

УДК 342.97

А. М. Нікончук
кандидат юридичних наук,
виконавчий директор
Асоціації управителів багатоквартирними будинками

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ УПРАВИТЕЛІВ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ

Сучасний стан житлово-комунального господарства України є дзеркальним відображенням стану формування громадянського суспільства в Україні, адже об'єднання зусиль громадян у захисті своїх соціально-економічних прав на первинному, побутовому рівні сприятиме не лише підвищенню правової освіти і правової культури в цілому, а й створить реальне підґрунтя для формування територіальних громад, які об'єднує спільна необхідність вирішення проблем місцевого значення. Форми захисту своїх соціально-економічних прав варто розглядати через призму виникнення ефективних власників житла та їх об'єднання у законодавчо визначені шляхи у відповідні організаційні об'єднання чи використання визначених законом процедур для прийняття відповідних рішень, які б уможливили спільне вирішення проблем місцевого значення. Останні тенденції, зміни у законодавчому полі України – прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 14 травня 2015 року, низки інших нормативно-правових актів та активний поточний нормотворчий процес дають змогу стверджувати, що суспільна увага до питання управління багатоквартирними будинками стрімко зростає і потребує поточного наукового і фахового осмислення [6].

Питанню ефективності управління житловим фондом у своїх дослідженнях приділяли увагу такі науковці та фахівці, як Н.І. Олійник та А.В. Бабак, акцентуючи при цьому увагу на діяльності ОСББ та аналізі інших форм управління багатоквартирними будинками. Водночас питання управління багатоквартирними будинками та діяльність управителів багатоквартирними будинками, зокрема, їх визначення, особливості правового статусу, прав та обов'язків на даний час опрацьовано фрагментарно та не достатньо чітко.

Активна законотворча діяльність зумовлена необхідністю економії ресурсів та вимогами сьогодення, адже реформа житлово-комунального господарства в Україні протягом останніх 25 років в основному була зосереджена на виробленні правил для здійснення господарської діяльності енергогенеруючих та теплопостачальних організацій, в силу їх комерційного статусу та місця в ланцюгу споживання, а саме перетворення природного газу та інших природних ресурсів у комунальну послугу. Зміщення акценту суспільної уваги в бік необхідності заощадження і раціонального спо-

живання зазначених комунальних послуг на рівні побутового споживача зумовлює необхідність нового сприйняття змісту послуги з управління багатоквартирним будинком і діяльності управителів зокрема.

Метою статті є дослідження існуючої нормативно-правової бази щодо діяльності управителів багатоквартирними будинками та управляючих компаній, зокрема, ідентифікації системних прогалин, що ускладнюють їх визначення.

Протягом тривалого часу вирішення проблем житлово-комунального господарства та утримання житлового фонду перебувало і перебуває на даний час у віданні органів місцевого самоврядування, адже в статті 30 глави 2, розділу II Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено повноваження в галузі житлово-комунального господарства, а саме, щодо відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать власні (самоврядні) повноваження з управління об'єктами житлово-комунального господарства, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг населенню, та делеговані повноваження зі здійснення відповідно до законодавства контролю за належною експлуатацією та організацією обслуговування населення підприємствами житлово-комунального господарства [4].

Водночас зазначений стан справ не влаштовує нікого – ні мешканців – споживачів житлово-комунальних послуг, ні органи державної влади/органи місцевого самоврядування, адже за великим рахунком сфера житлово-комунального господарства залишилась однією з тих складових народно-господарчого комплексу, який дістався у спадок після розпаду Радянського Союзу, і в якому майже відсутнє ринкове регулювання.

На нашу думку, саме постійна політична турбулентність в Україні, і як результат, велика частота виборів як загальнодержавних, так і місцевих, безпосередньо впливали на консервування ситуації з формуванням громадянського суспільства на рівні окремого будинку, і не сприяли інтеграції ринкових механізмів у сферу житлово-комунального господарства України.

