Виконавець має право:

1) складати й подавати на затвердження розрахунки щодо рівня цін (тарифів) на житлово-комунальні послуги;

2) укладаючи договір, пропонувати ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги, які (ціни та тарифи) має визначати лише договір;

3) брати участь у конкурсах на набуття права надавати житлово-комунальні послуги;

4) вимагати, щоб споживач дотримувався вимог і правил експлуатації житлових приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

5) вимагати, щоб споживач вчасно усунув виявлені неполадки, які були пов'язані з отриманням житлово-комунальних послуг і виникли з його вини, або відшкодував вартість таких робіт;

б) отримувати компенсацію за пільги та нараховані субсидії у платі за житлово-комунальні послуги, надані окремим категоріям громадян відповідно до закону, і повертати їх у тому разі, якщо таких послуг чи пільг не надано;

7) одержати відшкодування втрат, якщо відповідний орган місцевого самоврядування затвердив нижчі ціни (тарифи), ніж величина економічно обґрунтованих витрат на виробництво послуг;

8) мати відкритий доступ до приміщень, будинків і споруд, якщо виникла потреба ліквідувати аварію, усунути неполадки санітарно-технічного та інженерного обладнання, встановити його чи замінити, провести технічний та профілактичний огляд чи перевірку показань приладів обліку за порядком, визначеним у законі та договорі.

Виконавця у сфері житлово-комунальних послуг визначає орган місцевого самоврядування, якщо власник (власники) житлового будинку не бажає зробити це самостійно. Власник (власники) має право уповноважити вибрати виконавців особу, яка надає послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків. Орган місцевого самоврядування чи власник (власники) може визначити виконавців щодо всіх або щодо окремих житлово-комунальних послуг.

У своїй діяльності ОСББ часто зіштовхуються з тим, що підприємства відмовляються надавати їм деякі житлово-комунальні послуги. Йдеться, наприклад, про вивезення сміття, оперативний диспетчерський зв'язок, аварійне обслуговування тощо. Таку позицію можуть зумовити тимчасово збиткові тарифи та неналежне відшкодування втрат, що виникли внаслідок затвердження цін (тарифів), нижчих за величину економічно обґрунтованих витрат на виробництво послуг. Інколи постачальники відмовляють об'єднанням співвласників тому, що вважають їхні вимоги надмірними.

Тож дуже важливо, щоб виконавця визначила місцева влада: у такому разі вона зобов'язує його укласти договір про надання відповідних послуг з усіма споживачами, які до нього звертаються.

Виконавці мають нести відповідальність, якщо не надають послуг або надають їх неякісно, порушуючи укладений договір та законодавство.

### **3.7. Фінансове управління діяльністю об'єднання. Кошторис надходжень і витрат**

Кошти об'єднання, відповідно до закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», можна поділити на такі групи:

- залишки коштів на рахунках попереднього власника майна;
- статутні внески, обов'язкові платежі членів об'єднання;
- кошти, що їх отримує об'єднання як орендну плату за використання допоміжних приміщень;
- субсидії у платі за житлово-комунальні послуги та компенсації за громадян, які мають право їх одержувати, щодо плати за житлово-комунальні послуги (в їх частці у загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна);
- доходи підприємств, засновниками яких є об'єднання (такі доходи об'єднання використовує для забезпечення потреб, пов'язаних з його статутною діяльністю);
- добровільні майнові, серед них грошові, внески фізичних і юридичних осіб.

Перелік та обсяг обов'язкових внесків та платежів за обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх перерахування ОСББ встановлює відповідно до свого статуту.

Об'єднання може отримувати надходження і з інших джерел. Йдеться про такі кошти:

- відсотки за депозитними рахунками, на яких ОСББ зберігає кошти резервного, ремонтного чи спеціального фондів. Ті кошти не підлягають оподаткуванню податком на прибуток;
- доходи від розміщення реклами на фасадах або в під'їздах будинку;
- кошти, виділені з місцевого бюджету для реалізації цільових програм, таких, наприклад, як «Мій дім, моє подвір'я», «Фасад», «Покрівля», «Консьєржі» та інші;
- кошти, що їх відшкодовують об'єднанням постачальники комунальних послуг за збирання комунальних платежів та експлуатацію внутрішньобудинкових мереж.

Для планування доходів і витрат правління ОСББ готує кошторис. Порядок складання та затвердження такого документу визначає статут об'єднання. Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку затверджено в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003 року. У типовому статуті викладено основні етапи згаданої процедури.

Правління складає щорічний кошторис надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає величину плати кожного члена об'єднання. Кошторис потрібно підготувати до 25 грудня поточного року і затвердити на наступних з черги загальних зборах ОСББ.

Перший фінансовий рік об'єднання починається від дати його державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові роки відповідають календарним.

У кошторисі належить вказати такі статті витрат:

- а) поточні витрати;
- б) витрати на сплату за комунальні та інші послуги;
- в) витрати та акумулювання коштів на ремонт будинку;
- г) інші витрати.

Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли внаслідок аварій чи непередбачених обставин, обов'язково потрібно створити ремонтний і резервний фонди об'єднання. Кошти таких фондів дозволено використовувати лише за цільовим призначенням.

За рішенням загальних зборів об'єднання можна заснувати спеціальні фонди, надходження до яких використовувати лише на провадження статутної діяльності. Кошти таких фондів об'єднання акумулює на своїх банківських рахунках.

Дохідна і витратна частини кошторису мають бути однаковими. Спочатку визначають витрати. Готуючи ту частину кошторису, потрібно спиратися на [«Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд»](#) (документ

затверджено в наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 150 від 10 серпня 2004 року), «Правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій» (документ затверджено в наказі того-таки Комітету № 76 від 17 травня 2005 року), а також «Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 560 від 12 липня 2005 року). У згаданому Порядку вміщено «Типовий перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій».

Кожне ОСББ може мати власну структуру витратної частини, яка залежить від наявності в будинку тих чи тих систем та елементів благоустрою.

Підсумувавши вартість витрат, визначають, яку їх частину можна фінансувати коштами, що не є внесками співвласників. Решту мають покривати власники приміщень, пропорційно до їхньої майнової частки. Замість сплати грошового внеску власник квартири має право виконати певну роботу з утримання будинку. Таку можливість передбачає «Порядок проведення розрахунків з членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання» (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 року). Відображаючи такі операції в податковому обліку, належить пам'ятати, що доходи, які член об'єднання отримав за виконання робіт, вказаних у згаданому Порядку, оподатковують відповідно до законодавства.

Кошторис мусить містити резерв, а також непередбачувані витрати, зокрема в тому разі, якщо будуть підвищені ціни на житлово-комунальні послуги. Оскільки чималу частину кошторису становлять витрати на заробітну платню працівників ОСББ, до кошторису додають штатний розклад об'єднання. Кошторис і штатний розклад мають затвердити загальні збори.

### **3.8. Визначення величини внесків та платежів співвласників і організація роботи з їх збирання**

Платежі, які надходять від співвласників, є одним з найважливіших джерел поповнення дохідної частини бюджету ОСББ. Тому визначення величини внесків та платежів від кожного співвласника і правильна організація їх збирання становлять фінансову основу діяльності об'єднання.

*Алгоритм обчислення величини внесків та платежів співвласників такий.*

*1. Уважно ознайомитися зі статтею 20 закону про ОСББ, де вказано: «Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб».*

*2. Загальну річну суму витрат, яку обчислено під час складання кошторису, зменшити на суму доходів, які об'єднання планує отримати з інших джерел (не завдяки внескам співвласників).*

*3. Різницю поділити на загальну площу приміщень, які є у власності співвласників багатоквартирного будинку. Одержана сума становитиме плату за 1 м<sup>2</sup> на рік.*

*4. Визначену суму поділити на 12, щоб отримати величину плати за 1 м<sup>2</sup> на місяць.*

*5. Отриману суму помножити на площу приміщення, яке є у власності конкретного співвласника. Визначений показник – це і є та сума, яку має сплачувати щомісяця конкретний співвласник.*

Перш ніж затверджувати кошторис, його обов'язково належить обговорити з мешканцями. Співвласникам потрібно надавати інформацію з цього та інших питань перед початком зборів, під час їх проведення, а також по їх закінченні (повідомляти про ухвалені рішення).

ОСББ не може планувати збиткову діяльність. Тож доцільно передбачити комплекс конкретних заходів, спрямованих на те, щоб поліпшити збирання внесків і платежів, а також спонукати самих співвласників вчасно сплачувати за утримання спільного майна та комунальні послуги.

Згідно з Цивільним кодексом України, власник відповідає за утримання належного йому майна, тобто власність – не тільки благо, а й обов'язок для власника. За загальним правилом саме власник несе тягар фінансових витрат, потрібних для підтримки належного йому нерухомого майна в доброму стані: на капітальний і поточний ремонт, санітарне утримання та обслуговування тощо.

