

Зміст

Вступ.....	9
------------	---

Том I

Організаційно-правові та фінансово-економічні аспекти

I. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ.....	13
1.1. Основні засади та огляд чинного законодавства у сфері управління житлом	13
1.1.1. Форми власності в багатоквартирному будинку.....	29
1.1.2. Суб'єкти права власності	30
1.1.3. Надання житлово-комунальних послуг.....	31
1.1.4. Новації національного законодавства в сфері управління і обслуговування житлового фонду.....	34
1.2. Способи управління багатоквартирним будинком.....	38
1.2.1. Управління багатоквартирним будинком співвласниками (без створення ОСББ)	39
1.2.2. Управління багатоквартирним будинком через статутні органи ОСББ	44
1.2.3. Управління багатоквартирним будинком через Асоціацію ОСББ	48
1.2.4. Професійне управління багатоквартирним будинком.....	50
1.3. Організація діяльності об'єднання с піввласників багатоквартирного будинку	53
1.3.1. Підготовка і проведення установчих зборів об'єднання.....	54
1.3.2. Початок діяльності ОСББ.....	69
1.4. Організація діяльності управителя житловою нерухомістю	69
1.4.1. Обрання організаційно-правової форми.....	69
1.4.2. Порядок легалізації та необхідна документація.....	73
1.4.3. Загальна та спрощена система оподаткування. Порядок обрання спрощеної системи оподаткування..	86

1.5. Правове регулювання договірних відносин за участі ОСББ і управителя. Трудові відносини, в яких роботодавцем виступає ОСББ, управитель чи управлінська компанія.....	87
1.5.1. Загальні положення договірного права. ОСББ та управитель як сторона цивільних та господарських договорів. Істотні умови договору.....	87
1.5.2. Виконання договору. Забезпечення виконання договірних зобов'язань (неустойка).....	91
1.5.3. Трудові відносини, в яких роботодавцем виступає ОСББ чи управитель (управлінська компанія): особливості оформлення трудових договорів, робота за сумісництвом.....	94
1.6. Судовий захист прав та інтересів ОСББ та управителя (управлінської компанії)	103
1.6.1. Форми судочинства (судового процесу) у справах, що стосуються управління багатоквартирними будинками (цивільне, господарське, адміністративне)	104
1.6.2. ОСББ та управитель як сторони судового процесу: особливості доказування залежно від процесуальної участі (позивач, відповідач) та форми судочинства ...	109
1.6.3. Процесуальні строки. Позовна давність, наслідки пропуску строку позовної давності, переривання строку позовної давності. Строк звернення до адміністративного суду.....	111
1.6.4. Вимоги до позовної заяви в цивільному, господарському та адміністративному судочинстві. Вимоги до оформлення і подання доказів.....	122
1.6.5. Набрання рішенням суду законної сили. Оскарження рішень суду	128
1.6.6. Виконання судових рішень.....	131
II. ЕКОНОМІЧНО-ФІНАНСОВЕ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ	133
2.1. ОСББ: управління фінансовою діяльністю ОСББ, бухгалтерський облік та оподаткування ОСББ	133
2.1.1. Фінансове забезпечення утримання будинку та прибудинкової території.....	133
2.1.2. Управління фінансовою діяльністю об'єднання	137

2.1.3. Оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.....	143
2.1.4. Концептуальні засади побудови бухгалтерського обліку в ОСББ	145
2.1.5. Порядок відображення господарських операцій ОСББ на рахунках бухгалтерського обліку.....	148
2.1.6. Організація обліку в об'єднаннях співвласників	157
2.2. Управитель: організація фінансової діяльності управителя, облік та оподаткування управителя.....	164
2.2.1. Особливості фінансового управління та обліку в управителів житлових будинків	165
2.2.2. Оподаткування управителів житла.....	169
2.2.3. Бухгалтерський облік в управителя	171
2.2.4. Облік витрат на утримання житла і розрахунків з постачальниками комунальних послуг	179
2.2.5. Облік в управителів – платників єдиного податку	186
2.2.6. Особливості формування звітності управителя житлом	188
2.3. Розробка кредитної моделі термомодернізації у Львівських ОСББ.....	190
2.4. Комп'ютеризація бухгалтерського обліку ОСББ. Сучасні інструменти автоматизації бухгалтерського обліку.....	202
Використані джерела	225

Том II

Технічні та практичні аспекти

III. ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ	11
3.1. Утримання будинків в належному стані.....	11
3.2. Організація ремонтних заходів: поточні, капітальні ремонти	15
3.2.1. Технічні аспекти проведення ремонтів	20
3.2.2. Експлуатація та утримання конструкцій та інженерних мереж.....	31
3.2.3. Планування поточних і капітальних ремонтів	51

