



# **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОТЕЧЕСТВЕННОГО РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

---

Василий Лиман  
Президент ОС «Ассоциация управителей жилья»

**Одесса - 2017**

# Краткое описание состояния по управлению многоквартирными домами

В Украине сегодня насчитывается **≈ 183 000** многоквартирных домов



# Перечень законодательных актов, которые способствовали развитию рынка управления многоквартирными домами

- ❑ Закон Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» № 2482-XII от 19.06.1992 года
- ❑ Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» N 2866-III от 29.11.2001года
- ❑ Постановление КМУ № 139 от 14.02.2002 года «Об утверждении Программы реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2002-2005 годы и на период до 2010 года»
- ❑ Закон Украины «Об общегосударственной программе реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2009-2014 годы» №1869-IV от 24.06.2004 года
- ❑ Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах» № 1875-IV от 24.06.2004 года
- ❑ Постановление КМУ от 12.07.2008 года №631 «Об утверждении Порядка проведения конкурса по предоставлению жилищно-коммунальных услуг»

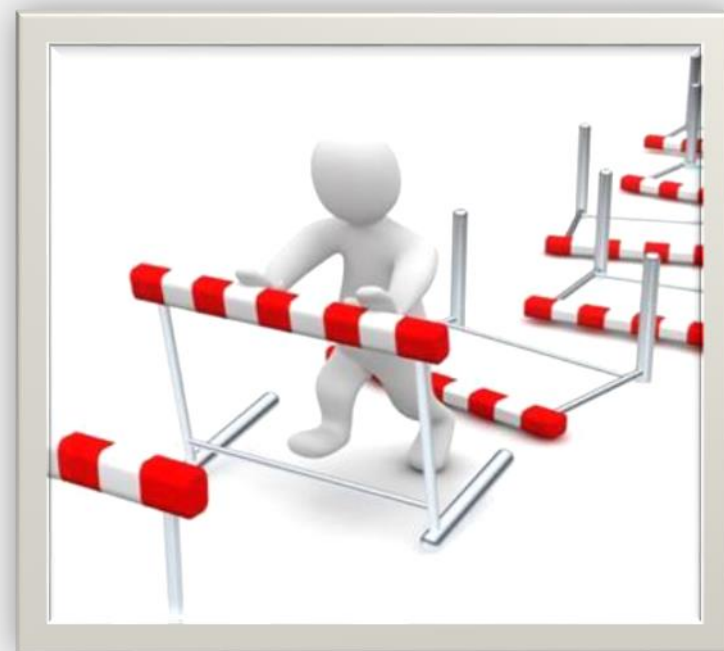


# Перечень законодательных актов, которые способствовали развитию рынка управления многоквартирными домами

- ❑ Постановление КМУ от 12.07.2008 года № 631 «Об утверждении порядка проведения конкурса по предоставлению жилищно-коммунальных услуг»
- ❑ Постановление КМУ от 20.05.2009 года №484 «Об утверждении Типового договора о предоставлении услуг по управлению домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений»
- ❑ Постановление КМУ от 20.05.2009 года №529 «Об утверждении Типового договора о предоставлении услуг по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий»
- ❑ Закон Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» № 417-VIII от 14.05.2015 года
- ❑ Гражданский кодекс України № 435-IV от 16.01.2003 года

# ОСНОВНЫЕ ПРЕПЯТСТВИЯ на пути развития рынка управления многоквартирными домами

- Несвоевременное и непоследовательное принятие необходимой правовой базы
- Политический популизм
- Отсутствие политической воли
- Незрелость института ответственного собственника
- Несовершенство института управляющего
- Низкая рентабельность бизнеса в сфере управления многоквартирными домами
- Высокая степень риска невозврата населением инвестиционной составляющей
- Задолженность за предоставленные жилищно-коммунальные услуги



# Вопросы, требующие неотложного решения

- Принятие новой редакции ЗУ «О жилищно-коммунальных услугах»
- ✓ **определение услуги по управлению многоквартирным домом**
- **переход от тарифа к договорной цене на услугу по управлению многоквартирным домом**
- Принятие постановления КМУ «Об утверждении Типового договора о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом»
- Принятие неотложного проекта Закона Украины (рег. № 6668 от 05.07.2017 года) "О внесении изменений в ст.102 Бюджетного кодекса Украины относительно предоставления льгот на оплату услуги по управлению многоквартирным домом.
- Внесение изменений в Закон Украины "О Государственном бюджете Украины на 2017 год" относительно перечисления субвенций из государственного бюджета на предоставление субсидий населению по услуге управления многоквартирным домом



## Вопросы, требующие неотложного решения

- Внесение изменений в постановления Кабинета Министров Украины от 27 апреля 2016 года № 317 и № 319, с целью нормативно-правового урегулирования вопроса социальной защиты граждан при оплате ими услуг по управлению многоквартирными домами
- Принятие механизма компенсации льгот и жилищных субсидий на управление многоквартирным домом с выплатой льгот и субсидий населению в денежной форме
- Внесение изменений в ЗУ № 417-VII ст.10 касательно принятия всех решений совладельцами многоквартирного дома - 51% голосов. Данная норма чрезвычайно важна для жителей Донецкой и Луганской областей
- Урегулирование договорных взаимоотношений управителей с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг



# ЗАЛОГ УСПЕХА УПРАВИТЕЛЕЙ

- Внедрение мировых стандартов и лучших практик по управлению и обслуживанию жилого фонда. В связи с этим необходимы международные проекты по обмену опытом, напр. с Германией, Польшей, странами Балтии и др.
- Привлечение к работе профессионалов высокого уровня в сфере управления жилищным фондом и содействие их постоянному повышению квалификации.
- Создание системы обучения и повышения квалификации для управляющих жилой недвижимостью
- Создание системы, гарантирующей прозрачность деятельности управляющего
- Повышение ответственности перед совладельцами
- Создание мощной производственно-технической базы, оснащение современной специализированной техникой и оборудованием
- Использование в работе современных программных комплексов
- Привлечение совладельцев многоквартирных домов к государственным и местным программам по реализации мероприятий, касающихся энергосбережения, энергоэффективности и термомодернизации домов
- Оказание квалифицированной помощи совладельцам многоквартирных домов в проведении модернизации их домов.







***СПАСИБО ЗА ВНИМАНІЕ!***

Василий Лиман  
Президент ОС «Асоціація  
управителів жилья»  
тел. (044) 337-13-45  
[info@auz.org.ua](mailto:info@auz.org.ua)