



УДК 347.238.3 (477)

## К ВОПРОСУ ГЕНЕЗИСА СТАНОВЛЕНИЯ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Андрей САВИЦКИЙ,

аспирант кафедры права интеллектуальной собственности и корпоративного права  
Национального университета «Одесская юридическая академия»

### АННОТАЦИЯ

В данной статье предоставлен анализ нормативно-правовой базы Украины, касающейся вопроса регулирования общественных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов. Автор статьи определяет существующие на сегодняшний день в Украине формы управления и обслуживания многоквартирных жилых домов и представляет их существенные различия. На основе проведенного анализа нормативной базы автором делается вывод о целесообразности для совладельцев многоквартирных жилых домов выбора той или иной формы управления и обслуживания многоквартирных жилых домов.

**Ключевые слова:** управление, обслуживание, многоквартирные жилые дома, объединения совладельцев, управитель, управляющая компания.

## TO THE QUESTION OF THE GENESIS OF MANAGEMENT FORMS FORMATION OF MULTI-APARTMENT RESIDENTIAL HOUSES

Andrey SAVITSKIY,

Postgraduate Student at the Department  
of Intellectual Property Law and Corporate Law  
of National University "Odessa Law Academy"

### SUMMARY

This article provides an analysis of the regulatory framework of Ukraine on the issue of regulation of the public relations in the management and maintenance of apartment buildings. The author of the article identifies the forms of management and maintenance of apartment buildings that exist in Ukraine today and presents their significant differences. Based on the analysis of the regulatory framework, the author concludes about the feasibility for co-owners of multi-family residential buildings to choose one or another form of management and maintenance of multi-family residential buildings.

**Key words:** management, maintenance, apartment buildings, associations of co-owners, manager, management company.

**Актуальность темы.** Следует отметить, что относительно недавно законодательная база, регулирующая вопросы управления и обслуживания многоквартирных жилых домов, претерпела значительные изменения. Но, несмотря на это, проблемы в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов возникают почти ежемесячно. Данное утверждение могут подтвердить постоянные обсуждения этих вопросов в средствах массовой информации, создание общественных движений и инициатив.

Такие трудности при осуществлении управления и обслуживания многоквартирных жилых домов возникают вследствие сложной экономической ситуации, недостатков законодательства, наличия ряда норм, которые не работают или работают ненадлежащим образом.

**Целью и задачей статьи** является анализ нормативно-правовой базы Украины на предмет определения

полноты регулирования общественных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов, выявления существующих на сегодняшний день в Украине форм управления и обслуживания многоквартирных жилых домов и их краткая характеристика.

Материалом исследования послужили общественные отношения, возникающие в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов в Украине. В процессе исследования были использованы общенаучные и специальные методы. Между тем, методологической основой исследования выступил диалектический метод, который позволил рассмотреть вопрос управления и обслуживания многоквартирных жилых домов в его развитии и взаимосвязи.

**Состояние исследования.** Проблемы, касающиеся регулирования общественных отношений в сфере управления и обслуживания много-

квартирных жилых домов в своих трудах освещало немало выдающихся ученых, в частности Н.О. Гура, Н. Марценко, В.О. Мартиненко, Н.В. Мороз, К.В. Процак, О.П. Просович, О.О. Старицкая, О.М. Щодра, Б.М. Андрушків, Н.Б. Кирич, О.Б. Погайдак и др.

### Изложение основного материала.

Итак, проведем анализ нормативных положений по регулированию данных отношений.

А между тем, рассматривая данный вопрос, следует напомнить, что началом процесса реформирования ЖКХ Украины следует считать принятие Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства, которая была одобрена постановлением Кабинета Министров Украины от 27 февраля 1995 г. № 150 [1], и Концепции государственной жилищной политики, одобренной Постановлением Верховной Рады Украины от 30 июня 1995 г. № 254/95-ВР [2], целью которой было создание условий для реализации



права граждан на жилье, расширение жилищного строительства, улучшение содержания и сохранности жилищного фонда [3].

