

*Змістовий модуль 1*  
**ТЕОРІЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ**

**Тема 1. Організаційні та правові аспекти діяльності управителів багатоквартирним житловим будинком.**

1.1 Огляд законодавства з питань управління багатоквартирними житловими будинками, стандарти, норми та правила у сфері надання ЖК послуг.

1.2 Організаційно-правові форми управителів та їх функції.

1.3 Моделі управління будинком.

***Основні терміни та поняття:***

**1.1 Огляд законодавства з питань управління багатоквартирними житловими будинками**

Відносини спільної власності у багатоквартирних будинках в Україні мають тривалу історію, яка почалася ще в радянські часи. З тих часів і до сьогодення ці відносини зазнали значних змін, що відображають перехід від соціалістичної системи управління житловим фондом до сучасних ринкових умов:

- ✓ радянський період (соціалістичне житло):
  - у радянські часи житло в багатоквартирних будинках зазвичай належало державі або державним підприємствам,
  - громадяни мали право на безоплатне користування житлом, яке надавалося за місцем роботи або за іншими соціальними критеріями,
  - управління житловими будинками здійснювалося державними установами, такими як житлово-експлуатаційні контори (ЖЕКи).
- ✓ перехідний період (період приватизації)
  - після розпаду Радянського Союзу та проголошення незалежності України в 1991 році почався процес приватизації житлового фонду,
  - приватизація дозволила громадянам безоплатно отримати у власність квартири, в яких вони проживали,
  - власники квартир стали співвласниками спільного майна багатоквартирних будинків (сходові клітини, підвали, дахи тощо).
- ✓ сучасний період (становлення законодавчої бази, зміни та реформи).

Для ефективного управління ОСББ в Україні необхідно дотримуватись чинних законодавчих та нормативних актів. Основних законів, норми та стандарти, що регулюють діяльність ОСББ:

1. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку":

- основний закон, який регулює створення, діяльність та управління ОСББ (посилання на закон: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>).

2. Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку":

- визначає правові та організаційні засади здійснення права власності в багатоквартирному будинку (посилання на закон: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>).

3. Закон України "Про житлово-комунальні послуги":

- регулює відносини у сфері надання житлово-комунальних послуг, їхню якість та відповідальність за їхнє надання (посилання на закон: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>).

4. Закон України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні":

- встановлює загальні вимоги до ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності: (посилання на закон) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14>).

5. Державні будівельні норми України (ДБН):

- ДБН В.3.2-2-2009 "Житлові будинки. Основні положення" (посилання на норми: [https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/v\\_3\\_2\\_2\\_2009/2-1-0-506](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/v_3_2_2_2009/2-1-0-506)).

- ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення" (посилання на норми: [https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/v\\_2\\_2\\_15\\_2005/2-1-0-487](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/v_2_2_15_2005/2-1-0-487)).

6. Санітарні норми та правила:

- Державні санітарні правила та норми "Гігієнічні вимоги до житлових будівель і приміщень" (ДСанПіН 2.2.4-171-10): (посилання на документ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0452-10>).

7. Міжнародні стандарти ISO серії 9000:

- ISO 9001:2015 "Системи управління якістю – Вимоги": (посилання на стандарт: (<https://www.iso.org/standard/62085.html>)).

8. СОУ (Стандарти організацій України) в житловій сфері:

- СОУ ЖКГ 00.01-010:2010 "Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги": (посилання на стандарт: [http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id\\_doc=61292](http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=61292)).

- СОУ ЖКГ 00.01-011:2010 "Класифікація послуг управління та утримання житлового комплексу": (посилання на стандарт: [http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=61291](http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=61291)).

9. Податковий кодекс України:

- визначає правила оподаткування ОСББ: (посилання на кодекс <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>).

10. Порядок ведення бухгалтерського обліку в ОСББ:

- методичні рекомендації щодо ведення бухгалтерського обліку в ОСББ (Наказ Мінфіну № 310 від 18.05.2011): (посилання на документ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0740-11>).

Ці нормативні документи забезпечують правову та організаційну основу для ефективного управління ОСББ в Україні, регулюють взаємодію з

постачальниками послуг, співвласниками та органами влади, а також встановлюють стандарти якості обслуговування та утримання житлових будинків.