Діяльність ОСББ спрямовано передусім на підтримку всього житлового будинку в належному санітарно-технічному стані відповідно до норм експлуатації житлового фонду. Тому сплата внесків та здійснення платежів – обов'язок кожного співвласника (незалежно від того, є він членом об'єднання чи ні). За невиконання обов'язків чинне законодавство передбачає певні заходи впливу.

Належить пам'ятати, що забезпечення вчасного отримання внесків та платежів – це неперервний процес, а зволікання та перерви в роботі зі збирання платежів призводять до зростання заборгованості.

Неплатників умовно поділяють на чотири категорії:

1) громадяни, які хочуть платити, але не можуть (законослухняні громадяни);

2) громадяни, що можуть платити, але не хочуть;

3) громадяни, котрі можуть і хочуть платити, але не платять вчасно;

4) громадяни, які не можуть і не хочуть платити.

В таблиці наведено умовні групи неплатників, проаналізовано можливі причини несплати й запропоновано відповідні заходи, які допоможуть ліквідувати заборгованість.

**Таблиця . Умовні групи боржників**

Умовні групи боржників	Можливі причини несплат	Заходи щодо ліквідації заборгованості
Співвласники хочуть платити, але не можуть (законослухняні громадяни)	Мешканці постійно мають низькі доходи (пенсіонери, працівники бюджетної сфери та ін.)	Забезпечити надання житлових субсидій всім, хто має на це право; розширити коло осіб, що мають право на субсидії
		Запропонувати мешканцям альтернативні способи повернення заборгованості
	Співвласники тимчасово взагалі не мають доходів (безробітні)	Надати власникам квартири житлові субсидії
		Поставити мешканців на облік у службі зайнятості
		Запропонувати мешканцям альтернативні способи повернення заборгованості
	Мешканці переживають тимчасові матеріальні труднощі, зокрема через затримку з виплатою заробітку, пенсій, допомоги	Перенести тягар боргу на працедавця
Укласти з власником квартири угоду про продовження терміну, протягом якого можна повернути заборгованість (реструктуризувати борг)		
	Загальна площа житлового приміщення перевищує соціальну норму площі житла	Допомогти мешканцям змінити велику квартиру на меншу
Співвласники можуть платити, але не хочуть	Мешканці не розуміють, чому й за що вони мусять платити, якщо квартира є їхньою власністю	Пояснити власникам квартир, за що вони сплачують і на які потреби будуть спрямовані їхні гроші
	Співвласники вважають, що величина плати є завищеною	Систематично інформувати мешканців про встановлені обсяг і якість виконуваних робіт в об'єднанні, про величину нарахувань та відсоток сплати в інших ОСББ
	Мешканці не задоволені якістю житлово-комунальних послуг	Повідомляти власникам квартир про перевірку роботи виконавця у сфері послуг (щодо якості послуг та їх відповідності нормам), пропонувати їм долучитися до комісії з контролю за якістю житлово-комунальних послуг

	Співвласники не знають про наслідки несплати й нагромадження заборгованості	Розповісти мешканцям про заходи, застосовувані до боржника
Співвласники можуть і хочуть платити, але не платять вчасно	Накладено заборону на стягнення пені зі співвласника або ж величина встановленої пені для нього не має істотного значення	Індексувати заборгованість відповідно до офіційного індексу інфляції
	Співвласники не знають Про наслідки несплати й нагромадження заборгованості	Розповісти мешканцям про заходи, застосовувані до боржника
	Мешканці забувають сплатити вчасно	Щомісяця надсилати квитанції на сплату за житлово-комунальні послуги, нагадувати власникам квартир про те, що наближається чи минув термін сплати
Співвласники не можуть і не хочуть платити	Співвласники постійно мають низький дохід і належать до соціально незахищеної групи населення	Інформувати мешканців про програму житлових субсидій і систему заходів, застосовуваних до боржника
		Послідовно вдаватися до відповідних заходів, зокрема звернення до суду

Підвищити платіжну дисципліну співвласників і поліпшити збирання внесків та платежів можна й іншими способами, до яких вдаються чимало об'єднань. Далі систематизовано й описано різні напрямки такої діяльності.

### **3.8.1. Договірні відносини з власниками, які не є членами об'єднання**

У ринковій економіці договір – це основний юридичний документ, на підставі якого виникають обов'язкові правові відносини. Така угода є також головним засобом регулювання товарно-грошових та майнових відносин, прав і обов'язків сторін.

Відносини об'єднання зі співвласниками, які є його членами, регулює статут. А відносини з тими мешканцями, котрі не входять до ОСББ, належить будувати на договірних засадах. Укладання угод про співпрацю та дії у спільних інтересах передбачено в частині 5 статті 9 закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

### **3.8.2. Створення комісії**

Для того, щоб мобілізувати людські ресурси і використати енергію мешканців у роботі зі збирання внесків та платежів, на загальних зборах можна обрати комісію і доручити їй виконувати цю роботу. Члени комісії мають не тільки зосереджувати увагу на роботі з «неплатниками», а й інформувати мешканців про доконечну потребу в тому чи тому ремонті, про склад і призначення витрат, відображених у рахунках.

### **3.8.3. Інформування про систему соціального захисту населення**

Система соціального захисту населення передбачає надання житлових субсидій усім, хто має на це право, а також розширення кола осіб, які можуть одержати субсидії. Хоч система субсидій діє в Україні вже друге десятиліття, все ж виросло покоління, не обізнане з системою надання пільг та субсидій. Тому інформуючи про таку систему, потрібно присвячувати окрему увагу молодшому поколінню мешканців будинку.

#### **3.8.4. Рознесення мешканцям квитанцій**

Щомісяця нагадуючи мешканцям про потребу перерахувати внески та платежі за комунальні послуги, можна істотно підвищити рівень сплати. Таким засобом нагадування є квитанція, в якій вказують величину внесків та платежів і яку опускають у поштову скриньку або вручають власникам особисто.

#### **3.8.5. Інформування співвласників про діяльність об'єднання**

Від самого початку діяльності ОСББ належить регулярно та офіційно інформувати мешканців про все, що відбувається в будинку, передусім – про те, що зроблено заходами об'єднання. Систематично повідомляйте співвласникам, скільки коштів зібрано, куди ці кошти спрямовано, що зроблено, що заплановано зробити, а також що можна було б зробити, якби всі кошти були зібрані вчасно. Таку інформацію готує або правління, або управитель (це залежить від того, яку форму утримання та обслуговування будинку затвердили загальні збори).

#### **3.8.6. Альтернативні способи відшкодування заборгованості**

В деяких об'єднаннях свій грошовий внесок співвласник може замінити трудовим. У такому разі ОСББ діє на підставі «Порядку проведення розрахунків з членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання» (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 року).

#### **3.8.7. Організація роботи управителя**

Управитель має організувати свою роботу так, щоб якість і обсяг надаваних послуг відповідали встановленим на загальних зборах критеріям. За таких обставин співвласники самі охоче платитимуть за одержані послуги.

#### **3.8.8. Стягнення заборгованості через суд**

Припустімо, власник приміщення, який не є членом ОСББ, відмовляється укласти договір. Або співвласник не хоче здійснювати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна і відповідної частки загального майна. За таких обставин об'єднання має право звернутися до суду, щоб стягнути нараховану плату.

Право на звернення до суду виникає в об'єднання на 61-й день відтоді, як мешканець не сплачує внесків на утримання будинку і не розраховується за комунальні послуги або відмовився укласти договір з об'єднанням (таку норму містить стаття 13 закону про ОСББ).

Крім стягнення заборгованості, позовна заява має містити такі вимоги:

- 1) відшкодувати судові витрати коштом відповідача;

- 2) індексувати заборгованість відповідно до офіційного індексу інфляції, який щомісяця публікує газета «Урядовий кур'єр»;
- 3) накладати арешт на майно (наприклад, квартиру) через заборгованість;
- 4) відшкодувати збитки, заподіяні спільному неподільному майну;
- 5) припинити надання комунальних послуг боржникові.

Після того як суд ухвалить рішення на користь об'єднання, більшість боржників добровільно повертають борг. В іншому разі голова правління має право одержати в суді виконавчий лист і звернутися з ним до Державної виконавчої служби. Період, протягом якого ОСББ може подати таке звернення, становить три роки. Якщо виконавча служба не виконує своїх обов'язків, об'єднання має право оскаржити її дії в суді.

### **3.8.9. Позбавлення боржників можливості одержувати комунальні послуги**

У технічному розумінні припинити постачання у квартиру води і позбавити її мешканців можливості користуватися каналізацією не дуже складно. Однак належить пам'ятати, що до такого кроку вдаються лише після судового рішення про від'єднання боржника від загальнобудинкових комунікаційних мереж.