Отношения по управлению и обслуживанию многоквартирных жилых домов регулируются рядом нормативно-правовых актов, среди которых: Гражданский кодекс Украины [4], Земельный кодекс Украины [5], законы Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» [6] и «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» [7], соответствующие приказы и постановления Кабинета Министров Украины и Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины. Например, приказ Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Украины от 02.02.2009 г. № 13 «Об утверждении Правил управления домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений» [8].

Так, Земельный кодекс Украины предусматривает специальный режим использования земельных участков многоквартирных жилых домов. В состав этих земель входят земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома, относящиеся к ним здания и сооружения, а также придомовые территории [5].

Кроме этого, ст. 89 Земельного кодекса Украины отмечает, что земельные участки совладельцев жилого дома находятся в общей совместной собственности. В то же время земельный участок может принадлежать на праве общей совместной собственности только гражданам. Таким образом, собственники помещений в приватизированном жилом доме – юридические лица имеют возможность реализовать свое право собственности на земельный участок придомовой территории исключительно на условиях права общей долевой собственности (в соответствии со ст. 87 Земельного кодекса Украины) [5].

А согласно ст. 385 Гражданского кодекса Украины для обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома владельцы квартир могут создавать объединения собственников квартир (жилья) [4].

Ч. 2 ст. 382 Гражданского кодекса Украины устанавливает, что владельцам квартиры в двух- или многоквартирном жилом доме принадлежат на праве общей совместной собственности помещения общего пользования, опорные конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а также сооружения, здания, предназначенные для обеспечения потребностей всех владельцев квартир, а также собственников нежилых помещений, расположенных в жилом доме.

В соответствии со ст. 369 Гражданского кодекса Украины владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности, осуществляется по согласию всех совладельцев, бремя содержания многоквартирного дома лежит на всех его совладельцах.

Прежде всего, необходимо отметить, что все же положительным сдвигом являются новшества, которые были внесены в настоящее время действующий Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 29.11.2001 г. № 2866-III [6].

Во-вторых, следует сказать, что был принят Закон Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» от 14.05.2015 г. № 417-VIII [7]. Этот закон содержит ряд положений по вопросу предоставления совладельцам многоквартирных жилых домов определенного правового механизма, который обеспечивает возможность влиять и осуществлять управление и обслуживание такого многоквартирного жилого дома по своему усмотрению путем коллективно принятых решений такими совладельцами.

В данном законе наибольшую ценность представляет именно четкий перечень альтернативных методов управления общим имуществом в многоквартирном жилом доме. Напомним, что такое управление может быть осуществимо:

- самостоятельно;
- путем передачи всех функций объединению совладельцев многоквартирного дома (ассоциации объединений совладельцев многоквартирного дома);
- с помощью передачи всех или части функций на основании договора физи-

ческому лицу – предпринимателю или юридическому лицу (управляющему).

Вместе с тем отметим, что именно в ст. 9 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» [7], а именно в ч. 1 настоящей статьи значится, что совладельцы дома имеют перво-степенное право на управление многоквартирным домом. Далее в упомянутой выше статье отмечается: согласно решению совладельцев, все или часть функций по управлению многоквартирным домом могут передаваться управляющему или все функции – объединению совладельцев многоквартирного дома (ассоциации объединений совладельцев многоквартирного дома).

Таким образом, проанализировав действующее законодательство, можно сделать вывод, что сейчас в Украине совладельцы многоквартирного дома имеют для выбора такие альтернативные варианты действий:

- решать все вопросы по управлению домом самостоятельно на собрании (порядок принятия соответствующих решений предусмотрено ст. 10 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме»);
- создавать объединения совладельцев многоквартирного дома и передавать ему все функции по управлению домом;
- передавать все функции по управлению домом управляющему – физическому лицу – предпринимателю или юридическому лицу;
- передавать часть функций по управлению домом управляющему, а часть оставлять в своей компетенции, принимая решения на общем собрании в упомянутом выше порядке.

Проанализируем каждую форму управления отдельно.

Первое, о чем следует говорить, – это управление многоквартирным домом самостоятельно совладельцами.