## 1.2 Організаційно-правові форми управителів та їх функції.



Рис. Послуга з управління ОСББ

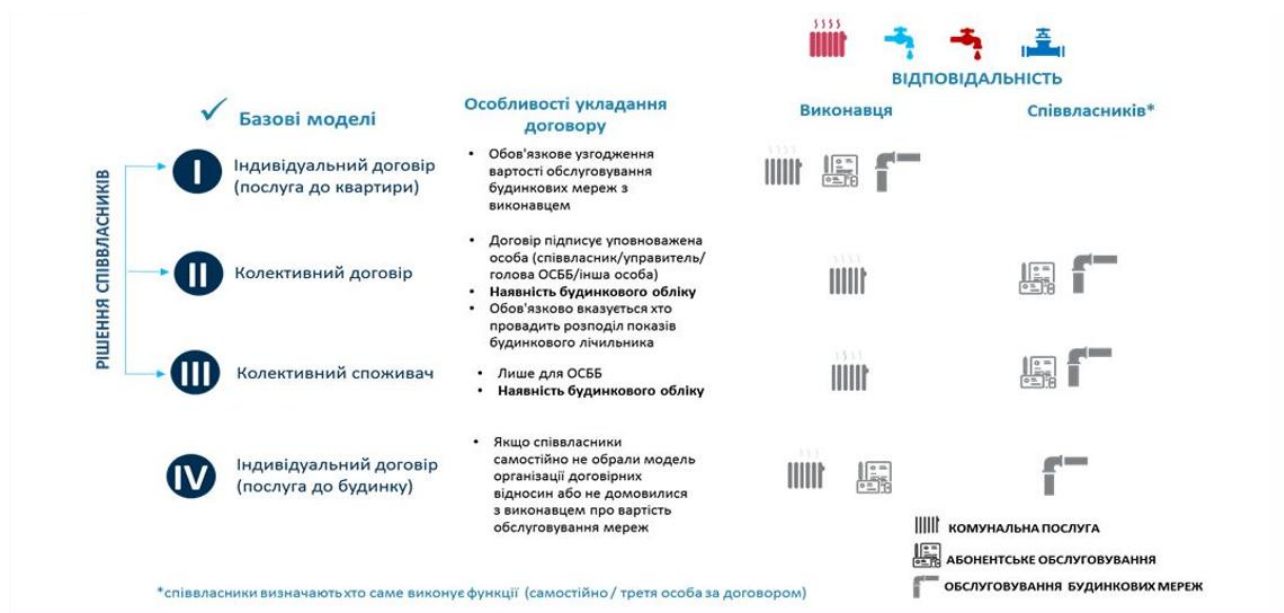


Рис. Можливість вибору моделі співпраці з виконавцем послуг

Організаційно-правова форма	Опис	Основні функції	Посилання на джерела інформації
Приватне підприємство (ПП)	Управитель, зареєстрований як суб'єкт господарювання, що надає послуги з управління багатоквартирними будинками.	- Управління будинком - Надання комунальних послуг - Ведення бухгалтерського обліку - Планування та проведення ремонтних робіт	Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" Закон України "Про житлово-комунальні послуги"
Комунальне підприємство (КП)	Підприємство, створене органами місцевого самоврядування для надання житлово-комунальних послуг.	- Забезпечення технічного обслуговування будинку - Управління будинком - Надання комунальних послуг	Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" Закон України "Про житлово-комунальні послуги"
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)	Неприбуткова організація, що створена для управління спільним майном багатоквартирного будинку.	- Забезпечення належного утримання будинку - Управління фінансовими ресурсами ОСББ - Планування та проведення ремонтних робіт	Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"
Товариство з обмеженою відповідальністю (ТОВ)	Комерційна організація, що надає послуги з управління та утримання багатоквартирних будинків на договірних засадах.	- Управління будинком - Надання комунальних послуг - Ведення бухгалтерського обліку - Планування та проведення ремонтних робіт	Закон України "Про господарські товариства" Закон України "Про житлово-комунальні послуги"

Фізична особа-підприємець (ФОП)	Фізична особа, яка зареєстрована як підприємець і надає послуги з управління багатоквартирними будинками.	- Управління будинком - Надання комунальних послуг - Ведення бухгалтерського обліку - Планування та проведення ремонтних робіт	Закон України "Про житлово-комунальні послуги"  Цивільний кодекс України
---------------------------------	---	---	---

