



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

№ *5-96*

від 3 лютого 2020 року

**Голові Комітету Верховної
Ради України з питань організації
державної влади, місцевого
самоврядування, регіонального
розвитку та містобудування
Клочку А.А.**

Шановний Андрію Андрійовичу!

На розгляді Комітету перебуває проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку» (реєстр. № 2606 від 16.12.2019), (надалі – Проект), яким пропонується удосконалити законодавче регулювання управління багатоквартирними будинками та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Підтримуючи прийняття Проекту в цілому, Асоціація міст України висловлює зауваження до його окремих положень, які полягають у наступному.

Проектом пропонується внести зміни до статті 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (надалі - Закон), якими передбачити необхідність відбору управителя на конкурсних засадах, за участі не менше трьох претендентів. Вважаємо, що зазначена норма суттєво обмежить права співвласників багатоквартирного будинку на передачу функції з управлінням таки будинком іншій особі (управителю). Особливо це буде стосуватися невеликих міст, де на ринку послуг з управління досить обмежена кількість суб'єктів господарювання – надавачів такої послуги.

Окрім того, запропоновані до статті 12 Закону зміни передбачають, що у випадку здійснення об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку функції управління таким будинком самостійно, у складі виконавчого органу такого об'єднання, або в штаті за трудовим договором повинна бути щонайменше одна особа, яка пройшла професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», має чинний сертифікат та внесена до реєстру атестованих

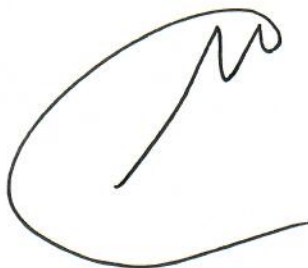
осіб. Підтримуючи необхідність здійснення управління багатоквартирними будинками особами, які мають відповідну кваліфікацію, ми вважаємо таку законодавчу ініціативу дещо передчасною. У переважній більшості як новостворених, так і діючих протягом тривалого часу ОСББ, управління будинками здійснюється особами, які не проходили навчання за фахом «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)». За таких умов, запропоновані зміни суттєво уповільнять швидкість створення нових, а також ускладнять роботу вже діючих ОСББ. Аналогічне зауваження висловлюємо також до запропонованих змін у частину третю статті 22 Закону та частину другу статті 9 Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (надалі - Закон 2).

Проектом пропонується внести зміни до статті 17 Закону, виключивши можливість погашення боргів співвласника перед ОСББ шляхом виконання на його замовлення робіт, спрямованих на забезпечення управління будинком. Дійсно, механізм погашення боргів перед ОСББ не набув масового поширення, але використовується окремими співвласниками, які не мають іншої можливості для погашення заборгованості. Реалізації запропонованої ініціативи призведе лише до зростання заборгованості співвласників за надані послуги. Принагідно зазначимо, що заборгованість населення за утримання будинків і споруд станом на 31.12.2020 перевищила 5,1 млрд грн.

Частина третя Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Проекту передбачає обов'язок співвласників багатоквартирного будинку, які до набрання ним чинності не визначилися з формою управління таким будинком, протягом шести місяців провести загальні збори та призначити уповноважену особу співвласників багатоквартирного будинку. При цьому, запропонованими Проектом змінами до статті 9 Закону 2 передбачена обов'язковість проходження такою особою професійної атестації на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», наявність у неї чинного сертифіката та внесення її до реєстру атестованих осіб. За таких вимог до уповноваженої особи, а також при відсутності відповідальності за непроведення загальних зборів у визначений строк, запропонована норма не буде дієвою, та не досягне поставленої мети.

З повагою

Виконавчий директор



О.В. Слобожан