Управление многоквартирным домом самостоятельно совладельцами предусматривает объединение усилий всех совладельцев.

Все решения по управлению многоквартирным домом принимают на собрании совладельцев. Для созыва собрания достаточно решения инициативной группы (не менее 3 совладельцев) или управляющего.



Следует добавить, что решение собрания совладельцев оформляется протоколом, который подписывается всеми совладельцами (их представителями), принявшими участие в собрании. В данном протоколе каждый совладелец (его представитель) ставит подпись под соответствующим вариантом голосования («за», «против», «воздержался»).

Согласно положениям Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» [7] форму протокола разрабатывает и утверждает центральный орган исполнительной власти, обеспечивающий формирование государственной жилищной политики, то есть Министерство регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины. Министерство регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины своим приказом от 25.08.2015 г. № 203 [9] утвердило форму Протокола собрания совладельцев многоквартирного дома, с которым можно ознакомиться на сайте министерства (<http://www.minregion.gov.ua/>).

Также в п 2-3 ч. 2 ст. 10 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» [7] указано, что протокол собрания совладельцев составляется не менее чем в двух экземплярах в случае, когда решается вопрос определения управляющего или избрания уполномоченного лица совладельцев при заключении, внесении изменений и расторжении договора с управляющим. Порядок хранения исполнительными комитетами сельских, поселковых, городских советов протоколов собрания совладельцев и размещения ими на официальном сайте информации о решениях, принятых такими собраниями, определяется Кабинетом Министров Украины. Сейчас порядок утвержден Постановлением «Об утверждении Порядка хранения протоколов собрания совладельцев многоквартирного дома и размещения информации о решениях, принятых такими собраниями» от 24 февраля 2016 г. № 109 [10].

Важно, что такое решение собрания совладельцев является обязательным для всех совладельцев, включая тех, которые приобрели право собственности на квартиру или нежилое

помещение после принятия решения. Но на практике не всегда удается достичь согласия в вопросах управления многоквартирным домом с стороны всех совладельцев.

Учитывая вышеизложенное, представляется возможным сделать вывод, что осуществление непосредственного управления домом только его совладельцами может иметь место в домах с относительно небольшим количеством квартир.

Законодательством предусмотрены еще две формы управления многоквартирным домом – ОСМД или же управляющая компания или управляющий, ведь согласно действующему законодательству в качестве управляющих могут выступать и физические лица.

Так, напомним, что высшим органом управления ОСМД является общее собрание совладельцев дома, решение которого является обязательным для всех совладельцев.

Главным органом, контролирующим деятельность ОСМД, является общее собрание, определенный контроль могут осуществлять специальные органы, которые образованы в соответствии с уставом, а также непосредственно совладельцы.

Третьей формой управления многоквартирными домами является управляющая компания или управляющий. Так, согласно ч. 1 ст. 1 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» [7] управляющий – это физическое лицо – предприниматель или юридическое лицо – субъект предпринимательской деятельности, который, согласно договору с совладельцами, обеспечивает надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории и надлежащие условия проживания и удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд.

А согласно Закону Украины «О жилищно-коммунальных услугах» от 24.06.2004 г. № 1875-IV [11] определено, что управляющий – лицо, которое по договору с собственником или балансодержателем осуществляет управление домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений (далее – управление домом) и обеспечивает его надлежащую эксплу-

атацию в соответствии с законом и условиями договора. Между тем, следует упомянуть, что с 01.05.2019 г. вступит в силу новый Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах» от 09.11.2017 г. № 2189-VIII [12], где определение управляющего многоквартирного дома идентично ч. 1 ст. 1 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме».

В тексте ст. 12 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» указано, что функции по управлению многоквартирным домом могут быть переданы (все или частично) управляющему. Если функции по управлению многоквартирным домом по решению общего собрания совладельцев переданы управляющему, отношения по управлению регулируются договором, заключенным между совладельцами и управляющим, условия которого должны соответствовать условиям типового договора (ст. 13 Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома»). Сейчас такой типовой договор утвержден Постановлением Кабинета Министров Украины «Об утверждении Правил предоставления услуги по управлению многоквартирным домом и Типового договора о предоставлении услуги по управлению многоквартирным домом» от 05.09.2018 г. № 712 [13].