## **4. НОРМАТИВНО-ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ЗА НАПРЯМКАМИ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

### **Загальні положення**

- Закон «Про правонаступництво України» від 12 вересня 1991 року №1543-ХІІ
- Постанова Верховної Ради України «Про порядок тимчасової дії на території України окремих актів законодавства Союзу РСР» від 12 вересня 1991 року №1545-ХІІ

### **I. Власність у багатоквартирних будинках**

#### *Загальні положення*

- Цивільний Кодекс від 16 січня 2003 року №435-IV
- Закон «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року №2482-ХІІ
- Рішення Конституційного Суду України №4-рп/2004 від 2 березня 2004 року у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків)
- Постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року №572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»

#### *Земельне право*

- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року №2768-III

### **II. Створення та діяльність ОСББ/ЖБК**

- Цивільний Кодекс від 16 січня 2003 року №435-IV
- Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року №2866-III
- Закон «Про кооперацію» від 10 липня 2003 року №1087-IV
- Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
- Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року №141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя»

### **III. Податкове право**

- Закон «Про систему оподаткування» від 25 червня 1991 року №1251-ХІІ
- Закон «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28 грудня 1994 року №334/94-ВР

#### **IV. Господарське право**

- Господарській кодекс України від 16 січня 2003 року №436-IV

#### **V. Житлово-комунальні послуги**

##### *Загальні положення*

- Закон «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 року №1875-IV

- Постанова Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 року №631 «Про затвердження «Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг»

- Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006 року №45 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року №572» («Правила користування приміщеннями житлових будинків»)

- Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25 квітня 2005 року №60 «Про затвердження «Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді»

##### *Послуги водопостачання та водовідведення*

- Закон «Про питну воду та питне водопостачання» від 10 січня 2002 року №2918-III

- Постанова Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 року №630 «Про затвердження «Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення»

- Наказ Держжитлокомунгоспу від 1 липня 1994 року №65 «Про затвердження «Правил користування системами комунального водопостачання та водовідведення в містах і селищах України»

##### *Послуги теплопостачання*

- Закон України «Про теплопостачання» від 2 червня 2005 року №2633-IV

- Наказ Держбуду України від 22 листопада 2005 року №4 «Про порядок відключення окремих приміщень централізованого опалення та постачання гарячої води при відмові споживачів від централізованого теплопостачання»

##### *Послуги газопостачання*

- Постанова Кабінету Міністрів України від 09 грудня 1999 року №2246 «Про затвердження «Правил надання населенню послуг з газопостачання» (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14 квітня 2004 року №476)

- «Типовий договір про надання населенню послуг з газопостачання» (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 5 липня 2006 року №938)

##### *Послуги електропостачання*

- Постанова Кабінету Міністрів України №1357 від 26 липня 1999 року «Про затвердження «Правил користування електричною енергією для населення»

- Постанова Національної комісії регулювання електроенергетики України №28 від 31 липня 1996 року «Про затвердження «Правил користування електричною енергією»

- Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України №235 від 28.09.1999 «Про затвердження «Порядку проведення розрахунку житлових організацій та підприємств Міненерго за обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання»

*Утримання будинків, споруд та прибудинкових територій*

- Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2006 року №1045 «Про затвердження «Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах»

- «Правила технічної експлуатації систем водопостачання та каналізації населених пунктів України» (Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 5 липня 1995 року №30)

- «Положення про порядок технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання житлових будинків, громадських будівель, підприємств побутового та комунального призначення» (Наказ Державної акціонерної холдингової компанії «Укргаз» від 30 липня 1997 року №35)

- «Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання» (Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики від 30 вересня 1998 року №215)

- «Правила надання послуг із збирання та вивезення твердих і рідких побутових відходів» (Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 21 березня 2000 року №54)

- «Положення про систему технічного обслуговування та ремонту ліфтів в Україні» (Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 10 квітня 2000 року №73)

- «Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд» (Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10 серпня 2004 року №150)

- Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 року №76 «Про затвердження «Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»

- «Норми утворення твердих побутових відходів для населених пунктів України» (Наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10 січня 2006 року №7)

- Наказ Міністерства палива та енергетики від 14 лютого 2007 року №71 «Про затвердження «Правил технічної експлуатації теплових установок і мереж»

- Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 №484 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд»

- Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України №13 від 02.02.2009 «Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд»

*Ціноутворення*

- Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року №529 «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання

будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій»

- Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 року №560 «Про затвердження «Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (втратила чинність згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року №529)

- «Типові норм часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду» (Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 4 серпня 1997 року №59)

- Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 №529 «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій».

## **VI. Реєстрація місця проживання**

- Закон «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» від 11 грудня 2003 року №1382-IV

## **VII. Дотації, пільги, субсидії, соціальний захист населення**

- Закон «Про тимчасову заборону стягнення пені за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги» від 13 листопада 1996 року №486\96-ВР

- Закон «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію» від 20 лютого 2003 року №554-IV

- Закон «Про реструктуризацію заборгованості за надані послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і комунальні послуги, що утворилася станом на 1 грудня 2006 року» від 20 грудня 2006 року №498-V

- Постанова Верховної Ради України «Про державну дотацію на утримання квартир у будинках житлово-будівельних (житлових) кооперативів і молодіжних житлових комплексів» від 26 листопада 1993 року №3665-XII

- Постанова Кабінету Міністрів України від 16 лютого 1994 року №94 «Про порядок надання пільг, передбачених Законом України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»

- Постанова Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 1995 року №848 «Про «Положення про порядок призначення субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу та твердого та рідкого палива»

- Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 1996 року №879 «Про встановлення норм користування житлово-комунальними послугами громадянами, які мають пільги щодо їх оплати»

- Постанова Кабінету Міністрів України від 27 червня 2003 року №976 «Про затвердження «Порядку погашення реструктуризованої заборгованості та внесення поточних платежів за житлово-комунальні послуги»

## 5. ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ СТВОРЕННЯ ОСББ

### Переваги створення ОСББ:

- ОСББ самостійно визначає експлуатаційну організацію, що буде обслуговувати будинок;
- з підприємствами, що поставляють газ, воду та тепло, займаються вивезенням сміття, ремонтом, ОСББ укладає прямі договори, в результаті чого отримує можливість впливати та контролювати якість житлово-комунальних послуг;
- підвищення якості житлово-комунальних послуг;
- ОСББ самостійно визначає кошторис утримання будинку, квартир та відповідно розмір внесків на утримання будинку;
- отримує право відвести прибудинкову територію в спільну сумісну власність;
- використання платежів власників жилих та нежилих приміщень саме на потреби будинку, в якому знаходяться дані приміщення;
- усі належні пільги та субсидії по сплаті квартплати та житлово-комунальних послуг для членів ОСББ зберігаються;
- ОСББ є неприбутковою організацією, у зв'язку з чим не платить податки на прибуток та на добавлену вартість;
- можливість використання за згодою членів ОСББ трудового внеску мешканців замість квартплати (внесків на утримання);
- отримання додаткових грошових коштів на утримання будинку за рахунок надання в оренду об'єктів спільної власності (нежилі, допоміжні приміщення, технічне обладнання, при будинкову територію);
- підвищення вартості квартир в даному будинку при продажі;
- можливість отримання кредитів в банку на проведення ремонту, встановлення приладів обліку води, тепла, газу тощо;
- з'являється організаційна структура, що здатна вирішувати загальні проблеми мешканців, відстоювати їх інтереси та права;
- можливість кожного мешканця безпосередньо приймати участь в управлінні і утриманні будинку (обрання до органів управління, голосування на загальних зборах тощо);
- члени ОСББ самостійно визначають види та об'єми робіт, необхідних для якісного утримання будинку та прибудинкової території, приймають участь у розробці та контролі виконання правил проживання в ОСББ;
- наявність механізму впливу на порушників внутрішніх правил;
- відсутність проблем з отриманням необхідних довідок, оформлення документів на отримання субсидій, прийняття документів на видачу паспортів, на реєстрацію (прописку) тощо. Голова ОСББ має право завіряти довіреності на отримання пенсій, представлення інтересів тощо;
- ОСББ може виступати стороною в судовому процесі.

### Недоліки створення ОСББ:

- На початку діяльності ОСББ витрати на утримання будинку можуть бути достатньо великими. Окрім «індивідуальних» витрат (пов'язаних з власною квартирою, офісом тощо), кожний власник повинен покрити витрати, пов'язані з «спільною власністю»;
  - виникає багато проблем з оформленням у спільну власність прибудинкову територію;
  - ОСББ повинно подавати бухгалтерську звітність до податкової адміністрації;
  - ремонт будинку, як поточний, так і капітальний, проводиться за рахунок мешканців будинку;
  - підвищення витрат на утримання будинку може привести до підвищення квартплати;
  - ОСББ має право звертатися до суду відносно стягнення заборгованості по квартплаті.