Необхідність інтеграції ринкових механізмів у сферу житлово-комунального господарства України стало передумовою зміщення акценту

суспільної уваги в бік сприйняття управління багатоквартирним будинком як окремої послуги, адже цілком слушно зауважено, що здійснювати управління багатоквартирним будинком можуть не лише його співвласники, і якщо співвласники не мають можливості чи не бажають провадити таку діяльність, то вони мають право доручити управління будинком професіоналові [9, с. 11].

З прийняттям 29 листопада 2001 року Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для співвласників багатоквартирного будинку з'явилася можливість порушити монополію комунальних експлуатуючих організацій, і у разі наявності у співвласників достатнього рівня знань і високого рівня їх громадської активності – це уможливило самостійне управління належним їм майном у вигляді багатоквартирного будинку [5].

Без перебільшення революційним, у регулюванні управління багатоквартирним будинком, стало прийняття 14 травня 2015 року Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який, окрім внесення низки змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та низки інших нормативно-правових актів, врегулює особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Законом, зокрема, використовується термін «управитель багатоквартирного будинку», якого пропонується сприймати як підприємця або юридичну особу – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території, та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Водночас під управлінням багатоквартирним будинком законодавець пропонує розуміти вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку [6].

У прикінцевих та перехідних положеннях Кабінет Міністрів України зобов'язав розробити порядок списання з балансу міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, державними підприємствами та органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності. 20 квітня 2016 року такий Порядок було затверджено постановою КМУ № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків».

Абзацом 4 пункту 3 Порядку визначено, що списання багатоквартирного будинку з балансу може бути ініційоване особою (особами), якій (яким) на праві приватної власності належить (належать) приміщення у такому будинку, шляхом направлення балансоутримувачу письмового повідомлення та копій документів, що відповідно до законодавства підтверджують належність особі (особам) відповідного (відповідних) приміщення (приміщень) на праві приватної власності [7].

Для співвласників (незалежно від того, чи є будинок комунальним чи інвестиційним (де вже існує приватна експлуатуюча організація)) можливість законним чином унеможливити проведення конкурсу з визначення управителя багатоквартирним будинком органом місцевого самоврядування полягає у визначенні управителя чи створенні ОСББ, створення якого з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» значно спростилося. Водночас статтею 9 вищезгаданого Закону визначено форми управління багатоквартирним будинком, які передбачають управління багатоквартирним будинком у режимі передачі управителю всіх або частини функцій з управління багатоквартирним будинком або всіх функцій – ОСББ (Асоціації ОСББ) [6].

На нашу думку, спільною системною прогалиною, що ускладнює створення об'єднання і визначення управителя, є формування реєстру співвласників, адже хоча в частині 4 статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» і вказано, що повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників має бути вручено не пізніше, ніж за 10 днів до дати проведення зборів, у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку, і що, відповідно, уможливорює проведення зборів співвласників за формальними ознаками – результати голосування у вигляді рішення зборів співвласників повинне оформлятися протоколом, який підписується всіма співвласниками, які взяли участь у зборах, або шляхом проведення письмового опитування співвласників, які не голосували на зборах і власноручного заповнення ними листків опитування.

Вважаємо, що саме питання здійснення персонального повідомлення співвласника і установлення наявності у нього права щодо прийняття участі у зборах, та формування реєстру співвласників, який би містив відомості про співвласників та належність їм відповідної частки майна (адже

голосування відбувається саме належною часткою майна у вигляді належної співвласнику площі) є тим наріжним каменем, який у майбутньому може слугувати правовою підставою для оскарження будь-якою зацікавленою особою факту створення ОСББ або визначення управителя, затвердження та зміну умов договору з ним.

На практиці сформувати реєстр співвласників багатоквартирного будинку можливо шляхом звернення до бюро технічної інвентаризації і використання даних із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, але саме складність і тривалість зазначеної процедури досить часто є тим організаційним тягарем, які відбиває потяг у ініціативних мешканців до створення ОСББ або визначення управителя.

