



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

ПРОГРАМА РАДА



ЛАБОРАТОРІЯ
ЗАКОНОДАВЧИХ
ІНІЦІАТИВ
www.labinet.org.ua



ІнфоЦентр

**Формування фондів для здійснення
капітальних видатків
для підтримання у належному стані спільного
майна співвласників багатоквартирного будинку**

Інформаційна довідка, підготовлена
Європейським інформаційно-
дослідницьким центром на запит
народного депутата України

Резюме

Формування фондів для здійснення капітальних видатків можливе при наявності ефективної форми управління багатоквартирними будинками. У проаналізованих країнах такою формою є *юридична особа із законодавчо встановленими правами і обов'язками*. Для здійснення капітальних видатків ця юридична особа повинна мати право ведення рахунку, укладення договорів, періодичного збору коштів з власників житла, мати права на стягнення боргів і нести відповідальність у суді. У більшості проаналізованих країн це – **товариства власників житла (ТВЖ)**. У деяких країнах створення ТВЖ є обов'язковим (наприклад в Естонії).

Товариства власників житла управляються:

- *адміністратором, який є мешканцем будинку та членом ТВЖ*
- *зовнішнім адміністратором, який працює за контрактом (Словаччина)*

Якщо ж у багатоквартирному будинку не створено товариство власників житла, то управління багатоквартирним будинком може реалізовуватися:

- ✓ *адміністратором, який призначається муніципалітетом*
- ✓ *муніципальною компанією*
- ✓ *кооперативом*

Неможливо організувати капітальний ремонт без внесення початкового внеску. У зв'язку з цим одним з найважливіших факторів є наявність відпрацьованих механізмів формування цих коштів. Основним способом формування початкових витрат є накопичення первинних засобів власниками квартир на рахунку в будівельних ощадних товариствах або звичайних банках шляхом **створення фондів розвитку будинку**. Найчастіше при залученні кредиту для проведення ремонту необхідно накопичити на такому рахунку мінімум 10-20 % загальної вартості ремонту.

Ключовим фактором, що забезпечує можливість залучення кредитів для фінансування капітального ремонту, є наявність дієвого механізму покриття заборгованості в разі неплатежів тих чи інших власників житла. Відсутність такого механізму робить практично неможливими інші джерела фінансування капітального ремонту, крім грантів і фінансування самими власниками.

Величина платежів розраховується на основі площі квартири або за кількістю осіб,



Механізми стягнення платежів у разі заборгованості мешканців:

1. Право ТВЖ на конфіскацію соціальних допомог (Латвія)
2. Право ТВЖ на взяття в заставу майна боржника (Угорщина)
3. Добровільний аукціон (Словаччина)
4. Вилучення власності через суд (Польща)

які в проживають в квартирі.

Як показує досвід проаналізованих країн, чим жорсткіше визначено такі механізми в законодавстві, тим більший обсяг кредитів залучається на ремонт будинків.

Основними способами фінансування ремонту багатоквартирних будинків є:

1. Фінансування за рахунок коштів власників.
2. Кредит від банку або іншого кредитора.
3. Субсидія від уряду.

Латвійська Республіка

Адміністрування багатоквартирних будинків

Адміністрування будинків відбувається через **квартирні товариства (КТ)**. Квартирне товариство не може бути сформоване, поки всі квартири в будинку, а також всі загальні приміщення не приватизовані згідно з повною моделлю приватизації.

”

Квартирні товариства не отримали поки широкого поширення в Латвії, що пояснюється двома причинами:

- По-перше, існує значна різниця в рівні доходів серед мешканців одного будинку, через що утворюється розрив між заходами, які мешканці з високими доходами хотіли б здійснити, і тими, які мешканці з низькими доходами можуть собі дозволити.
- По-друге, як було з'ясовано з допомогою опитувань, серед мешканців відсутня зацікавленість стати активними учасниками свого квартирного товариства, з огляду на поганий стан більшості будинків. Збільшення популярності квартирних товариств може бути досягнуто через запровадження вимоги про обов'язкове формування КТ в багатоквартирних будинках, а також шляхом збереження або збільшення фінансових стимулів для КТ в порівнянні з будинками, в яких товариство не сформовано.

