

Дослідження та аналіз міжнародного досвіду управління житлом

Кірюшин В. М.
Мінбуд України

Руденко В.А.
«НДІпроектреконструкція», м. Київ

Проаналізовано міжнародний досвід управління житлом з акцентуванням уваги на досвіді Німеччини та Російської Федерації. За результатами здійсненого аналізу зроблені висновки щодо підходів до правових та практичних аспектів управління житловою нерухомістю та надані рекомендації щодо використання міжнародного досвіду в Україні.

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем України на сьогоднішній день є житлова. Застаріли організаційні принципи роботи та управління житлово-експлуатаційними організаціями, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування не дають можливості утримувати наявний житловий фонд в належному стані.

Без запровадження ефективної системи управління житловим фондом, навіть за наявності достатнього фінансування його утримання та ремонтів, ситуацію корінним чином виправити неможливо, оскільки саме стратегічне управління може забезпечити належне планування необхідних заходів, визначення джерел їх фінансування, залучення інвестицій та ефективне використання наявних ресурсів.

Оскільки Україна практично не має власного досвіду з практичного вирішення проблем щодо визначення управителів, вимог до їх діяльності, механізмів надання послуги з управління житлом, доречно скористатися напрацьованим досвідом країн, де такі проблеми успішно вирішувалися, з наступною адаптацією такого досвіду до умов нашої держави.

В усіх розвинутих країнах управління житлом є одним з найпривабливіших і усталених ринків господарювання оскільки, по-перше, на ньому існує мінімальний ризик збуту своєї продукції (тобто, послуги з управління житлом, в якому постійно хтось проживає та користується цією послугою), та по-друге, традиційно висока фінансова дисципліна населення, яке чітко усвідомлює, що не можна користуватися житлом та житлово-комунальними послугами не оплачуючи їх на належному рівні, та підбирає собі місце проживання відповідно до своєї фінансової спроможності.

Але найбільш показовим для України у сфері практичного вирішення питань, пов'язаних з управлінням житлом, може бути досвід Німеччини, оскільки саме в цій країні після об'єднання західних і східних земель вирішувалися проблеми взаємної адаптації систем управління житловим фондом так званих «соціалістичної» та «західної» моделей, а також Росії, оскільки на теренах колишнього СРСР з максимально подібних до України за умовами функціонування житлового господарства саме ця країна має найбільший досвід позитивних системних зрушень у цій сфері.

Після масштабної приватизації державного житлового фонду в Україні практично не залишилося багатоквартирних житлових будинків з монопольною формою власності. За статистичними даними майже 84% квартир на сьогоднішній день приватизовано, тож коректним можна вважати термін «відносини співласності на багатоквартирний житловий будинок».

Згідно з законодавством Німеччини з метою ефективного управління елементами та майном будинку, що призначені для спільногокористування усіх власників окремих квартир та забезпечення їх належної експлуатації та утримання, власники квартир у багатоквартирних житлових будинків, (щонайменше дві квартири в одному будинку) обов'язково створюють об'єднання власників житла [1].

При цьому німецьким законодавством передбачено дві альтернативи створення такого об'єднання:

- договір між співласниками, коли в декларації про розподіл загальної власності встановлюються межі житлових і нежитлових приміщень, які знаходяться у власності членів об'єднання та розмір дольової участі власника кожного окремого приміщення у загальній власності;
- розподіл загальної власності одноособовим власником, коли односособовий власник багатоквартирного житлового будинку (наприклад, будівельна фірма) самостійно складає декларацію про розподіл загальної власності та розробляє статут об'єднання. Таким чином, вже при переданні права власності тільки на одну квартиру одноособовим власником багатоквартирного житлового будинку іншій особі, автоматично виникає об'єднання співласників.

Утворене об'єднання на загальних зборах його членів обов'язково визначає управителя, якщо хоча б один член об'єднання ратує за його призначення. При цьому слід зазначити, що на відміну від української практики об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, управління такого об'єднання у Німеччині є фахультативним, а не обов'язковим органом (тобто воно не приймає рішень щодо управління будинком, його взагалі може не бути), а управитель – є інституцією обов'язковою. Якщо об'єднання не має управителя, то в невідкладних ситуаціях на прохання власників окремих квартир судом може бути призначений так званий «надзвичайний» управитель [1].

Подібна система обов'язкового створення кондомініумів для забезпечення ефективного управління об'єктами житової нерухомості існує і в США.