Відносини управителя з органами управління ОСББ, власниками жилих і нежилих приміщень, а також підприємствами, що надають ЖК послуги:

➤ *відносини з органами управління ОСББ:*

- управитель взаємодіє з правлінням ОСББ, яке представляє інтереси всіх співвласників,

- основні аспекти співпраці управителя з органами управління ОСББ визначаються договорами та внутрішніми документами ОСББ,

➤ *відносини з власниками приміщень:*

- управитель повинен забезпечити належне виконання умов договору на управління, інформувати власників про важливі питання та зміни,

- управитель взаємодіє з власниками приміщень через збори співвласників, розсилку повідомлень, опитування,

➤ *відносини з підприємствами, що надають ЖК послуги:*

- управитель укладає договори з постачальниками послуг (водопостачання, теплопостачання, вивезення сміття тощо),

- управитель несе відповідальність за своєчасну оплату послуг, контроль за якістю надання послуг.

### 1.3 Моделі управління будинком.

Критерій	Договір з Комунальним підприємством	Договір з ТОВ/ПП	Договір з ФОП	Договір з ОСББ
Переваги				
Досвід у сфері управління	Мають значний досвід роботи з житловими об'єктами	Можуть мати спеціалізований досвід і експертизу в управлінні ОСББ	Можуть мати індивідуальний підхід до управління	Власний досвід управління будинком, найкраще розуміння потреб ОСББ



Стабільність та надійність	Підтримуються державою, що гарантує стабільність	Гнучкість у підходах до управління, швидка адаптація до змін	Можуть бути більш оперативними та гнучкими	Внутрішній контроль, забезпечення стабільності через колективні рішення
Відповідальність перед державою	Підзвітні державним органам, що забезпечує додатковий контроль	Висока мотивація до ефективного управління за рахунок комерційного інтересу	Висока мотивація до надання якісних послуг через персональну відповідальність	Відповідальність перед співвласниками, прозорість діяльності
Інфраструктура та ресурси	Мають доступ до широкого спектру ресурсів та інфраструктури	Можуть надавати інноваційні та сучасні рішення	Можуть бути більш доступними та оперативними	Власні ресурси ОСББ, можливість оптимізації витрат
<b>Недоліки</b>				
Бюрократія	Високий рівень бюрократичних процедур, що може уповільнювати процеси	Менший рівень бюрократії, але можливість меншої прозорості	Може бути менш формалізованим, що не завжди позитивно	Можливість внутрішніх конфліктів, необхідність консенсусу
Гнучкість у прийнятті рішень	Можуть бути менш гнучкими у прийнятті рішень та реагуванні на потреби ОСББ	Вища гнучкість, але ризик меншої стабільності	Найвища гнучкість, але можливий брак ресурсів для складних ситуацій	Висока гнучкість, швидке прийняття рішень через внутрішні процедури
Вартість послуг	Вартість може бути вищою через державні стандарти та регулювання	Можуть пропонувати конкурентніші ціни	Можуть пропонувати нижчі ціни завдяки меншим витратам	Мінімізація витрат завдяки відсутності зовнішніх оплат
Контроль та аудит	Високий рівень контролю з боку державних органів, що може збільшувати витрати та затримки	Самоконтроль та зовнішній аудит, можливість конфлікту інтересів	Менше зовнішнього контролю, що може впливати на прозорість	Внутрішній контроль, аудит від співвласників, максимальна прозорість

Доступність	Державні підприємства можуть мати обмежені ресурси для нових клієнтів	Більше можливостей для укладення нових договорів та залучення нових клієнтів	Легко знайти та залучити для співпраці, особливо на місцевому рівні	Внутрішні ресурси ОСББ завжди доступні для потреб співвласників
-------------	---	--	---	---

Таблиця 2 Порівняння договорів з перевагами та недоліками кожного варіанту.

Вибір між комунальним підприємством, ТОВ/ПП, ФОП та самим ОСББ залежить від пріоритетів ОСББ. Якщо важлива стабільність та надійність, то краще обрати комунальне підприємство. Якщо ж важлива гнучкість та інноваційні підходи, то варто розглянути співпрацю з ТОВ/ПП або ФОП. Власне управління через ОСББ може бути найбільш прозорим та економічним варіантом, однак вимагає високого рівня самоорганізації та внутрішньої співпраці між співвласниками.