## **6. ФІНАНСУВАННЯ ОСББ.**

### **6.1. Фінансування з державного бюджету.**

Процес створення нових об'єднань власників багатоквартирних будинків (ОСББ) йде повільно через відсутність коштів на капітальний ремонт житлових будинків. В Україні дві третини з них потребують капітального ремонту, ресурс біля 80% «хрущовок» давно вичерпаний і люди просто бояться звалити на себе додатковий фінансовий тягар.

Станом на 1 серпня 2010 р. в Україні створено 11 тис. 144 ОСББ. Це 14% від загальної кількості багатоквартирних будинків. Міністерство житлово-комунального господарства прогнозує, що в 2011 році буде працювати 14,5 тис. об'єднань власників багатоквартирних будинків, а до 2014 року – вже більше 45 тис. Щоб виконати заявлене, необхідно вирішити питання з капітальним ремонтом житлових будинків. В 2010 році на ці цілі було виділено біля 100 млн. грн., в той час як необхідно в десятки разів більше.

В дефіциті фінансування, а також у відсутності достовірної інформації про переваги ОСББ вбачаються головні причини низького інтересу зі сторони населення до створення об'єднань власників багатоквартирних будинків. «Якщо б держава хоча б частково взяла на себе питання фінансування ремонту будинків, були б розроблені програми з пільгового кредитування, справа б зрушилась з «мертвої» точки. Але коли мешканці бачать, що їм потрібно вкласти в ремонт від декількох сотень тисяч до декількох мільйонів гривень, і все це хочуть перекласти на їх плечі, ентузіазм відразу щезає. Не потрібно забувати, що створення ОСББ – це соціальна проблема, а соціальну проблему повинна в першу чергу вирішувати держава», – відзначив експерт з енергетичних питань, голова Української асоціації виробників альтернативного твердого палива Іван Надєїн.

Ситуація може змінитися тільки після відновлення фінансування ОСББ. МінЖКГ підготував бюджетну заявку на 2011 рік в розмірі 5,9 млрд. грн., в т.ч. на підтримку ОСББ 2,6 млрд. грн.

### **6.2. Фінансування з місцевих бюджетів та зовнішніх фінансових інституцій.**

Прикладом може бути співпраця міської влади Миколаєва з муніципальною програмою сталого розвитку (ПРООН). Фінансування капітального ремонту будинків ОСББ проходить за умов співфінансування: 90% коштів з міського бюджету та кошти ПРООН, 10% фінансують мешканці. При цьому замовником і головним розпорядником коштів є ОСББ, яке оголошує в ЗМІ і проводить тендер на визначення підрядника для виконання робіт.

За цією програмою за чотири роки впроваджено вісім проектів на загальну суму 1,18 млн. грн. При цьому ефективність використання фінансового ресурсу та якість виконаних робіт на 50% краще, ніж на планових будинках, які фінансуються з міського бюджету.

Вищевказані напрацювання щодо співпраці Програми розвитку ООН з міською радою дали поштовх до розробки стратегічних напрямків децентралізації міської влади у роботі міського господарства на основі стимулювання підтримки та розвитку ОСББ.

В проекті бюджету міста на 2010 рік вперше передбачені кошти в розмірі 1 млн. грн. на реалізацію проектів ОСББ, будинки яких належали до міської комунальної власності в розрізі: 90% – міський бюджет, 10% – кошти мешканців ОСББ. І для будинків ОСББ, які ніколи не належали до міської комунальної власності передбачені кошти у розмірі 500 тис. грн. в розрізі: 50% – фінансування із міського бюджету, 50% – фінансування за рахунок коштів мешканців ОСББ. Таким чином 23 ОСББ зможуть вирішити нагальні проблеми у своїх будинках.

### **6.3. Кредитні ресурси**

Міжнародні фінансові структури дуже зацікавлені в фінансуванні заходів з енергозбереження. Таку зацікавленість підтверджує і висока активність всіляких фондів, міжнародних фінансових організацій, іноземних банків. Наприклад така організація як НЕФКО (Північна Екологічна Фінансова Корпорація) є міжнародною фінансовою організацією, утвореною у 1990 році Данією, Фінляндією, Ісландією, Норвегією і Швецією.

НЕФКО фінансує широкий спектр екологічних проектів у Центральній та Східній Європі, включаючи Україну .

НЕФКО управляє фондами у розмірі більше 400 мільйонів Євро, а інвестиційний портфель Корпорації налічує близько 350 малих та середніх проектів у різних галузях промисловості. Направленість на малі та середні проекти, рамкова угода з НЕФКО була ратифікована українським парламентом в 2010 році. Повернення позики прямо пов'язане із заощадженнями в результаті інвестиції.

Умови позик “Енергозбереження” – проекти тільки в муніципальних будівлях.

Енергоефективні проекти у дитячих садках, школах, спортивних закладах, освітлення вулиць. Мінімальний розмір 350 000 Гривень і максимальний 3 000 000 Гривень. Позика надається у місцевій валюті і повертається у місцевій валюті.

Максимальна сума позики до 90% від загальної вартості проекту

Відсоток 3 % щорічно

Тривалість проекту 4-5 років

Програми для муніципального сектору

Заходи, що найчастіше виконуються:

- Встановлення автоматичних теплових пунктів
- Встановлення термостатичних клапанів
- Автоматичне регулювання температури
- Ізоляція труб, даху
- Реконструкція вікон, дверей
- Встановлення енергоощадних ламп
- Переведення котлів на біопаливо.

Перший проект в Україні: «Підвищення енергоефективності в будівлях навчальних закладів м.Івано-Франківська».

Заходи з енергозбереження, вартість : 3,6 млн. грн.

Позика НЕФКО 83%, власний внесок 17%.

9 шкіл та дитячих садків міста

Заміна вікон та зовнішніх дверей на металопластикові з подвійним склопакетом

Відновлення теплової ізоляції трубопроводів

Встановлення тепловідбивних екранів між стінами приміщень і радіаторами

Облаштування індивідуального теплового пункту

Заходи із санації інженерних мереж

Економія більше 1 млн. грн. на рік, зменшення викидів CO<sub>2</sub>, теплової енергії

Окупність: 3,5 років.

Програма НЕФКО ТА ШВЕДСЬКОГО АГЕНТСТВА МІЖНАРОДНОГО РОЗВИТКУ SIDA у співробітництві з Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

Прийнятні проекти можуть отримати фінансування у вигляді гранту максимум до 300 000 Євро та позику до 400 000 Євро.

Грант не може перевищувати 50% вартості проекту.

Місцевий внесок повинен складати не менше 15% від вартості проекту.

Ключовою вимогою для прийнятності проекту є покращення енергоефективності у частині системи, що фінансується інвестицією, як мінімум на 30%.

Відсоткова ставка по позикам складатиме 6% річних в Євро.

Термін окупності проектів до 4-х років.

## 7. ДОСВІД ВПРОВАДЖЕННЯ ОСББ В ЕСТОНІЇ

Приватизація ЖКГ в Естонії робить його нормальної галуззю сучасної економіки. Влада Естонії обрала самий радикальний спосіб реформування ЖКГ – повну його приватизацію. Процес йшов 12 років і зараз завершується. 1 січня 2006 року був ліквідований останній елемент державної системи ЖКГ – муніципальна служба замовника з управління житловими будинками.

Саме управління, як і безпосереднє обслуговування житлового фонду, давно вже здійснюється приватним бізнесом. А тепер і функції замовника повністю передані в приватні руки (у більшості будинків замовником вже давно стали самі мешканці або найняті ними фірми, з 1 січня цей порядок поширився на що залишилися). Хоча держава ще володіє деякими стратегічними об'єктами (котельнями, ТЕЦ, тепловими мережами), але керують ними все ж приватники. Таким чином, Естонія першою на території колишнього СРСР завершує повний демонтаж державної системи ЖКГ.

Житловий фонд в Естонії зараз практично повністю знаходиться в приватних руках (близько 98% міських квартир належить приватним особам, кооперативам або фірмам, 2% – державний соціальний житловий фонд). В абсолютній більшості будинків існують або квартирні товариства (КТ – об'єднують власників квартир; це аналог російських товариств власників житла, або українських ОСББ), або житлові товариства (ЖТ – колишні житлові кооперативи, яким формально належать квартири; їх дуже мало – в 20 разів менше, ніж КТ) . Ці товариства отримали будинки на баланс і управляють ними, тобто організують утримання і ремонт житлових будівель. Остання обставина принципово відрізняє Естонію від сусідів: у Латвії та Литві (не кажучи вже про Росію) питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займаються міська влада.