Квартирні товариства в Латвії не є юридичними особами, але реєструються в уряді як кооперативи. Вони функціонують згідно з чітко визначеними умовами, як тільки мешканці погодяться сформувати КТ. Існуючі квартирні товариства оперують такою структурою управління:

- КТ відповідальне за експлуатацію та утримання будівлі, а також укладення договорів на додаткові послуги, включаючи збір сміття і стан загальних приміщень.

- На колективне голосування мешканців будинку виносяться певні питання, включаючи порядок експлуатації будівлі або його модернізацію, а також взяття кредиту.
- Зазвичай, потрібна проста більшість голосів (51 %), хоча для прийняття рішення про використання певних фінансових механізмів може знадобитися кваліфікована більшість в 75 % голосів.
- Після проведення голосування з приводу певного питання прийняте рішення є обов'язковим для всіх мешканців будинку, включаючи тих, хто не є членом КТ.
- У разі неплатежів одного з жителів будинку кредитори (через квартирне товариство або керуючу компанію) мають право на повернення коштів, включаючи конфіскацію соціальних допомог і в кінцевому випадку – майна.

Нормативно-правова база

У 2001 році уряд прийняв *Концепцію покращення законодавства і організаційних структур у сфері житла та оренди*, згідно з якою для власників квартир встановлюються певні обов'язки:

- Участь у прийнятті рішень з питань експлуатації житлового фонду
- Надання забезпечення по кредиту в разі спільного кредитування
- Покриття всіх витрат з експлуатації та утримання житла

Регулюванням житлового фонду керує **Державне житлове агентство**. Це агентство було спочатку створене для проведення приватизації квартир, але тепер займається загальнонаціональними питаннями житла. Одне з його завдань – допомога в прискоренні утворення квартирних товариств та їхнього розвитку.

Механізми та програми фінансування ремонту багатоквартирних будинків

Квартирні товариства, які претендують на банківське фінансування, зазвичай оцінюються за такими критеріями:

- КТ організовано і працює як мінімум 6 місяців перед подачею заяви на кредит
- Як мінімум 80 % жителів своєчасно оплачують загальні витрати
- Будівлю застраховано
- Сума кредиту покриває тільки матеріали і вартість послуг з конкретної модернізації

Під егідою **Житлового проекту Світового Банку** була розроблена програма гарантій для банків з видачі кредитів квартирним товариствам. Згідно з цією програмою, було видано близько 50 кредитів на реконструкцію багатоквартирних будинків на загальну суму

1,2 млн \$. Світовий Банк виступав в якості гаранта по цих кредитах, гарантуючи перші 70% збитків. Тож місцевий банк зазнавав ризиків у розмірі лише 30 %.

Програма модернізації житлових будинків. Згідно з цією програмою, латвійське Міністерство економіки надає близько 62 млн € на модернізацію житла.

Литовська Республіка

Багатоквартирні будинки у Литві – загальна характеристика

У Литві існує близько 83 тисячі багатоквартирних будинків. Більшість литовських багатоквартирних будинків були побудовані до 1990 року. 97 % житлового фонду знаходиться в приватній власності. 3 % – у муніципальній. Основні проблеми, пов'язані з експлуатацією будинку, спостерігаються щодо:

- ✓ зносу зовнішніх стін (10-40 %)
- ✓ зносу внутрішніх стін (10 %)
- ✓ сходи (10-20 %)
- ✓ балкони і дах над входом (50 %)

Адміністрування багатоквартирних будинків

Станом на 2004 рік, тільки 17 % багатоквартирних будинків управлялося і експлуатувалося власниками житла через **товариство власників житла (ТВЖ)**. 70 % таких товариств були розташовані в шести найбільших містах, а 34 % з них – у Вільнюсі.