По поводу разъяснения некоторых вопросов типового договора о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом можно обратиться к соответствующему письму Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 21.08.2015 г. № 7/9-10109 [14].

Как и в ОСМД, определенные основополагающие права и обязанности сторон изложены в соответствующих законах Украины, но также могут быть дополнены и расширены в соответствующем договоре по соглашению сторон.

**Выводы.** Как видим, по своей сути и первичным целям ОСМД и управляющая компания являются абсолютно противоположными категориями. В основе ОСМД – некоммерческая цель, а именно: осуществление самими собственниками в особой форме функций по управлению домом



оптимальными для совладельцев способами, с наименьшими возможными затратами. А в свою очередь, управляющий – это субъект именно предпринимательской деятельности, то есть для него первоочередной целью является получение прибыли, а обеспечение потребностей совладельцев дома – способ достижения этой прибыли. Конечно, приведенное не является бесспорным доказательством того, что во всех случаях услуги управляющего будут менее качественными и более дорогими, однако в целом такое с высокой вероятностью может быть, поскольку очевидно, что привлечение дополнительного посредника увеличивает стоимость услуги и требует дополнительного контроля деятельности последнего.

Между тем, заметим, что в случае создания ОСМД основным документом, который будет регулировать все вопросы его функционирования, является устав, при условии заключения договора с управляющим – договор управления.

Тем не менее, нет законодательных оснований говорить, что с точки зрения права в одном из случаев права совладельцев защищены более или менее надежно. Ведь все будет зависеть от содержания конкретных документов.

Однако стоит обратить внимание на тот факт, что при заключении договоров управления, которые, в отличие от устава ОСМД, не подаются государственному регистратору для проверки на соответствие законодательству, а также учитывая значительный опыт отдельных управляющих, есть больше возможностей для внесения положений, которые не соответствуют интересам совладельцев. Следовательно, для заключения таких договоров не помешает привлекать юристов, чтобы они могли оказать надлежащую оценку.

#### Список использованной литературы:

1. Про Концепцію розвитку житлово-комунального господарства в Україні : Постанова Кабінету Міністрів України від 27.02.1995 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/150-95-%D0%BF>.

2. Концепція державної житлової політики від 30.06.1995 р. № 254к/95-ВР. *Верховна Рада України*.

1995. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80>.

3. Чеберяк Ю.П. Нормативно-правове регулювання системи управління житловим фондом України. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2015. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=857>.

4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (із змін та доп.). *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40-44. 356 с.

5. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Офіційний вісник України*. 2001. № 46.

6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. *Офіційний вісник України*. 2002. № 51.

7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII (ред. від 23.07.2017). URL: <http://zakon5.rada.gov.ua>.

8. Наказ «Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд». *Мінжитлокомунгосп*. 2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09>.

9. Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку : Наказ від 25.08.2015 р. № 203. *Мінрегіон України*. 2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15>.

10. Про затвердження Порядку зберігання протоколів зборів співвласників багатоквартирного будинку та розміщення інформації про рішення, прийняті такими зборами: Постанова Кабінету Міністрів України від 24.02.2016 р. № 109. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/109-2016-%D0%BF>.

11. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.

12. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 р. № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>.

13. Про затвердження Правил надання послуги з управління бага-

токвартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 р. № 712. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/712-2018-%D0%BF>.

14. Лист Мінрегіону №7/9-10109 від 21.08.2015 р. щодо Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». *Мінрегіону*. 2015. URL: <http://uniservice.kiev.ua/list-minregionu/>.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Савицкий Андрей Якович** – аспирант кафедры права интеллектуальной собственности и корпоративного права Национального университета «Одесская юридическая академия»

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Savitskiy Andrey Yakovich** – Postgraduate Student at the Department of Intellectual Property Law and Corporate Law of National University “Odessa Law Academy”

[asavitsk83@gmail.com](mailto:asavitsk83@gmail.com)