Колишній голова Союзу квартирних товариств Естонії (СКТЕ), а нині мер міста Раквере Андрес Яадла вважає, що створення інституту квартирних товариств було єдино вірним рішенням для налагодження нормального управління будинками. Характерно, що відразу після появи квартирних товариств (ще навіть до прийняття заходів з енергозбереження) витрати по утриманню та ремонту житлових будинків різко скоротилися – у середньому не менш ніж на 30-35%. Поява безлічі незалежних замовників (товариств) стимулювало створення багатоцільового ринку послуг у сфері житлового господарства, породило сильну конкуренцію на ринку будівельних і ремонтних послуг, де сьогодні діють уже десятки малих, середніх і навіть великих фірм.

Для управління будинком КТ наймають спеціалізовані фірми або фізичних осіб, що мають спеціальні ліцензії, які видає (з дозволу Міністерства освіти) Союз кооперативних товариств Естонії випускникам курсів менеджерів для житлових товариств; за останні три роки курс навчання тут пройшли понад 10 тисяч чоловік, так що знайти грамотного керуючого сьогодні не складає труднощів.

Розподіл функцій між правлінням товариства і керуючим може бути різним. Нерідкі випадки, коли правління взагалі обходиться без керуючого – саме вирішує експлуатаційні та управлінські питання, але доручає спеціалізованій фірмі вивезення сміття та прибирання території. Іноді як

двірників або прибиральників сходових клітин та під'їздів наймають бажаючих з числа мешканців будинку. Тим більше що через безробіття та неповної зайнятості вільних робочих рук вистачає, та й для працездатних пенсіонерів це теж непогана можливість додаткового заробітку.

З фірмами, які виграли конкурс на ремонт або обслуговування, правління КТ від імені всіх мешканців укладає відповідний договір, в якому встановлюються терміни і обмовляється необхідну якість робіт, а також санкції на випадок невиконання сторонами взаємних зобов'язань. При цьому переваги завжди на стороні замовника, тобто квартирному товариству, яке має право розірвати договір з фірмою або не оплачувати неякісно виконані роботи. Зрозуміло, всі претензії повинні бути документально оформлені й обгрунтовані, оскільки фірма-виконавець може оскаржити дії замовника через суд, а той – призначити незалежну експертизу.

Квартирні товариства, за законом, є некомерційними підприємствами (не можуть розподіляти між своїми членами прибуток від господарської діяльності). Весь одержуваний (якщо він є) дохід вони зобов'язані використовувати на утримання і розвиток своєї власності, тобто будівель і споруд.

Всі головні, стратегічні питання вирішує загальні збори мешканців, які проводяться не рідше одного разу на рік. Воно ж обирає на визначений термін (зазвичай два або три роки) правління та голови (ним може стати і людина зі сторони), призначає бухгалтера, а також створює ревізійну комісію, що стежить за фінансовою діяльністю товариства. Бухгалтер щомісяця складає і розсилає власникам квартир докладні рахунку, де точно вказується витрата води на дану квартиру, розмір плати за опалення, за користування ліфтом, за вивезення сміття і т.д. У разі виникнення підозр щодо діяльності бухгалтера або голови правління ревізійна комісія має право запросити аудитора або добитися проведення професійної ревізії компетентними органами – Мінфіном, судом або іншими інстанціями. Така система звужує можливості для зловживань і забезпечує прозорість фінансової діяльності КТ.

Як тільки будинками почали керувати товариства, багато з них стали активно займатися модернізацією своїх будинків – утепленням стін і вікон, оновленням дахів, установкою нових («теплогзберігаючих» і «вандалостійких») входних дверей у під'їздах. Деякі навіть замінюють опалювальне обладнання (бойлери або газові котли).

Дуже велику увагу влади приділяє роз'ясненню заходів зі створення КТ. Організуються навчання, роз'яснення, публікуються статті в місцевій пресі, проводяться опитування громадян (які саме зміни чекає населення від впровадження заходів). Суспільна думка формується завдяки комплексним заходам (інформаційними, технічними, недійними). Вивчаються пропозиції мешканців по можливостям реконструкції будівель (розширення балконів, збільшення дитячих майданчиків, зовнішній вигляд будівлі та ін.). Громада інформується про те, що плата може буде вищою, ніж та що була до реформування.

Якщо у товариства немає для фінансування таких дорогих робіт досить серйозного джерела доходів (у вигляді відрахувань від оренди нежитлових приміщень будинку та ін), то воно може взяти банківський кредит на досить

вигідних умовах: на термін до 10 років під 6-6,5% річних. Взагалі-то банк бере свої звичайні 11-13%. Однак за чинною з 2002 року домовленостей між СКТЕ і столичною мерією муніципалітет покриває різницю. Свою частку КТ оплачують, збільшуючи квартплату мешканцям на крону-півтори (6-10 американських центів – за нинішнім курсом 1 долар коштує приблизно 15 естонських крон).

Досвід піонерів модернізації – кількох квартирних товариств у п'ятиповерхівках таллінського мікрорайону Мустамяе (ровесника московських Черемушек) – показав, що тільки за рахунок скорочення витрат на опалення витрати окупаються мінімум через 5-7 років. При цьому значно збільшується і ринкова вартість таких квартир. Якщо в колишні роки через застарілого житлового фонду в цьому районі нові мешканці селилися неохоче, то тепер у спеціалізованих виданнях все частіше можна зустріти оголошення охочих купити квартиру саме в модернізованому будинку в Мустамяе. При цьому ціни, наприклад, на двокімнатні квартири у будинках-«хрущовках» піднялися, у порівнянні з часами п'ятирічної і більше давності, в середньому на 30-40% (на 6,5-8,5 тис. доларів).

Протягом 2002 року такі кредити на модернізацію будинків за підтримки міста взяли 68 товариств на загальну суму 40 млн естонських крон (2,7 млн доларів). Сьогодні цей таллінський досвід кредитування знаходить все більше застосування в інших регіонах Естонії. Наприклад, з початку нинішнього року на таку ж систему перейшов муніципалітет другого за величиною міста країни – Тарту.

Слід зазначити, що цей спосіб модернізації став можливий через те, що розмір квартирної плати (з якої і оплачуються кредити) встановлюють самі мешканці на загальних зборах товариства.

Сьогодні в самоврядних (через квартирні чи житлові товариства) таллінських будинках величина квартплати коливається від 4 до 5,5 крони (26-37 центів) за квадратний метр. У неї (крім відрахувань на оплату кредиту на модернізацію) входить плата за поточний ремонт даху, сходових прольотів і майданчиків, загальних вхідних дверей, каналізації і водопроводу – словом, всього господарства, яке перебуває у колективній власності мешканців будинку. У залежності від житлової площі квартплата становить приблизно половину від загальних платежів за дво-трикімнатну квартиру влітку і чверть – у період опалювального сезону.

Будинкове самоврядування стимулює мешканців і до економії. Практично всі власники квартир встановили індивідуальні водоміри, а в кожному під'їзді або будинку є теплолічильники. Після їх встановлення витрата прісної води в побутовому секторі знизилась з 250 літрів на людину на добу до 108 літрів – до допустимого санітарного мінімуму. По теплу побутовому секторі витрата скоротилась приблизно вдвічі – за рахунок більш раціонального використання теплоносіїв (внаслідок модернізації будівель), кращої теплоізоляції підземних трас та інших заходів.

З 2004 року в Таллінні почалася реалізація програми під назвою "Енергія – аудит", заснованої на використанні кредитів. За підтримки Світового Банку виробляється експертна оцінка «енергетичної ємності» житлового будинку. Фахівці допомагають визначити, де саме відбувається найбільш інтенсивна

«витік» теплової та електричної енергії, скільки конкретно енергії втрачається, через що саме, які ремонтні роботи і в які оптимальні строки необхідно зробити, скільки це буде коштувати і якою буде отримана в результаті економія.

Самі по собі ці роботи коштують, залежно від розмірів будинку і ступеня його амортизації, від декількох десятків до декількох сотень тисяч крон. Однак КТ оплачують лише 15% їх вартості, решту 85% бере на себе World Bank. Зате виданий за підсумками аудиту сертифікат є офіційною гарантією для банку, в якому товариство має намір взяти кредит. Цей документ засвідчує, що в результаті реновації КТ буде витратити на оплату всіх видів енергії як мінімум на чверть менше колишнього, і відповідно підвищується його кредитоспроможність.

