

available at : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0257-98>.

18. “Section 4 of the State Classifier of Social Standards and Standards”: Order of the Ministry of Labor and Social Policy of Ukraine No. 293 of June 17, 2002, available at : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0293203-02>.
19. Pavlenko, D. G. (2009), “The principle of good faith in contractual obligations”, Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Kiev, Ukraine.
20. Babich, I. G. “Commitment guarantees”, *Actualni problemi derjavi i prava*, available at : <http://www.apdp.in.ua/v66/04.pdf>.
21. “The decision of Ternopil city district court of Ternopil region of 24.03.2014 in Case No. 607/1061/14-c.”, available at : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/39438174>.
22. “On approval of the Rules of Ethical Conduct of Police”: Order of the Ministry of Internal Affairs of Ukraine dated 09.11.2016 No. 1179, available at : <http://0s.pjqww33o.ojqwiyi.m5xxmltvme.cmle.ru/laws/show/z0628-12>.
23. “Code of Ethics and Conduct for Prosecutors”: Approved by the All-Ukrainian Conference of Prosecutors on 04/27/2017, available at : <https://zakon.rada.gov.ua/go/n0001900-17>.
24. “Decision of the Petrykivsky District Court of Dnipropetrovsk region of March 14, 2013 in Case No. 187/45/13-c.”, available at : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/29972311>.
25. Maydanik, N. (2014), “The concept of anomalies of obligations in the civil law of Ukraine”, *Jurnalul juridic national*, no. 6, pp. 111–114.

УДК 347.238.3(4/8)

DOI <https://doi.org/10.26661/2616-9444-2019-1-06>

Зарубіжний досвід управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків

Савицький А. Я.

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
вул. Фонтанська дорога, 23, м. Одеса, Україна*

Ключові слова:

зарубіжний досвід, управління, обслуговування, багатоквартирні житлові будинки, ОСББ, об'єднання співвласників.

Надійшло до редколегії:

19.04.2019

Прийнято до друку: 23.05.2019

У статті досліджується зарубіжний досвід нормативної регламентації інституту управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків. Об'єктом дослідження стали суспільні відносини, які виникають під час здійснення особами їх права на управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків у різних країнах світу. Предметом дослідження виступили закордонні нормативні положення, які регламентують управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків. Проаналізовано та встановлено головні тенденції та новації закордонного законодавства з питання організації та функціонування управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків. Висвітлено відмінні положення, які не співпадають з вітчизняною моделлю регулювання даного роду відносин. У висновках зазначено, які є основні напрями реформування

Foreign experience of managing and maintenance of multi-apartment residential houses

Savytskyi A. Ya.

*National University «Odessa Law Academy»,
str. Fontanska doroha, 23, Odessa, Ukraine*

Key words:

foreign experience, management, maintenance, multi-quarter residential houses, associations of co-owners.

Co-owners of apartment buildings are quite positive about the ability to solve the issues of management and maintenance of multi-apartment residential houses themselves. For this purpose, such tenants create an association of co-owners and register it in accordance with the laws of each country.

The article examines the foreign experience of normative regulation of the institution of management and maintenance of multi-apartment residential houses.

The object of the study is public relations that arise when individuals try to use their right to manage and maintain multi-apartment residential houses in different countries of the world. The subject of the study was the foreign regulatory framework governing the management and maintenance of multi-apartment residential houses.

The purpose and tasks of the article are to study the legal and regulatory provisions for the management and maintenance of apartment buildings in foreign countries, with the aim of finding ways to improve domestic legislation in the field of management and maintenance of apartment buildings.

The main goal of tenants' unions and associations is to increase tenants' interest in making smart decisions about multi-apartment residential houses.

The main trends and innovations of foreign legislation on the organization and functioning of the management and maintenance of multi-apartment residential houses are analyzed and established.

As it is known, in most EU countries (eg Slovakia, Estonia) apartment owners are given additional subsidies (usually municipal, but also state) to reduce the interest rate on loans for major repairs and home renovation.