З даного питання цікавою є думка М. Борисенко, що проблема становлення та розвитку комунального господарства є своєрідним індикатором розвитку суспільства [10, с. 108].

Також варто погодитись і з Ю. Чеберяк, що основною характеристикою житлового фонду є його неоднорідність. Кожен житловий будинок має різний рівень комфортності проживання, визначається різними споживчими властивостями житлової одиниці як товару [15, с. 138].

Ми ж переконані, що ефективне формування громадянського суспільства на рівні місцевих громад розпочнеться саме із формування такого суспільства на рівні багатоквартирних будинків.

В усіх розвинутих країнах управління житлом є одним із найпривабливіших і усталених ринків господарювання, оскільки, по-перше, на ньому існує мінімальний ризик збуту своєї продукції (тобто, послуги з управління житлом, в якому постійно хтось проживає та користується цією послугою), та, по-друге, традиційно висока фінансова дисципліна населення, яке чітко усвідомлює, що не можна користуватися житлом та житлово-комунальними послугами, не оплачуючи їх на потрібному рівні, та підбирає собі місце проживання відповідно до своєї фінансової спроможності [11, с. 45].

Враховуючи зазначене, послугу з управління багатоквартирним будинком варто сприймати, як результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення ефективного управління майном співвласників будинку, підтримання будинку в належному технічному стані, забезпечення потреб співвласників будинку в житлово-комунальних послугах, яка здійснюється суб'єктами господарювання професійно та на договірних засадах [13, с. 419].

Таку діяльність можуть провадити суб'єкти господарювання різних організаційно-правових форм, яка залежить від мети діяльності суб'єкта господарювання. Діяльність, яку провадять для отримання прибутку, вважають підприємниць-

кою або комерційною, якщо ж управління будинком не передбачає отримання прибутку, то така діяльність є некомерційною [9, с. 19].

Розглядаючи можливі організаційно-правові форми управителів, варто погодитись з думкою Н.І. Олійник, яка зазначає, що створення цілісної системи управління житловим фондом безпосередньо пов'язане з актуальністю питання управління житловим господарством [14, с. 165].

Діюче законодавство України уможливило ведення підприємницької діяльності багатьма різними організаційно-правовими формами у вигляді ТОВ, ВАТ, ПП. Даний перелік не є вичерпним, водночас говорячи про некомерційні організації, то тут, на нашу думку, варто звернути увагу на ОСББ чи Асоціації ОСББ, які є об'єднанням ОСББ, і які є некомерційними та мають відповідні пільги в оподаткуванні. У даному випадку варто відрізнити Асоціацію ОСББ від Господарської асоціації, діяльність якої врегульовано статтею 120 Господарського кодексу України, адже засновниками і членами Асоціації ОСББ можуть бути виключно ОСББ [1].

Пунктом 133.4 Податкового кодексу України встановлено, що не є платниками податку на прибуток підприємств неприбуткові підприємства, установи та організації. Доходи (прибутки) неприбуткової організації використовуються виключно для фінансування видатків на утримання такої неприбуткової організації, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами [2].

Суттєвим, на нашу думку, є той факт, що ОСББ і Асоціації власників жилих будинків є неприбутковими, водночас, на нашу думку, потребує уточнення, що варто розуміти під визначенням саме Асоціації власників жилих будинків, яка відмінність від Асоціації ОСББ, і власне про які будинки йде мова – про багатоквартирні, у яких можуть бути і нежитлові приміщення, чи про окремі домогосподарства. Так чи інакше, але ми переконані, що Асоціація ОСББ є неприбутковою, і тому в разі утворення ОСББ, об'єднаних спільною прибудинковою територією чи інженерними комунікаціями/об'єктами, їх об'єднання в Асоціацію ОСББ (не варто плутати з Господарською асоціацією) є одним із шляхів ефективного управління багатоквартирними будинками.