3.3. Технічні аспекти проведення енергозберігаючих заходів в багатоквартирному будинку	59
3.3.1. Енергоефективний будинок	59
3.3.2. Загальний огляд технічних заходів з термомодернізації	64
3.3.3. Способи утеплення стін будинку	72
3.3.4. Матеріали і технології термомодернізації	77
3.3.5. Заміна вікон	86
3.3.6. Вентиляція	90
IV. ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ	94
4.1. Основи правового регулювання речових прав на прибудинкову територію	94
4.2. Правове регулювання передачі прибудинкової території у власність або в постійне користування ОСББ	99
V. МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД У ГАЛУЗІ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ	134
5.1. Законодавство європейських країн у галузі управління житлом	134
5.2. Досвід організації професійного управління житловим будинком	145
5.3. Порівняльний аналіз створення співвласниками багатоквартирних будинків об'єднань для управління спільним майном на прикладі законодавства Азербайджану, Білорусі, Грузії та Молдови	163
Використані джерела	201

ВСТУП

Реформа сфери управління житловою нерухомістю в Україні триває з моменту проголошення незалежності, але по справжньому активізувалась лише в останні роки. На початку 90-х були прийняті окремі законодавчі акти, зокрема, закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», метою яких було реформування радянської системи управління житлом. Проте далі реформи загальмувались, популістичні обіцянки щодо державного фінансування капітальних ремонтів в житловому фонді, субсидій на оплату комунальних послуг тощо, стали звичним явищем і на жаль, значна частина українського суспільства досі перебуває в полоні ілюзій, що ці обіцянки колись та й будуть виконані.

Прийняття у 2001 році закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» стало тогочасним проривом в застарілій і неефективній системі утримання і управління житловим фондом. Прогресивна частина суспільства отримала надію законно перебрати на себе повноваження з управління своїм майном, стати нарешті справжнім власником в своєму будинку, проте і тут, на жаль, ці надії не були повністю виправдані. Закон містив поняття членства в ОСББ, що на практиці завдало значного клопоту та призвело до зловживань.

Однак масової «оесбебізації» в Україні не сталося: в якихось будинках об'єднання не створюють через не ініціативність мешканців, в інших – через малу кількість квартир. Гостро виникла потреба в формуванні ринку професійних управителів житловою нерухомістю.

В 2015 році прийнято Закон «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», який виніс житлову реформу на якісно новий рівень. Для стовідсоткового функціонування цього Закону необхідно привести у відповідність існуючі підзаконні нормативно-правові акти, прийняти ряд нових, а також змінити свідомість співвласників в багатоквартирних будинках.

Цей посібник покликаний стати навчально-методичним забезпеченням для навчального курсу «Управитель житловою нерухомістю», розроблений фахівцями – юристами, економістами, спеціалістами з технічних аспектів обслуговування житла в рамках громадської організації «Центр досліджень місцевого самоврядування» та в партнерстві з Тренінгово-аплікаційним центром з питань управління житловою нерухомістю.

Тематики посібника, як і сама навчальна програма, базується на програмі професійної підготовки професійних управителів в Польщі та Німеччині. Завданням цього посібника є надання практичних матеріалів для практикуючих та майбутніх українських управителів і управляючих компаній, які готові і бажають працювати на європейських засадах, розвиваючи ринок професійного управління в Україні.

Перший том «Професійне управління житловою нерухомістю: організаційно-правові, фінансово-економічні та технічні аспекти» містить два розділи (Розділи 1-2):

У першому розділі «Організаційно-правові основи діяльності ОСББ та управителя» наведено основні засади чинного законодавства у сфері управління житлом, описано нові способи управління багатоквартирними будинками, запропоновано покрокову інструкцію реєстрації ОСББ та присвоєння йому статусу неприбутковості, а також наведено порядок легалізації управителя в різних організаційно-правових формах. В розділі також міститься корисна інформація про договірні відносини, особливості виникнення та припинення трудових відносин, про особливості участі в судовому процесі для захисту своїх законних прав та інтересів.

Другий розділ «Економічно-фінансове управління житловою нерухомістю» є джерелом знань про особливості бухгалтерського та податкового обліку в об'єднаннях співвласників, управителів та управлінських компаній, сучасні інструменти автоматизації бухгалтерського обліку, моделі фінансування заходів з енергозбереження з врахуванням досвіду м. Львова.

Другий том «Професійне управління житловою нерухомістю: організаційно-правові, фінансово-економічні та технічні аспекти» складається з трьох розділів (Розділи 3-5), у яких розкрито наступні питання:

Третій розділ «Технічне обслуговування багатоквартирних будинків» присвячено проблемам технічного обслуговування

і ремонту житлового фонду, подано приклади вирішення типових проблем для утримання будинків в належному стані. Тут також наводяться важливі технічні аспекти проведення енергозберігаючих заходів в багатоквартирному будинку.

Четвертий розділ «Прибудинкова територія багатоквартирного будинку» розкриває основи правового регулювання речових прав на прибудинкову територію та правове регулювання передачі прибудинкової території у власність або в постійне користування ОСББ.

П'ятий розділ «Міжнародний досвід у галузі управління житлом» містить для порівняння законодавство європейських країн у галузі управління житлом, а також досвід організації професійного управління.

Від імені авторського колективу бажаю добробуту і процвітання багатоквартирним будинкам та управительському бізнесу!

З повагою,
Володимир Бригілевич,
голова правління ЛГО
«Центр досліджень місцевого самоврядування»