It is possible to note that the system of management and service of apartment buildings operates according to the same rules: minimization of costs and use of advanced technologies. For example, three sources can be used to generate electricity and heat – coal, gas and hydropower. Choosing what's cheaper. And in case of heavy frosts (-30 ° and below), there are spare oil-fired stations in the city.

Foreign housing experts believe that before discussing with individual owners how to finance repairs, it is recommended to estimate the income of the owners, determine the amount of income of residents and their solvency, calculate the cost of repair for individual owners (in proportion to their share in the right of joint private ownership) and their suitability for owners of an apartment building.

Thus, it should be noted that under the laws of some EU countries, the creation of condominiums is mandatory in every apartment building. It seems appropriate to enforce the same rule in national law, as this will make it possible to improve the quality of service of apartment buildings.

On the other hand, it will allow to harmonize domestic legislation in the relevant field of public relations.

In addition, based on the analysis, it is proposed to consolidate at the legislative level the requirements for a professional manager of an apartment building. It is advisable, in particular, to introduce licensing of this activity, with the passing of the qualification exam.

A number of state incentives should also be developed, including benefits and credits for the introduction of energy-saving systems in multi-family residential buildings.

З метою отримання якісних житлових послуг і ефективного використання грошових коштів мешканці багатоквартирних житлових будинків прагнуть самостійно вирішувати питання управління та обслуговування таких будинків. Саме для цього мешканці створюють об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків та обов'язково реєструють його у встановленому законодавством порядку.

На цей час Україна вже створила нормативно-правову базу для регулювання відносин з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, але у світі з'являються нові сучасні підходи до регламентації такого роду суспільних відносин і для належного використання зарубіжного досвіду видається за доцільне дослідити законодавство провідних зарубіжних країн у зазначеній сфері.

Дослідженням нормативно-правової бази на предмет регламентації управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків в зарубіжних країнах та проблемами функціонування даного інституту в Україні займалось багато вітчизняних та зарубіжних вчених, серед яких варто відзначити С. Rabenhorst, В.Г. Ігнатова, Н. Марценко, В.О. Мартиненко, Н.В. Мороз, О.О. Старицьку та інших.

Метою статті є дослідження нормативно-правих положень управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків в зарубіжних країнах з метою пошуку шляхів вдосконалення вітчизняного законодавства в сфері управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків.

Для того, щоб мати можливість сформулювати якісну модель правового регулювання відносин з управління багатоквартирними житловими будинками в Україні, необхідно звернути свою увагу на провідні країни світу.

Зокрема, для аналізу кондомініального управління багатоквартирними житловими будинками у Бельгії потрібно звернутись до Цивільного кодексу, де саме і закріплене регулювання цих правовідносин. Згідно зі статтею 577-2 бельгійського цивільного кодексу у Бельгії допускається спільне володіння майном, а в статті 577-3 вказано, що у випадку, коли власність знаходиться у володінні декількох осіб, де існують приватні частки та спільні елементи власності, існує співволодіння [1].

Для здійснення управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків у Бельгії власники квартир об'єднуються в асоціацію співвласників. Асоціація співвласників є юридичною особою, членами якої стають всі власники квартир в багатоквартирному житловому будинку автоматично.

Документами, які регулюють діяльність асоціації співвласників житлових будинків у Бельгії, є:

1) основний акт: даний документ закріплює детальний опис об'єкта співвласності, а саме – багатоквартирного житлового будинку, де вказується площа будівлі, площа земельної ділянки, жилі та нежилі приміщення, приватна власність, спільна власність, кількість квартир. Цей документ вимагає нотаріального підтвердження, і змінити його може

тільки рішення Генеральної асамблеї співвласників такого багатоквартирного житлового будинку, яке було прийнято 4/5 голосів, з подальшим закріпленням його нотаріусом;

2) правила кондомініуму: в цьому документі закріплюються правила спільної власності та описують права та обов'язки співвласників щодо спільних та приватних частин, порядок і спосіб управління спільною власністю. Такий документ може бути змінений 3/4 голосів всіх співвласників.