Процедура укладання договору з Комунальним підприємством, як управителем ОСББ:

Етап	Дії
Підготовчий етап	- Визначення потреби в управителі. - Підготовка переліку вимог до управителя. - Проведення засідання правління ОСББ. - Затвердження процедури відбору управителя.
Відбір кандидата	- Розміщення оголошення про пошук управителя (комунальне підприємство) у ЗМІ та на офіційному сайті ОСББ. - Вказівка вимог до кандидатів та кінцевого терміну подачі документів. - Прийом заявок від кандидатів. - Проведення співбесід з відібраними кандидатами. - Визначення найбільш підходящого кандидата.
Призначення на посаду	- Підготовка протоколу засідання правління ОСББ з рекомендацією щодо призначення кандидата. - Проведення загальних зборів ОСББ для затвердження кандидатури. - Підготовка проекту договору з комунальним підприємством. - Погодження умов договору з обраним кандидатом.
Укладання договору	- Підписання договору з управителем (комунальним підприємством) та уповноваженим представником ОСББ. - Видача наказу про призначення управителя. - Оформлення та зберігання договору в документації ОСББ. - Внесення відповідних змін до внутрішніх документів ОСББ та повідомлення всіх зацікавлених сторін.
Вступ на посаду	- Ознайомлення нового управителя з поточними справами ОСББ. - Передача необхідної документації та ознайомлення з обов'язками. - Новий управитель починає виконання своїх обов'язків згідно з умовами договору.



## Процедура укладання договору з ТОВ/ПП як управителем ОСББ:

Етап	Дії
Підготовчий етап	- Визначення потреби в управителі. - Підготовка переліку вимог до управителя. - Проведення засідання правління ОСББ. - Затвердження процедури відбору управителя.
Відбір кандидата	- Розміщення оголошення про пошук управителя (ТОВ/ПП) у ЗМІ та на офіційному сайті ОСББ. - Вказівка вимог до кандидатів та кінцевого терміну подачі документів. - Прийом заявок від кандидатів. - Проведення співбесід з відібраними кандидатами. - Визначення найбільш підходящого кандидата.
Призначення на посаду	- Підготовка протоколу засідання правління ОСББ з рекомендацією щодо призначення кандидата. - Проведення загальних зборів ОСББ для затвердження кандидатури. - Підготовка проекту договору з ТОВ/ПП. - Погодження умов договору з обраним кандидатом.
Укладання договору	- Підписання договору з управителем (ТОВ/ПП) та уповноваженим представником ОСББ. - Видача наказу про призначення управителя. - Оформлення та зберігання договору в документації ОСББ. - Внесення відповідних змін до внутрішніх документів ОСББ та повідомлення всіх зацікавлених сторін.

## Процедура укладання договору з ТОВ/ПП як управителем ОСББ:

Етап	Дії
Підготовчий етап	- Визначення потреби в управителі. - Підготовка переліку вимог до управителя. - Проведення засідання правління ОСББ. - Затвердження процедури відбору управителя.
Відбір кандидата	- Розміщення оголошення про пошук управителя (ФОП) у ЗМІ та на офіційному сайті ОСББ. - Вказівка вимог до кандидатів та кінцевого терміну подачі документів. - Прийом заявок від кандидатів. - Проведення співбесід з відібраними кандидатами. - Визначення найбільш підходящого кандидата.
Призначення на посаду	- Підготовка протоколу засідання правління ОСББ з рекомендацією щодо призначення кандидата. - Проведення загальних зборів ОСББ для затвердження кандидатури. - Підготовка проекту договору з ФОП. - Погодження умов договору з обраним кандидатом.
Укладання договору	- Підписання договору з управителем (ФОП) та уповноваженим представником ОСББ. - Видача наказу про призначення управителя. - Оформлення та зберігання договору в документації ОСББ. - Внесення відповідних змін до внутрішніх документів ОСББ та повідомлення всіх зацікавлених сторін.
Вступ на посаду	- Ознайомлення нового управителя з поточними справами ОСББ. - Передача необхідної документації та ознайомлення з обов'язками. - Новий управитель починає виконання своїх обов'язків згідно з умовами договору.