Водночас, розглядаючи Асоціацію ОСББ, як аналог ефективного управителя, варто погодитись і врахувати точку зору, що основними недоліками управління співвласниками через статутні органи одного, окремого ОСББ є:

1) високий ризик неефективності управління (голова та члени правління ОСББ часто не мають професійних знань та навичок для належного здійснення управління);

2) незначні обсяги надходжень в одному окремо взятому будинку не дають змоги створити ефективну структуру управління, залучити до роботи кваліфіковані кадри, придбавати й застосовувати сучасні машини та механізми;

3) складно знайти підрядника для виконання ремонтних чи будівельних робіт невеликого обсягу [12, с. 167].

Аналізуючи договірні способи управління багатоквартирним будинком і нормативно-правове регулювання системи управління житловим фондом, у цілому варто погодитись з думкою, що договори про управління майном не можна застосовувати тоді, коли йдеться про виконання зобов'язань з управління житловим будинком, як цілісним (єдиним) житловим комплексом [16].

Відповідно до частини 3 статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинен відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 р. № 484 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд» затверджено такий Типовий договір про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зміст якого відображає обов'язки управителя, повинен містити інформацію про розмір і форму оплати послуг управителя, а також порядок здійснення контролю за якістю наданої послуги (з управління будинком) управителем [8].

Варто відмітити, що договором передбачено і підстави його припинення, серед яких заслуговує на окрему увагу така підстава, як одержання негативних результатів опитування (анкетування) мешканців об'єкта, а також власників (співвласників) окремих приміщень об'єкта, які в ньому не проживають, щодо якості наданих управителем послуг. Ми переконані, що зазначена обставина уможливорює/стимулює налагодження ефективного двостороннього зв'язку між управителем і замовником, яким по факту виступає уповноважена особа співвласників.

Безумовно, всі негаразди в разі їх виникнення можуть стати і предметом судового розгляду по суті, але варто зауважити, що судовий розгляд, як правило, не швидкий, а й навіть виконання отриманого судового рішення є предметом окремої довготривалої процедури, строки і порядок виконання якої можуть стати предметом вже іншого дослідження.

На нашу думку, більш ефективним є використання можливостей, закладених у ч. 6 ст. 11 Закону України «Про особливості здійснення права

власності в багатоквартирному будинку», якою передбачено, що договір з управителем укладається строком на рік, і у разі, якщо за місяць до спливу зазначеного строку жодна зі сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається подовженим на наступний однорічний строк. У даному випадку у співвласників багатоквартирного будинку існує можливість розірвати договір у зв'язку зі спливом строку його дії, і увагу варто приділити вже строку письмового повідомлення управителя про розірвання договору – повідомити управителя письмово не пізніше, ніж за місяць до спливу строку дії договору [6].

Аналізуючи можливі організаційно-правові форми управителя, ми переконані в доцільності того, що управителем може бути і громадське об'єднання як у формі громадської спілки, так і у формі громадської організації, адже згідно з частиною 5 статті 1 Закону України «Про громадські об'єднання» громадське об'єднання може здійснювати діяльність зі статусом юридичної особи або без такого статусу. Водночас, громадське об'єднання зі статусом юридичної особи є підприємницьким товариством, основною метою якого не є одержання прибутку, і головним, в контексті проведеного нами дослідження, є правильне складання статуту такого об'єднання, який, на нашу думку, повинен містити дані щодо основної мети діяльності громадського об'єднання у вигляді управління багатоквартирним будинком [3].

Крім того, окремої уваги заслуговує об'єднання громадських ініціатив у формі суб'єктивної волі фізичних осіб (мешканців-співвласників) і виробничих потужностей юридичних осіб, адже однієї лише волі фізичної особи не достатньо для того, щоб, наприклад, ліквідувати аварію на мережі водопостачання чи виконати інші складні технологічні роботи. Саме тому перспективу у створенні ефективного управителя багатоквартирними будинками ми вбачаємо у поєднанні елементів громадянського суспільства через створення громадського об'єднання і поєднання його з виробничими потужностями і можливостями суб'єкта господарювання.