Змінами в Цивільному кодексі Бельгії у 2010 році передбачено створення часткових асоціацій. Часткові асоціації – це асоціації, які створюються в середині асоціації співвласників, для самостійного регулювання управління та обслуговування частиною будівлі. Умовами для виокремлення часткової асоціації у самостійне утворення є: таке утворення повинно включати 20 або більше квартир в багатоквартирному житловому будинку, і такі квартири повинні бути фізично виокремлені від загального комплексу будівель з чіткими межами. Такі часткові асоціації несуть відповідальність за виокремлену область і при цьому підпорядковуються в питаннях, які стосуються всього комплексу будівель, асоціації співвласників.

Генеральна асамблея у Бельгії є вищим органом асоціації співвласників. Всі співвласники є її членами. Генеральна асамблея збирається щонайменше один раз на рік або у разі, коли потрібно прийняти термінове рішення в інтересах спільної власності. Генеральна асамблея скликається довіреною особою (підкувальником), де приймаються всі рішення, поставлені до порядку денного, шляхом відносної більшості голосів та у разі дотримання кворуму, передбаченого законом.

Довірена особа за законодавством Бельгії – це представник асоціації співвласників. Він забезпечує адміністративне, фінансове та технічне

управління багатоквартирним житловим будинком. Довірена особа призначається Генеральною асамблеєю (або якщо Генеральна асамблея не прийме рішення – суддею) на строк тривалістю три роки, і такий строк може поновлюватись лише за рішенням Генеральної асамблеї. З такою особою укладається відповідний письмовий договір. Довірена особа може також бути з числа співвласників багатоквартирного житлового будинку.

Рада спільного володіння – це орган, який несе відповідальність за забезпечення належного виконання довіреною особою своїх функцій. Ця рада, до складу якої входять лише співвласники, є обов'язковою для кондомініумів з більш ніж 20 квартирами. Така рада також може виконувати будь-яку іншу функцію або мати тимчасово делеговані повноваження за рішенням Генеральної асамблеї, прийнятих більшістю у 3/4 голосів. До 2010 року, цей орган мав назву «Рада директорів»

Ревізійний аудитор – це особа, яка призначається щороку Генеральною асамблеєю та несе відповідальність за аудит рахунків асоціації співвласників відповідно до правил спільної власності. Ця особа, відповідальна за перевірку рахунків асоціації співвласників, може бути її членом. Вимога призначити щороку ревізійного аудитора була запроваджена змінами у Цивільному кодексі Бельгії від 2010 року.

Важливим аспектом правового регулювання відповідних відносин у Бельгії є страхування цивільної відповідальності компаніями, які надають послуги з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків на випадок завдання збитків такою керуючою компанією співвласникам житлового будинку. Наявність певних сертифікатів, дозволів, ліцензій підвищує конкурентоспроможність таких керуючих компаній.

Говорячи про об'єднання співвласників багатоквартирних

житлових будинків у Німеччині, потрібно наголосити, що на законодавчому рівні закріплені такі принципи здійснення такого управління:

- самоорганізація,
- солідарна відповідальність,
- некомерційна діяльність,
- внутрішня демократія [2].

Логічною є думка, що у Німеччині та у ряді інших країн Євросоюзу одночасно з покупкою квартири у багатоквартирному житловому будинку власник автоматично стає членом об'єднання співвласників і відмовитись від вступу неможливо.

Навіть більше, поширеною і прогресивною є практика Німеччини під час прийняття рішень на загальних зборах співвласників стосовно фінансових питань. В такому разі рішення приймається з урахуванням майнового стану кожного співвласника, у разі необхідності застосовують державні пільги та дотації на ремонтні та інші роботи.