Якість обслуговування житла в Естонії (особливо в Таллінні) вище, ніж у Росії, а відносні витрати населення – майже такі ж або навіть нижче. Якщо середня зарплата по країні сьогодні становить приблизно 5,5 тис. крон (370 доларів) на місяць, а середня пенсія – близько 1,5 тис. крон (100 доларів), то плата (без електроенергії, телефону і кабельного TV – вони оплачуються окремо) за типову двокімнатну квартиру в Талліні – приблизно 600 крон (40 доларів) влітку і до 1000 крон (67 доларів) взимку. В інших регіонах Естонії ціни істотно нижче, причому на північному сході країни, де компактно проживає переважно російськомовне населення і де відчутно вище безробіття (а відповідно, нижче платоспроможність жителів), вони можуть бути в півтора-два рази менше столичних.

Склавши з себе функції з управління житловим фондом, держава зосередив зусилля на соціальній підтримці населення. Малозабезпеченим виплачуються адресні дотації (правда, тільки найбіднішим). У деяких випадках держава фінансує організацію мінімального рівня життєзабезпечення. Наприклад, в таллінському районі старих забудов Нимме більшість будинків не мало центральної системи каналізації і влада повністю компенсує мешканцям підключення до неї.

Нинішня система ЖКГ стала можлива завдяки двом обставинам: масового об'єднанню мешканців у квартирні товариства і догляду держави за сферою ЖКГ. Причому друге неможливе без першого – поки мешканці не взяли на себе управління будинком, держава не може скласти з себе цей обов'язок. Таким чином, головною умовою успіху естонської реформи ЖКГ слід вважати масове створення КТ. Те, що в Естонії це вдалося, не слід вважати тривіальним (в інших країнах Балтії цього не сталося).

Квартирне товариство – це елемент громадянського суспільства, створення якого в пострадянській країні представляє серйозну проблему. Більшість власників квартир – люди, за часів радянської влади втратили почуття відповідальності. Це стосувалося і власної сім'ї, не кажучи вже про своє житло, обслуговування якого завжди вважалося обов'язком держави. Взяти на себе цю відповідальність пострадянській людині психологічно дуже важко, навіть якщо житло стало їхньою приватною власністю.

На думку нинішнього голови СКТЕ Маріт Отсінг, мабуть, у естонців, які століттями жили відособленими хуторами, почуття господаря не повністю викоренено за попередні десятиліття, а від них воно передається і Естонським

російським. Звичайно, процес відродження господарського ставлення до свого житла і в Естонії йшов важко. І тому держава вирішила його стимулювати. Бачачи, як власники приватизованих квартир не поспішають брати в свої руки управління житлом, влада в середині 1995 року прийняла закон про квартирні товариства. Згідно з цим законом, у кожному будинку, де приватизовано не менше 25% квартир, їх власники зобов'язані створити квартирне товариство, яке приймає будинок на баланс з усіма наслідками, тобто обов'язками по експлуатації та ремонту.

Цього виявилось достатньо – процес створення КТ пішов вельми енергійно. У 1996 році з'явився СКТЕ. Зараз він об'єднує більше 800 місцевих товариств, у складі яких всього приблизно 100 тис. мешканців, і число це постійно зростає. За даними СКТЕ, щомісяця в країні реєструється близько 90 нових КТ, і до кінця 2002 року їх налічувалося вже понад 6700 плюс 305 житлових товариств (вони поступово перетворюються на КТ).

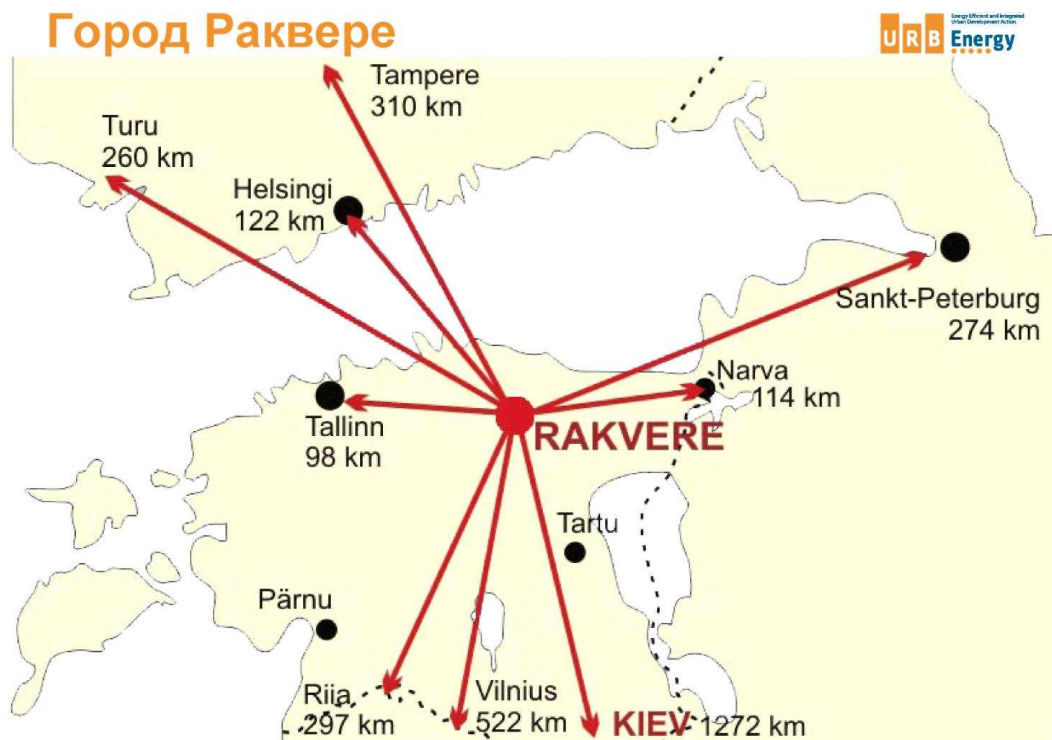
У загальній складності обидві форми товариств охоплюють зараз понад 300 тис. квартир, де проживають майже 700 тис. мешканців, тобто більше половини населення країни. Ще приблизно чверть її жителів живуть в багатоквартирних будинках, де поки ще не створені квартирні товариства, і близько 24% населення – у власних будинках.

У будинках, де так і не створено квартирні товариства, призначені зовнішні керуючі (до створення КТ), або спеціальні люди (обрані за конкурсом) займаються організацією товариств. Всі організаційні витрати оплачуються нерозторопними мешканцями.

## 7.1. Приклад ОСББ в м.Раквере, Эстония

### ГОРОД РАКВЕРЕ

- Раквере является седьмым по величине городом в Эстонии (17 000 жителей)
- Площадь города Раквере - 10 км<sup>2</sup>
- Приблизительно 69% жителей Раквере проживает в многоквартирных домах.
- Почти 72% жилищного фонда Раквере было построено в период 1946 -1990 гг.
- Город Раквере производит приблизительно 16 000 тонн CO<sub>2</sub>.
- Утепление всех домов Раквере уменьшило бы выбросы CO<sub>2</sub> на 8,2%



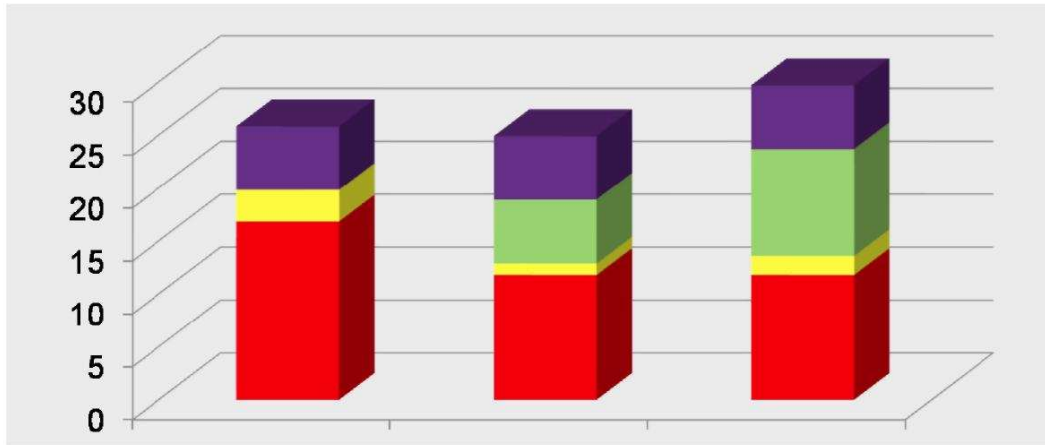
## Цель Раквере – быть зеленым городом

- В 2009 году г. Раквере составил **План по энергосбережению**.
- В Феврале 2009 года Раквере подписался под **Пактом Мэров (Covenant of Mayors)**
- Во всех муниципальных учреждениях и при уличном освещении Раквере использует «зеленую» энергию.
- Цель города Раквере к 2020 году – сократить эмиссию CO<sub>2</sub> на 20%
- Утепление многоквартирных домов – это одна часть плана по снижению выбросов CO<sub>2</sub> на 20% к 2020 году.