## Процедура укладання договору з ОСББ як управителем :

Етап	Дії
Підготовчий етап	- Визначення потреби в управителі.  - Підготовка переліку вимог до управителя.  - Проведення засідання правління ОСББ.  - Затвердження процедури відбору управителя.
Відбір кандидата	- Розміщення оголошення про пошук управителя (інше ОСББ) у ЗМІ та на офіційному сайті ОСББ.  - Вказівка вимог до кандидатів та кінцевого терміну подачі документів.  - Прийом заявок від кандидатів.  - Проведення співбесід з відібраними кандидатами.  - Визначення найбільш підходящого кандидата.
Призначення на посаду	- Підготовка протоколу засідання правління ОСББ з рекомендацією щодо призначення кандидата.  - Проведення загальних зборів ОСББ для затвердження кандидатури.  - Підготовка проекту договору з іншим ОСББ.  - Погодження умов договору з обраним кандидатом.
Укладання договору	- Підписання договору з управителем (інше ОСББ) та уповноваженим представником ОСББ.  - Видача наказу про призначення управителя.  - Оформлення та зберігання договору в документації ОСББ.  - Внесення відповідних змін до внутрішніх документів ОСББ та повідомлення всіх зацікавлених сторін.
Вступ на посаду	- Ознайомлення нового управителя з поточними справами ОСББ.  - Передача необхідної документації та ознайомлення з обов'язками.  - Новий управитель починає виконання своїх обов'язків згідно з умовами договору.

### Контрольні запитання

1. Які основні закони регулюють управління багатоквартирними житловими будинками в Україні?
2. Які нормативні акти встановлюють права та обов'язки управителів багатоквартирних будинків?
3. Які організаційно-правові форми управителів багатоквартирними будинками ви знаєте?
4. Які основні функції управителів багатоквартирними житловими будинками?
5. Які правові відносини існують між управителем та органами управління ОСББ?
6. Які взаємовідносини складаються між управителем та власниками жилих і нежилих приміщень?
7. Як регулюються відносини управителя з підприємствами, що надають житлово-комунальні послуги?
8. Які стандарти та норми регулюють надання житлово-комунальних послуг в Україні?
9. Які основні вимоги встановлені до управління та утримання житлових комплексів?
10. Які особливості діяльності з управління багатоквартирним будинком?

11. Які є переваги та недоліки використання різних моделей управління багатоквартирними будинками?

12. Як оцінюються ризики при використанні альтернативних моделей управління?

13. Які документи необхідні для укладення договору між ОСББ та управителем?

14. Які ключові умови повинні бути відображені в договорі з управителем?

15. Які критерії важливі для вибору управителя для ОСББ?

16. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Відомості Верховної Ради України, 2015, № 29, ст. 263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 01.08.2024).

2. Закон України «Про житлово-комунальні послуги». Відомості Верховної Ради України, 2018, № 1, ст. 1. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text> (дата звернення: 01.08.2024).

3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Відомості Верховної Ради України, 2001, № 10, ст. 42. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 01.08.2024).

4. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні». Відомості Верховної Ради України, 1997, № 24, ст. 170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення: 01.08.2024).

5. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.12.2013 № 234 «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з управління багатоквартирним будинком». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0051-14#Text> (дата звернення: 01.08.2024).

6. Постанова Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/869-2011-п#Text> (дата звернення: 01.08.2024).

7. СОУ ЖКГ 00.01 – 010.2010 «Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0051-14#Text> (дата звернення: 01.08.2024).

8. ISO 9001:2015 «Системи управління якістю. Вимоги». URL: <https://www.iso.org/standard/62085.html> (дата звернення: 01.08.2024).

#### Рекомендована література:

1. Посібник «Організація управління багатоквартирними будинками» під редакцією відомих фахівців у сфері ЖКГ. URL: <https://example.com> (дата звернення: 01.08.2024).

2. Методичні рекомендації з питань управління ОСББ, підготовлені Міністерством регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України. URL: <https://example.com> (дата звернення: 01.08.2024).

3. «ЖКГ України». URL: <https://example.com> (дата звернення: 01.08.2024).

Інформаційні ресурси:

1. Вебсайт Верховної Ради України. URL: <http://rada.gov.ua> (дата звернення: 01.08.2024).
2. Вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <http://minregion.gov.ua> (дата звернення: 01.08.2024).
3. Вебсайт НКРЕКП. URL: <http://www.nerc.gov.ua> (дата звернення: 01.08.2024)