В Угорщині, згідно з законом «Про товариства власників житла», здійснювати управління кондомініумами мають можливість тільки особи, які пройшли спеціальну професійну підготовку. В країні з 1999 року є освітні програми за спеціальностями: «кондомініальний керуючий» та «керуючий нерухомістю».

Польща – одна з перших країн колишнього соціалістичного табору, яка запровадила самостійне управління багатоквартирними житловими будинками їх співвласниками. На ринку житлово-комунальних послуг діє велика кількість постачальників послуг різних форм власності.

Наступна країна – Швеція. В цій країні (як і в ряді інших європейських країн) розвинений саме найм житла; беручи до уваги вартість квартир та будинків, громадянам вигідніше орендувати житло, ніж набувати власність на нього. Саме тому в Швеції широко розвинений рух

квартиронаймачів, які стежать за якістю наданих житлово-комунальних послуг і цінами на них, ведуть роботу з взаємодії з державними та муніципальними органами влади, захищають свої права в суді. Насправді, такого роду спілки та асоціації квартиронаймачів, чисельність членів в яких досягає сотень тисяч, являють досить вагому силу, з якою рахуються навіть політичні партії. У Швеції такі асоціації мають свою штаб-квартиру, регіональні і місцеві відділення.

Головна мета спілок та асоціацій квартиронаймачів – підвищення зацікавленості квартиронаймачів у виробленні грамотних рішень щодо будинків.

Вбачається цікавим зауважити, що в Швеції для вирішення проблем у сфері надання житлово-комунальних послуг створений і успішно функціонує Житловий суд. Вважається, що створення спеціального суду для вирішення житлово-комунальних спорів призвело до:

- повної прозорості діяльності всіх структур житлово-комунального господарства і тарифів на житлово-комунальні послуги; відсутність корупції;
- високої якості обслуговування споживачів;

Окрім цього, захищаються насамперед права звичайних громадян, тобто пред'явлення жителями позовів монополісту надання житлово-комунальних – звичайна справа (причому здебільшого виграють мешканці) [3].

Досить прозорою та логічною є практика Фінляндії. В цій країні вже давно сфера відносин з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків перейшла на суто інформаційний рівень. У цій країні укладання цивільно-правових договорів співвласників з постачальниками комунальних послуг, з виконавцем ремонтних робіт або з охоронним бюро в мережі інтернет є поширеною практикою. Взаємодія з органами державної влади також відбувається в онлайн режимі.

Тобто весь процес – від створення об'єднання співвласників до його ліквідації – відбувається без особистого контакту. Так, у 2008 році уряд Фінляндії виділив 7 мільярдів євро (або 3,5% ВВП) на автоматизацію відносин з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків [4, с. 85].

У Фінляндії, як і в Швеції, широко розповсюджена оренда квартир, а не придбання їх у власність. Так, система житлово-комунального господарства Фінляндії відрізняються високою якістю надання житлово-комунальних послуг населенню.

Для наочного розуміння форми управління, яка переважає в цій європейській країні, наведемо такі цифри: 1,4 мільйона будинків об'єднані в 70 тисяч акціонерних товариств, які є власниками житлової нерухомості. З них 50 тисяч користуються послугами компаній з управління нерухомістю, а 20 тисяч – управляють самостійно. Далі компанія з управління нерухомістю обирає експлуатаційну організацію (аналог нашої компанії з управління та обслуговування багатоквартирних будинків). Така експлуатуюча організація надає житлово-комунальні послуги або самостійно, або за договором із компаніями, які надають житлово-комунальні послуги (ремонтно-будівельні, прибирання території, охорона, вивіз сміття тощо).

Експлуатуюча організація щорічно повинна надавати звіти мешканцям багатоквартирних будинків про витрати, доходи та залишок на рахунку. Однак важливим є відмітити місто Гельсінкі. В столиці Фінляндії усі компанії з надання житлово-комунальних послуг (опалення, водопостачання) належать муніципальній владі, оскільки мер міста Гельсінкі вважає, що так надійніше – не відбудеться відключення опалення ні за яких обставин. А між тим, безліч електростанцій у Фінляндії знаходяться в приватній власності. Навіть більше,

опалення в Гельсінкі централізоване і надається безперебійно.