## Основные проблемы при модернизации социального жилищного фонда

- Низкое качество строений
- Многочисленность собственников в многоквартирных домах; вынесение решений делегировано собственникам недвижимости; необходимы коллективные решения для инвестиций
- Новый класс частных собственников – новая жилищная культура (товарищеские движения, демократическая система, ответственность)
- Рост уровня безработицы
- Влияние экономического кризиса
- Рост цен на энергию
- Энергетические проблемы переходят в разряд социальных



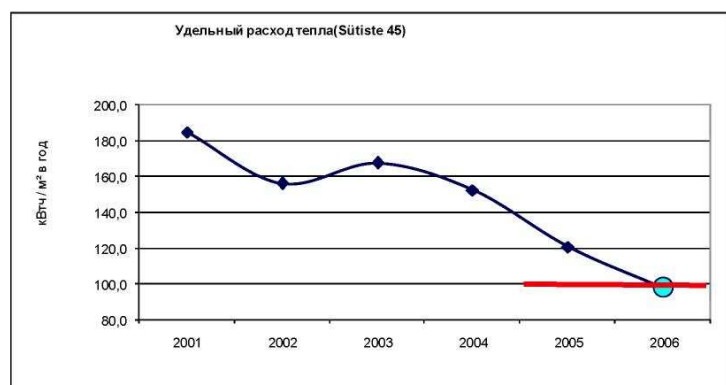
до кредита      кредит 20 лет      кредит 10 лет



здание 3000 м<sup>2</sup>  
экономия 30%  
кредит 3 млн. ээк  
проценты 4,0%

## Пример передового опыта

- 9-этажное здание
- 72 квартиры
- 2001 г. утепление стен + реновация системы отопления и установка терморегуляторов
- 2002-2003 гг. установка индивидуальных распределителей тепла на радиаторы
- **100 кВт/м<sup>2</sup> достижимы, если проведена основательная реновация и потребительские привычки жильцов изменились**



# ПОДГОТОВИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- Исследование технического состояния домов (в исследовании типов домов г. Раквере)
- Энергетические аудиты
- Исследование ожиданий жителей
- Подготовка к конкурсу идей

Завдяки великій спільній роботі як місцевої громади, так і влади, вдалося значно скоротити споживання енергоресурсів в житлових будинках. Зараз перед громадою міста стоїть питання, як зробити своє місто більш комфортним для проживання.

Основні перешкоди у процесі реновації:

- негативне ставлення мешканців (пошук спільної мови на зборах, та т.і.);
- недолік фінансових коштів;
- недостатня державна підтримка;
- недолік суспільного розуміння, знань про необхідність інвестицій в енергетичну ефективність.

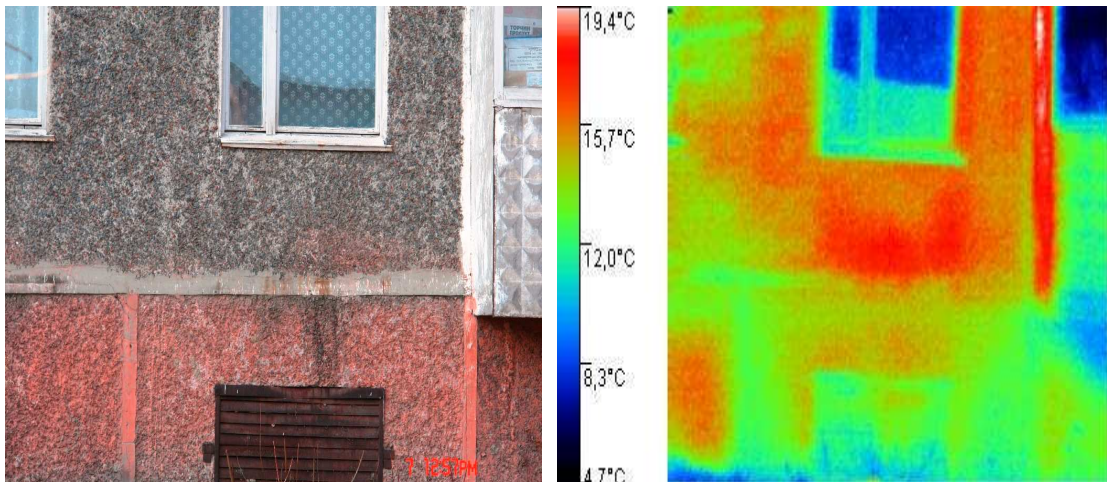
## 8. ПЕРШИЙ ПРИКЛАД РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ЗА РАХУНОК КРЕДИТНИХ РЕСУРСІВ: М. НІЖИН, ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ

Звичайна 5-ти поверхова «хрущовка» у м. Ніжин. Створене ОСББ. Загальна характеристика будинку:

- м. Ніжин, вул. Незалежності 23
- матеріал стін – керамзитобетон
- 5 поверхів, 10 під'їздів, 150 квартир, 287 мешканців
- 7057,1 м<sup>2</sup> – опалювальна площа
- квартири з індивідуальним опаленням (ІО) – відсутні
- будинок має теплолічильник

Місцева влада всіляко сприяє створенню та функціонуванню ОСББ у своєму місті. Активно створюються ОСББ, в бюджет міста закладаються кошти на ремонт будинків, які створюють об'єднання.

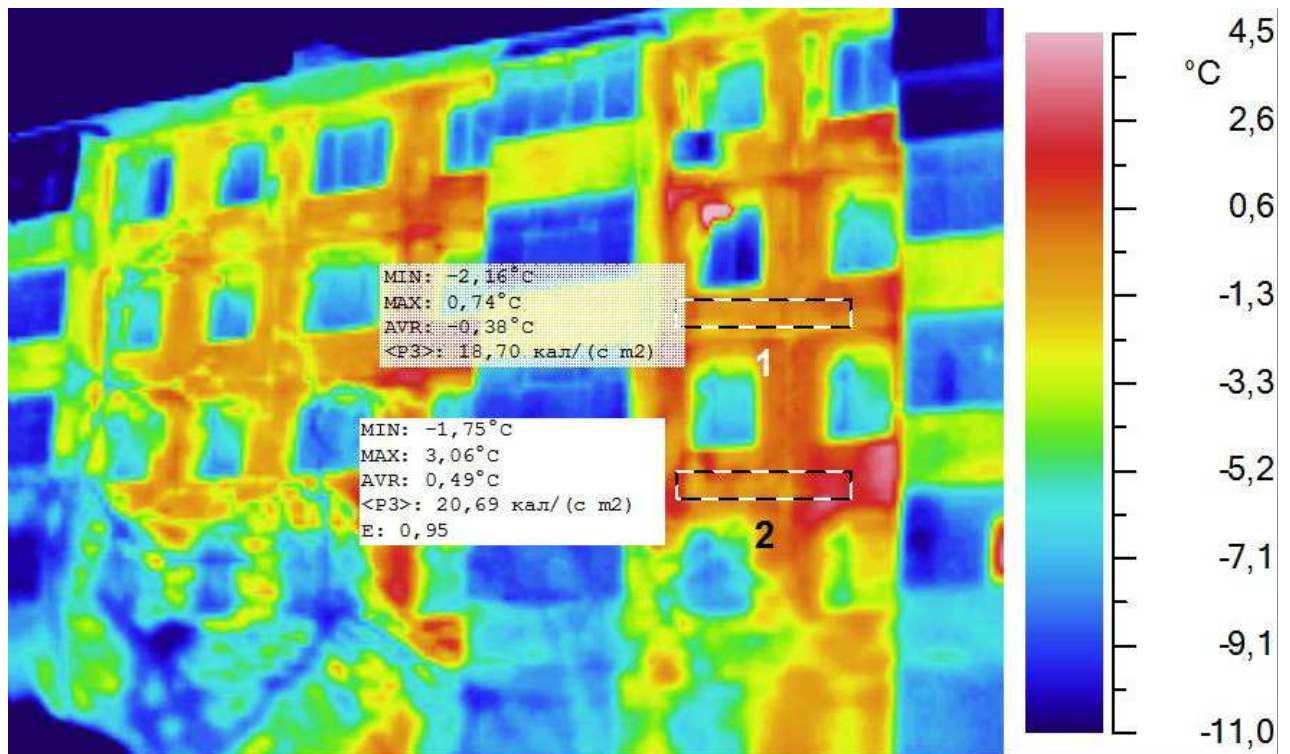
Перед початком робіт був проведений енергоаудит будівлі, який показав основні джерела витоку тепла у будівлі.