Дискусійним може бути питання щодо норми рентабельності такого об'єднання, адже для об'єднання-суб'єкта підприємницької діяльності головним чинником і мотивацією такого поєднання буде лише потенційний прибуток. Як альтернативу мотивації для такого суб'єкта підприємницької діяльності, варто розглянути можливо хоч і не великі, але податкові пільги для його основної діяльності, адже розгляд механізмів залучення бізнесу в сферу управління багатоквартирними будинками виключно на ринкових умовах, які б не враховували інтересів громади на рівні окремого будинку, вбачається малоімовірним. Голов-

ним чинником такого поєднання інтересів громади і суб'єкта підприємницької діяльності на рівні окремого будинку повинне бути усвідомлення спільної справи, яка вигідна всім без виключення – і мешканцям, які споживають корисну здатність суб'єкта підприємницької діяльності, і навпаки, можливість здійснювати підприємницьку діяльність із номінальним і реальним рівнем рентабельності чи наявністю інших мотивуючих чинників.

Ми переконані, що саме така форма взаємодії уможливить максимально ефективне використання бажання людей жити в цивілізованих умовах і унеможливить виключно споживацьке відношення до управління багатоквартирним будинком, як до сфери господарської діяльності, яка приносить виключно прибуток.

У контексті запропонованого, на нашу думку, доцільним було б редагування пункту 7 частини 1 статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», яке б виключало імперативність і сприйняття юридичної особи у вигляді виключно суб'єкта підприємницької діяльності, адже саме наявні податкові пільги у неприбуткових організацій, згідно з п. 133.4.6, й у громадських об'єднань, ОСББ та їх асоціацій, зокрема, роблять суб'єктів, які наділені відповідною неприбутковістю, оптимальним суб'єктом для економії коштів, які акумулюються в управителя у вигляді плати за управління багатоквартирним будинком, що, зокрема, впливає і на величину так званої квартирної плати.

Безумовно, варто зауважити, що ліквідація монополії управителів у вигляді саме суб'єктів підприємницької діяльності (головна ознака яких – прибутковість) можливо дещо і гальмуватиме впровадження ринкових механізмів у сферу управління багатоквартирними будинками, але на початку цього шляху, на нашу думку, саме можливість вибору і порівняння всіх доступних форм управління багатоквартирними будинками створить передумови для формування ефективної системи такого управління.

Література

1. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
2. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 року // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13. – Ст. 112.
3. Про громадські об'єднання : Закон України від 22 березня 2012 року // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 1. – Ст. 1.
4. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 трав. 1997 року // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.
5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 року //

Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.

6. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 року // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.

7. Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року // Урядовий кур'єр. – 2016. – № 88.

8. Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року // Урядовий кур'єр. – 2009. – № 101.

9. Бабак А., Левицький Д., Лисенко Н., Погорелова В., Руденко В., Управління житловим будинком : практ. посіб. / А. Бабак, Д. Левицький, Н. Лисенко, В. Погорелова, В. Руденко – Київ: Інститут місцевого розвитку, 2007. – 160 с.

10. Борисенко М. Комунальне господарство та умови життя киян у 1920–1930-х роках / М. Борисенко // Етнічна історія народів Європи. – 2005. – Вип. 19. – С. 108–113.

11. Димченко О., Ольховська М. Особливості управління експлуатацією житлового фонду на сучасному етапі розвитку житлово-комунального господарства / О. Димченко, М. Ольховська // Комунальне господарство міст. – 2014. – Вип. 115. – С. 43–46.

12. Мороз Н., Малетич Т. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками [Текст] / Н. Мороз, Т. Малетич // Механізм регулювання економіки. – 2013. – № 4. – С. 164–173.