Треба зазначити, що сама система управління та обслуговування багатоквартирними будинками функціонує за однаковими правилами: мінімізація витрат і використання передових технологій.

Наприклад, для вироблення електроенергії і тепла можна використовувати три джерела – вугілля, газ і гідроенергію. Вибирається те, що дешевше. А на випадок сильних морозів (-30° і нижче) в місті є резервні станції, які працюють на оливі.

Окрім цього, влада Фінляндії пильно контролює знос комунального устаткування і виділяє кошти на їх оновлення, на підтримку систем в робочому стані.

Далі проведемо аналіз досвіду з управління та обслуговування багатоквартирних будинків Словаччини. В цій країні Європи саме професійні управляючі багатократними будинками першими продемонстрували власникам багатоквартирних будинків можливість зниження витрат на утримання будинків і оплату комунальних послуг за рахунок ресурсозберігаючих заходів в ході ремонтів та реконструкції таких багатоквартирних будинків. Наприклад, з точки зору зниження витрат, власників цікавлять проекти, які зменшують витрати тепла: утеплення, підвищення щільності вікон і дверей, гідравлічне регулювання системи опалення, регулювання витрати тепла в опалювальних приладах тощо. Ці проекти на перший погляд є затратними, але одночасно допомагають економити витрати на оплату тепла, які, як відомо, займають найбільшу статтю витрат на утримання житла. Окрім зниження споживання енергоресурсів, такі проекти ще й підвищують комфортність проживання в багатоквартирному будинку, що своєю чергою позначається на збільшенні ринкової вартості приміщень – майна власників. Відмітимо,

що в Словаччини до обов'язків управляючої організації зазвичай включається обґрунтування і пропозиція власникам найбільш економічно виправданих заходів щодо покращення та ремонту багатоквартирного житлового будинку.

Таким чином, зазначимо, що за законодавством деяких країн Євросоюзу створення кондомініумів є обов'язковим у кожному багатоквартирному житловому будинку. Видається за доцільне закріпити таку ж норму в національному законодавстві, адже таким чином з'явиться можливість покращити якість обслуговування багатоквартирних житлових будинків. З іншого боку, це

дозволить уніфікувати вітчизняне законодавство у відповідній сфері суспільних відносин.

Крім того, на підставі здійсненого аналізу пропонується на законодавчому рівні закріпити вимоги до професійного управляючого багатоквартирним житловим будинком. Доцільно, зокрема, запровадити й ліцензування цієї діяльності, зі складанням кваліфікаційного іспиту.

Слід також розробити низку державних стимулів, зокрема, пільг і кредитів для запровадження в багатоквартирних житлових будинках систем енергозбереження.

Література

1. Цивільний кодекс Франції. Збірка законодавства [Code Civil. Législation consolidée]. 1804. URL : <http://www.ejustice.just.fgov.be>.
2. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. *ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера*. 2011. URL : <https://www.gkh.ru/article/59390-zarubejnyu-opyt-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami>.
3. Игнатов В.Г. Зарубежный опыт местного самоуправления и его реформирования. Ростов на Дону : СКАГС, 2004. 144 с.

References

1. (1804), “Code civil”, *Législation consolidée*, available at : <http://www.ejustice.just.fgov.be>.
2. (2011), “Foreign experience in managing of apartment buildings”, *ZKK: zhurnal rukovoditelya i glavnoho bukhgaltera*, available at : <https://www.gkh.ru/article/59390-zarubejnyu-opyt-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami>.
3. Ignatov, V.G. and Butov, V.I. (2004), *Zarubezhnyi opyt mestnogo samoupravleniya i eho reformirovaniya* [Foreign experience of local self-government and its reform], SKAGS, Rostov n/D , Russia.