



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

МУНІЦИПАЛЬНА ЕНЕРГЕТИЧНА
РЕФОРМА В УКРАЇНІ

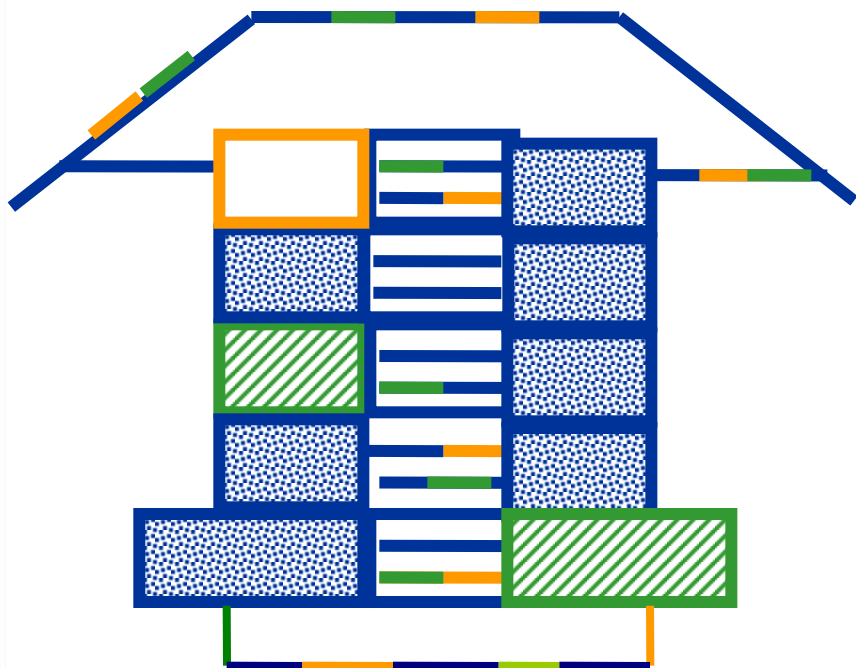
Роль ОСББ у впровадженні енергоефективних заходів

м. Запоріжжя, 29 квітня 2014 р.

Вікторія Погорєлова,
консультант ВБО "Інститут місцевого розвитку"



Спільна власність в багатоквартирному будинку



Державна власність



Комунальна власність



Приватна власність

Стаття 322 ЦКУ: тягар утримання майна несе власник

Стаття 382 ЦКУ: власники квартир є співвласники спільного майна

УПРАВЛІННЯ спільним майном багатоквартирного житлового будинку - ФУНКЦІЯ ЙОГО СПІВВЛАСНИКІВ

Для співвласників ОСББ є механізмом прийняття рішення в умовах спільної власності при відсутності 100-відсоткової згоди



Організація процесу управління включає дії, що циклічно повторюються протягом всього життєвого циклу будівлі

1. оцінка стану майна;
2. прийняття співвласниками рішення про визначення цілей управління (для цього співвласникам спільного майна необхідно досягти згоди);
3. виходячи з цілей, які ставлять перед собою співвласники, розробка планів по утриманню спільного майна;
4. забезпечення фінансування визначених заходів;
5. організація виконання визначених планами задач;
6. координація діяльності виконавців;
7. облік та контроль виконання робіт;
8. організація надання комунальних послуг, контроль своєчасності та якості їх надання.



СПОСОБИ УПРАВЛІННЯ

Самоуправління:

- безпосереднє управління співвласниками на умовах досягнення взаємної згоди (без створення ОСББ, без залучення стороннього управителя);
- управління будинком через статутні органи ОСББ

Управління правителем:

- *Послуга з управління будинком* – предмет та результат господарської діяльності відповідних суб'єктів господарювання, яка спрямована на задоволення потреби співвласників багатоквартирному будинку у ефективному управлінні цим будинком, досягнення цілей управління та передбачає отримання доходу за виконання певних управлінських функцій

Обрання будь-якого з варіантів управління не знімає з власників відповідальності за утримання своєї власності



Можливості ОСББ

- ✓ Залучити спеціалістів для оцінки технічного стану спільного майна;
- ✓ Визначити спільні цілі управління: яким ми бачимо наш будинок через рік, п'ять, десять років;
- ✓ Планувати ремонтні роботи;
- ✓ Формувати кошторис доходів та витрат;
- ✓ Контролювати фінансові ресурси. Кожна копійка спрямовується на потреби нашого будинку;
- ✓ Самостійно обирати виконавців житлово-комунальних послуг та підрядників на виконання робіт;
- ✓ Вести облік спожитих ресурсів;
- ✓ Реалізовувати в своєму будинку енергоефективні заходи.
- ✓ Впливати на подовження терміну служби будівлі.
- ✓ Регулювати об'єм спожитих ресурсів та впливати на розмір плати за житлово-комунальні послуги.



Багатоквартирний будинок – це цілісний об’єкт, у якому не можливо виокремити його частки без шкоди для будинку в цілому

З чого почати?

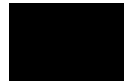
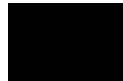
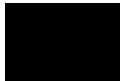
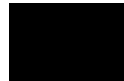
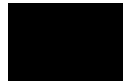
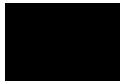
- Першим кроком перед інвестуванням в енергоощадність має бути **проведення технічного обстеження**:
- Який є ресурс зниження енергоспоживання?
- Які заходи потребують першочергового впровадження?
- Скільки коштуватимуть заходи?
- Коли повернуться вкладені кошти?

Як приймати рішення?

- Технічні рішення щодо переобладнання та модернізації приймаються і впроваджуються спільно.
 - Рішення щодо капітального ремонту та термомодернізації багатоквартирного будинку приймається загальними зборами ОСББ.
 - Збори є правомочними, якщо на них присутні більше половини членів об’єднання.
-
- необхідність **поєднання зусиль та створення ОСББ**;
 - пошук **партнерів** для реалізації проектів;
 - пошук **фінансових ресурсів** для реалізації проектів.



Як фінансувати ремонт? Зміна підходів та уяви людей



Фінансування капітального ремонту – це проблема не стільки відсутності грошей, скільки зміни підходів та уяви людей про те, яким чином це може бути зроблено



Юридичне оформлення запровадження та приймання внесків і платежів

- Надходження від співвласників – фінансова основа діяльності ОСББ
- Сплачувати внески і платежі **зобов'язані всі співвласники незалежно від членства** (ст.17 ЗУ про ОСББ)
- Визначення розмірів внесків та платежів співвласників – виключна компетенція загальних зборів ОСББ (ст.10 ЗУ про ОСББ)
- Законодавство не вимагає погодження з будь-ким розміру внесків і платежів, встановлених в ОСББ



- На сьогодні існують технічні, юридичні та фінансові рішення для реалізації робіт з енергоефективної реновації
- Без внесення коштів самими співвласниками такі роботи в масштабах міста та держави виконані бути не можуть
- За чинним законодавством передумовою для ефективної реалізації зазначених робіт є ОСББ
- Існують різні моделі фінансування заходів з енергозбереження, які можуть обрати співвласники виходячи з конкретних умов



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

МУНІЦИПАЛЬНА ЕНЕРГЕТИЧНА
РЕФОРМА В УКРАЇНІ

Дякую за увагу!

Інститут місцевого розвитку

www.mdi.org.ua

+38 044 4287610