Без проведення енергоаудиту неможливо спланувати напрямок робіт по утепленню будинку, та обрахувати орієнтовну економію та окупність проекту.

Для визначення втрат тепла використовується тепловізор – прилад, який показує температуру в конкретних точках, поверхнях. Перед використанням тепловізора необхідно зробити розрахунок втрат тепла на основі даних про матеріал стін, фізичний стан, товщина утеплювача, та ін. Тепловізор використовується як контролюючий прилад.

На основі розрахунків та вимірів тепловізора готується звіт про стан огорожувальних конструкцій.



Він містить таку інформацію:

- Річне споживання теплової енергії на опалення – 996 Гкал (в середньому за лічильником)
- Теплопровідність огорожувальних конструкцій:
- Стіни – 1,68 Вт/м²\*°C
- Переkritтя горища – 0,89 Вт/м²\*°C
- Переkritтя підвалу – 0,96 Вт/м²\*°C
- Вікна – 3,1 Вт/м²\*°C

#### Перелік робіт, що виконані на будинку:

- Ремонт даху
- Утеплення стін
- Встановлено ІТП
- Модернізовано систему опалення
- Замінено вікна під'їздів
- Відремонтовано асфальтове покриття

Після виконання робіт будинок має дуже привабливий вигляд, значно зменшено споживання теплоресурсів, вартість квартир в будинку зросла на 20% у порівнянні з сусідніми домами.

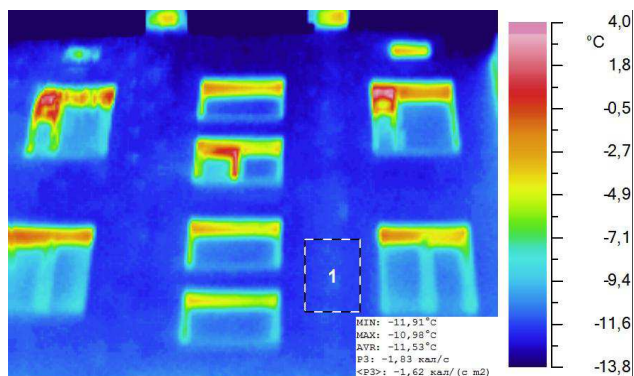
Після завершення робіт по утепленню будівлі було проведено тепловізійну зйомку будівлі. Перевірялась фактична втрата тепла, чи співпадає вона з розрахунковою.



Технічні характеристики будинку після реновації  
 Прогнозоване річне споживання теплової енергії на опалення – 460 Гкал  
 Теплопровідність огорожувальних конструкцій:

- Стіни – 0,34 Вт/м<sup>2</sup>\*°С
- Переkritтя горища – 0,44 Вт/м<sup>2</sup>\*°С
- Переkritтя підвалу – 0,96 Вт/м<sup>2</sup>\*°С
- Вікна – 1,7 Вт/м<sup>2</sup>\*°С

Як бачимо і по фотографії, і по розрахункам, втрати тепла значно зменшились. Умови проживання в будівлі значно покращились.



Для контролю температури в приміщеннях використовується технологія «терможук».

### Кошторис з термомодернізації житлового будинку за адресою: м. Ніжин, вул. Незалежності 23

Назва робіт	Вартість, тис. грн..	Примітки
Утеплення стін	1600	Частково за бюджетні кошти
Проектні роботи на ІТП	26	
Обладнання ІТП	387	
Промивка системи опалення	80	
Ремонт даху, дороги, вхідних груп під'їздів	306	Частково за бюджетні кошти
Заміна вікон під'їздів	50	Частково за бюджетні кошти
Модернізація системи ГВП (2 теплові помпи, сонячні колектори та тепло акумулююче обладнання)	500	Перспектива на 2010 рік
<b>Всього</b>	<b>2950</b>	

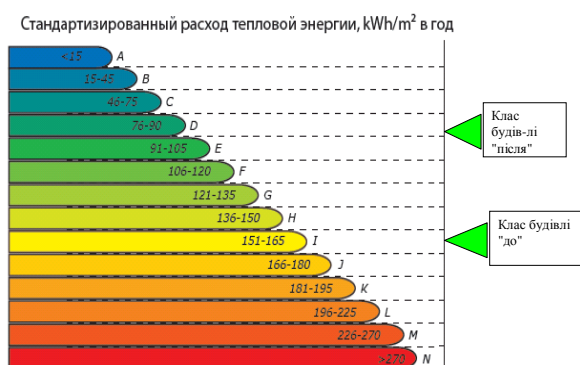
Фінансування робіт по термомодернізації будівлі відбувалось завдяки коштам місцевого бюджету та кредиту ЕСКО. Вартість кредиту – 5,7% річних у євро на 12 років.

Назва робіт	Вартість, тис. грн..	Примітки

Фінансування з боку держбюджету	425	
Кредит ЕСКО	1975	
<b>Питома вартість проведених робіт</b>		
1 мешканець	8,5	Частина вартості матеріалів 2008 року
1 м <sup>2</sup> площі квартири	0,35	Частина вартості матеріалів 2008 року
<b>Термін окупності</b>		
При тарифі 2007 року – 173,02 грн/Гкал	<b>19,8 років</b>	Простий розрахунок
При тарифі 2009 року – 278,89 грн/Гкал	<b>12 років</b>	Простий розрахунок



### Енергоефективність будинку за європейською методологією



### Аналіз економії по Ніжинському будинку з урахуванням Кіотського протоколу та світлодіодного освітлення.

Була заявлена річна економія 536 Гкал ( 996 – 460 Гкал). Теплота згорання при н.у. метану складає:

- вища – 8860 ккал/м<sup>3</sup> (враховується енергія конденсації води з пари);
- нижча – 7980 ккал/м<sup>3</sup>, або 1м<sup>3</sup> = 34 МДж/м<sup>3</sup> = 8121 ккал/м<sup>3</sup>

Приймаємо калорійність 1м<sup>3</sup> газу = **8000 ккал/м<sup>3</sup>**.

Розрахуємо кількість газу, яку ми економимо:

$1\text{ м}^3 = 8000 \text{ ккал}$ ;  $\text{Хм}^3 = 536 \text{ Гкал}$ ;  $\text{Хм}^3 = 536 \text{ 000} / 8 = \mathbf{67 \text{ 000 м}^3 \text{ газу}}$ .

Тепер підрахуємо зниження викидів  $\text{CO}_2$  :

$1\text{ м}^3 \text{ Метану} = 2 \text{ кг CO}_2$ ;  $62 \text{ 500} \times 2 = 125 \text{ 000 кг CO}_2 = \mathbf{134 \text{ тCO}_2}$ .

При врахуванні економії ел.енергії від зменшення роботи насоса, неповного згорання метану на котельній, втрат на теплотрасі зниження викидів  $\text{CO}_2$  складе **156 т** (цифра розрахована НТЦ «Біомаса»).

В будинку планується використати багато сучасних технологій. Наприклад, тепло із вентиляції планують використовувати для підігріву гарячої води, на даху добувати шостий поверх та встановити фотоелектричні та сонячні панелі. Всі ці роботи вже закладені в проект реконструкції будинку.

Для освітлення сходових клітин та підвалів можна використовувати світлодіодні лампи. Споживання електричної енергії зменшується в 9 разів, термін окупності заходу – 4 роки.

Для обслуговування будівлі та своєчасному вирішенню всіх проблем ОСББ заключив угоду з керуючою компанією – «ЕСКО центр».

Підводячи підсумок можна сказати, що це перший в Україні реально закінчений проект по термомодернізації будівлі. Досвід цього проекту – дуже важливий для розвитку напряму санацій будівель, та наочний приклад вирішенням ОСББ питань по обслуговуванню свого майна.

## ВИКОРИСТАНІ МАТЕРІАЛИ:

- Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007.
- Матеріали ВГО «Спілка власників житла України».
- Матеріали конференції: **«Інтегровані концепції розвитку міст для енергетичної санації житлових масивів у Східній Європі»** – м. Київ, **16.09.2010.**
- Матеріали VI Місхорської конференції з питань енергозбереження, Місхор, 7-11 червня 2010р.
- Матеріали сайту [www.osbb.vinnitsya.info](http://www.osbb.vinnitsya.info).
- сайту Асоціації міст України та громад [www.auc.org.ua](http://www.auc.org.ua).
- Міністерства регіонального розвитку та будівництва України [www.minregionbud.gov.ua](http://www.minregionbud.gov.ua).
- Міністерства житлово-комунального господарства України [www.minjkg.gov.ua](http://www.minjkg.gov.ua).
- ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК «ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИЙ БУДИНОК КРОК ЗА КРОКОМ», КНИГА 1. «КРОК ПЕРШИЙ: СТВОРЕННЯ ОСББ».
- Управління житловим будинком (посібник) Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007.
- Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007.