Однак слід зазначити, що в цих країнах, по-перше, не дуже велика частка квартир у багатоквартирних будинках знаходиться у приватній власності (блізько 12% в США та блізько 20% у Німеччині), по-друге, самі житлові будинки знаходяться у значно кращому технічному стані ніж в Україні, по-третє, власники окремих квартир, на відміну від наших співвітчизників, чітко усвідомлюють свою відповідальність за утримання будинку в цілому та готові нести всі необхідні для цього витрати.

На думку авторів, значно кориснішим для України є досвід Росії з проблемами визначення управителя житлового будинку.

В Росії на найвищому законодавчому рівні, а саме в Житловому Кодексі Російської Федерації, визначено, що управління будинком є обов'язковим, тобто воно обов'язково здійснюється незалежно від бажання чи небажання власників, співвласників та мешканців будинку. Такий підхід чітко кореспондується з європейським досвідом, наприклад, з вищерозглянутим досвідом Німеччини.

При цьому визначені три способи управління:

- безпосереднє управління власниками;
- створення товариств співвласників житла або житлових коопераців;
- управління керуючою компанією [2].

Разом з тим провідні російські аналітики та фахівці з питань реформування відносин у житловій сфері зазначають, що відмову від запровадження інституту професійних управителів, варто визнати найбільшою помилкою розробників Житлового кодексу РФ [3 ÷ 5]. Вони також зазначають, що зволікання із виправленням цієї помилки може залишити

незмінною ще на кілька років давно скомпрометовану систему управління житловими будинками із залученням муніципальних підприємств та під контролем місцевих адміністрацій. Віднесення управління житлом до окремого виду професійної діяльності дозволить з одного боку демоно-полізувати цей вид діяльності, та висунути певні кваліфікаційні вимоги як до юридичних, так і до фізичних осіб, зайнятих у цій сфері (ліцензування, кваліфікаційні свідоцтва, участь у саморегульованих професійних організаціях тощо) – з іншого.

В Росії на сьогоднішній день існує не дуже багатий досвід практичного надання послуги з управління житлом. Оскільки ця послуга не була виділена в окремий вид професійної діяльності, часто як на понятійному рівні, так і на рівні практичного застосування її надання ототожнюється з утриманням будинку [3,4]. В Житловому кодексі РФ навіть відсутнє чітке та змістовне визначення поняття «управління багатоквартирним будинком».

Крім того, договори про надання послуг з управління багатоквартирними будинками не віднесені до категорії публічних [2]. Російські джерела відзначають, що це є однією з найбільших вад VIII розділу цього Кодексу, оскільки на перших етапах реформування, при очевидних спробах саботувати зміни житлових відносин, відсутності професійних об'єднань управителів, необхідності виправлення припущених колись помилок, запровадження публічних договорів за типовою формою доцільно розглядати як одну з можливих і необхідних сьогодні форм примусу до виконання норм Житлового кодексу Російської Федерації [4, 5].

Тому при вивчені міжнародного досвіду практики надання послуг з управління житлом доцільніше зосередитися на досвіді європейських країн, а саме Німеччини.

В процесі надання послуги з управління житлом німецький управитель повинен забезпечити виконання таких функціональних завдань:

1. Загальне управління (забезпечення роботи бюро (офісу) управителя, ведення господарства об'єкта, управління об'єктом, організаційні заходи тощо);
2. Фінансово-майнове управління (ведення бухгалтерського обліку та звітності, здійснення накопичення коштів, управління загальними грошовими коштами та резервними накопиченнями тощо);
3. Управління в сфері технічних питань (огляд технічного стану об'єкта та керівництво технічним обслуговуванням, визначення потреби у проведенні окремих робіт та витрат на них, проведення конкурсів тощо);

-
4. Управління в сфері юридичних питань (формування системи договірних відносин щодо надання окремих послуг, представництво інтересів власників та мешканців на будь-якому рівні, в тому числі у суді тощо).

За правовим статусом управитель є представником об'єднання співвласників із визначенням законодавством повноваженням на представництво. Завдання та повноваження управителя, які визначені та надані Законом, не можуть бути об'єднанням обмежені та/або вилучені. Оскільки у відносинах з третіми особами управителю можуть знадобитися докази своїх повноважень, він може вимагати від об'єднання видачі йому офіційного посвідчення повноважень.

За надані послуги управитель отримує від об'єднання винагороду, розмір якої визначений в договорі управління та зазвичай становить біля 5 % від загальної суми витрат об'єднання. За підсумками року управитель може бути додатково премійований, наприклад за успішне виконання своїх завдань (тобто якщо члени об'єднання задоволені його роботою) або за економію коштів об'єднання завдяки його зусиллям.