13. Науменко А. Правове регулювання управління майном багатоквартирних будинків: сучасний стан і перспективи розвитку / А. Науменко // Форум права. – 2013. – № 3. – С. 417–422.

14. Олійник Н., Чеберяк Ю. Еволюція інституційних форм системи управління житловим фондом України / Н. Олійник, Ю. Чеберяк // Публічне управління: теорія та практика. – 2013. – Вип. 4. – С. 165–171.

15. Чеберяк Ю. Житловий фонд як об'єкт державного управління в умовах ринкових перетворень / Ю. Чеберяк // Інвестиції: практика та досвід. – 2015. – № 21. – С. 136–141.

16. Чеберяк Ю. Нормативно-правове регулювання системи управління житловим фондом України / Ю. Чеберяк. – [Електронний ресурс]. – 2015. – Режим доступу : www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=857.

Анотація

Нікончук А. М. Правове регулювання діяльності управителів багатоквартирними будинками. – Стаття.

У статті досліджуються правові передумови діяльності управителів багатоквартирними будинками в Україні, їх правовий статус та особливості регулювання. На основі аналізу чинного законодавства автор намагається узагальнити досвід і правове регулювання діяльності управителів багатоквартирними будинками через призму компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування і їх участі у визначенні управителя. В результаті проведеного дослідження особливостей діяльності управителів багатоквартирними будинками автором обґрунтовано необхідність формування ринку управителів (управляючих компаній), акцентовано увагу на наявності системних прогалин, що ускладнюють визначення управителів, та запропоновано шляхи удосконалення законодавства України в зазначеній сфері суспільної діяльності. Ви-

значено, що складність процедури формування реєстру співвласників багатоквартирного будинку на етапі організації проведення зборів співвласників є одним із організаційних демотивуючих чинників для практичної реалізації процедури визначення управителів багатоквартирними будинками.

Ключові слова: управитель багатоквартирного будинку, управляюча компанія, управління багатоквартирними будинками, реєстр співвласників багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Аннотация

Никончук А. М. Правовое регулирование деятельности управителей многоквартирными домами. – Статья.

Аннотация. В статье исследуются правовые предпосылки деятельности управителей многоквартирными домами в Украине, их правовой статус и особенности регулирования. На основании анализа действующего законодательства автор пытается обобщить опыт и правовое регулирование деятельности управителей многоквартирными домами через призму компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления и их участия в определении управителя. В результате проведенного исследования особенностей деятельности управителей многоквартирными домами автором обоснована необходимость формирования рынка управителей (управляющих компаний), акцентировано внимание на наличии системных просчетов, которые осложняют определение управителей, и предложено пути усовершенствования законодательства Украины в указанной сфере общественной деятельности. Определено, что сложность в процедуре формирования реестра собственников многоквартирного дома

на этапе организации проведения собрания собственников является одним из демотивующих аргументов для практической реализации процедуры определения управителей многоквартирными домами.

Ключевые слова: управитель многоквартирного дома, управляющая компания, управление многоквартирными домами, реестр собственников многоквартирного дома, объединение собственников многоквартирного дома.

Summary

Nikonchuk A. M. Legal regulation of activity of ruler of apartment buildings. – Article.

In this article, author examines legal basis of activity of rulers of apartment buildings in Ukraine, their legal status and regulation. On basis of provisions of current legislation author tries to summarize experience and legal regulation of rulers of apartment buildings through way of competence of state authorities and local government, their involvement in definition of its. As a result of researching of activity of rulers of apartment buildings author justified ability for formation of rulers market (rulers companies), focusing on systemic failures that complicate definition of its, suggested ways of improving legislation of Ukraine in researching sphere of social activity. It was determined that complication of forming owners apartment buildings register at stage of organization of owners meetings is one of main organizational discourages arguments for practical implementation of procedure for definition rulers of apartment buildings.

Key words: ruler of apartment buildings, rulers company, management of apartment buildings, owners apartment buildings register, association owners of apartment buildings.