Управитель за окремий (спеціальний) гонорар, розмір якого додатково затверджується на загальних зборах, може виконувати й інші функції. Так, спеціальний гонорар управителя за нагляд та контроль за виконанням робіт з капітального ремонту об'єктів загальної власності зазвичай становить 12-17% від вартості основних робіт.

Управитель при виконанні своїх професійних обов'язків повинен утримуватися від отримання незаконної вигоди або прийняття подарунків від третіх осіб, які можуть бути використані з метою здійснення впливу на прийняття їм рішень при виконанні ним своїх службових обов'язків.

Управитель є відповідальним за заподіяну протягом його управлінської діяльності шкоду об'єднанню, його окремим членам або третім особам. Особа, яка хоче притягти управителя до відповідальності, повинна довести, що шкода по-перше, дійсно заподіяна, по-друге, що це сталося з вини управителя. Вина управителя може полягати в тому, що він свідомо або недбало (не дотримуючись встановлених вимог у своїй діяльності) заподіяв шкоду, або здійснив недозволену дію (наприклад, порушив свої договірні зобов'язання).

Управитель у Німеччині повинен відповідно до своєї професійної діяльності укласти договір страхування громадянської відповідальності (так зване гарантійне страхування), який покриває його ризик бути притягненим до відповідальності за нанесення збитків. При цьому страхована компанія несе відповідальність за управителя навіть у разі допущеного

ним високого ступеню недбалості, але не у разі здійснення свідомих порушень. Це страхування служить також і інтересам об'єднання, оскільки воно не лише утримує професійний ризик управителя у певних межах, але одночасно є хорошою гарантією для об'єднання [1].

Виходячи з наведеного аналізу автори роблять декілька основних висновків:

1. Відповідно до законодавства як Німеччини, так і Російської Федерації здійснення управління житлом є обов'язковим;
2. За німецьким законодавством управління житлом є суто професійною діяльністю, а за російським цей вид діяльності до професійної не віднесенено;
3. Використання німецького досвіду управління житлом надає можливість запровадити в Україні практичні підходи до нового виду житлово-комунальних послуг – послуги з управління будинком, спорудою або групами будинків і споруд.

Виходячи з наведеного вище дослідження та аналізу міжнародного досвіду управління житлом для застосування в Україні автори можуть надати такі рекомендації :

1. При розробці нової редакції Житлового кодексу України, формуванні підходів до управління житловою нерухомістю та способів визначення управителя використати досвід Російської Федерації з урахуванням викладених вище зауважень.

Саме підхід до визначення управителя, який існує в Росії, найбільш відповідає чинному українському законодавству, тобто нормам Цивільного кодексу України та Закону України «Про житлово-комунальні послуги» стосовно права власника управляти належним йому майном, а також прийняття рішення про управління майном, яке знаходиться у спільній власності кількох співвласників, за взаємною згодою цих співвласників.

Крім того, структура права власності на житловий фонд насамперед багатоквартирних будинків та питома вага різних форм власності на нього в Україні та Російській Федерації є дуже подібними, ці країни майже одночасно проходили етапи приватизації державного житлового фонду та зіткнулися з однаковими проблемами щодо управління та утримання житла в пост тоталітарний період.

2. При створенні нормативно-правової бази щодо регулювання діяльності з управлінням орієнтуватися на практичний досвід Німеччини, який є достатньо давнім та відпрацьованим. Рівень забезпечення у цій

крайні потреб власників ефективним управлінням належним їм майном та потреб мешканців у комунальних послугах є одним найкращих у світі.

Завдання німецького управителя та механізм їх виконання практично співпадають з вимогами, викладеними у проекті постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків та споруд та Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків та споруд».

Перелік посилань

1. **Вулкопф Л.** Правовое поле создания и деятельности объединения совладельцев жильцов в многоквартирном доме, роль управляющего объединением в ФРГ // Реконструкция житла. – Вип.6 – 2005. – С. 55-86.
2. **Жилищный кодекс Российской Федерации** от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ
3. **Сиваев С. Б.** Промежуточные итоги реформы жилищно-коммунального комплекса // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – № 3. – 2006.
4. **Стародубровская И. В.** Реформа ЖХ: развитие или кризис. -- М.: ИЭПП, 2003.
5. **Широков А. В.** Жилищный кодекс РФ. Риски перехода. – СПб.: Академический проект, 2006. – 153 с.

Отримано 21.03.07