Для створення ТВЖ власникам часто не вистачає ініціативи, а також інформації і організаційно-технічної підтримки з боку державних та муніципальних органів. Також спостерігається нестача компаній, що можуть надавати товариствам власників житла якісні послуги щодо ремонту та експлуатації будівель.



Товариствам власників житла надано право здійснювати операції, відкривати банківські рахунки в Литві або за кордоном, отримувати кредити і стягувати платежі з усіх домовласників незалежно від того, є вони членами ТВЖ чи ні. Це робиться з метою фінансування обслуговування та ремонтних робіт, схвалених більшістю членів товариства.

Проте близько 92 % членів ТВЖ **ніколи не зверталися за отриманням кредиту або субсидії на ремонтні роботи**. Це небажання відображає той факт, що мешканці побоюються використовувати квартиру в якості застави – зі страху втратити її. З іншого боку, банки не бажають приймати багатоквартирні будинки в якості застави через неоднозначність законів і відсутність механізмів їх реалізації.

Табл. 1 «Класифікація членів ТВЖ за віком респондентів»

| % | до 35 років | 36-45 років | 46-60 років | за 60 років |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Члени ТВЖ | 32 | 31 | 25 | 12 |

Цивільний кодекс також вимагає **призначення адміністратора** для багатоквартирних будинків, які не мають власного товариства власників житла. Адміністратори повинні призначатися муніципалітетом. Цей механізм спрямований на спрощення фінансування: зазвичай існує спільна угода між банком, адміністратором і мешканцями будинку. У разі невиконання угоди з боку окремих мешканців банки працюють безпосередньо з ними.

Нормативно-правова база

У 1995 році парламент прийняв Закон про Товариства власників житла ([Lietuvos Respublikos Daugiabučių Namų Savininkų Bendrijų įstatymas](#)), який зробив товариство власників житла єдиною організацією, відповідальною за утримання житла та питання, пов'язані із загальними приміщеннями у багатоквартирних будівлях. Цивільний кодекс також вимагає призначення адміністратора для багатоквартирних будинків, які не мають власного товариства власників житла. Ключовими учасниками житлової політики є: Міністерство охорони навколишнього середовища, Міністерство фінансів, Агентство з питань житла та міського розвитку ([Housing and Urban Development Agency](#)).

Механізми та програми фінансування ремонту багатоквартирних будинків

Основними способами фінансування ремонту багатоквартирних будинків є:

1. Фінансування за рахунок коштів власників.
2. Субсидія від Міністерства навколишнього середовища.
3. Кредит від банку або іншого кредитора.
4. Субсидія до 50 %, що надається урядом Литви.

Програми щодо фінансування ремонту багатоквартирних будинків:

➤ Програма модернізації багатоквартирних будинків ([Apartment buildings modernisation programme](#)). Основна мета програми полягає в стимулюванні модернізації багатоквартирних будинків. Програма передбачає державну допомогу для реалізації проектів в розмірі від 20 % до 60 %.

➤ Державні програми з фінансування житлового будівництва та іпотеки на відновлення. З 2005 року HUDA проводить програму модернізації багатоквартирних будинків через надання державної підтримки для домовласників, які здійснюють проекти оновлення будинків; проведення кампаній з інформування громадськості тощо.

➤ *Муниципальна програма Вільнюса:* У червні 2004 року міська рада Вільнюса прийняла програму «Обнови Будинки – Обнови Місто». Мета програми полягала в ремонті і модернізації житла та житлових зон. Для реалізації цього проекту Всесвітній фонд з охорони навколишнього середовища надав кредит в розмірі 6,5 млн. доларів, 3 млн. з яких призначалася для реконструкції будівель.

Естонська Республіка

Адміністрування багатоквартирних будинків

За даними Міністерства юстиції, в червні 2006 року в Естонії було 8 204 квартирних товариств і асоціацій жителів багатоквартирних будинків. На відміну від багатьох інших країн Центральної та Східної Європи, формування житлово-будівельних кооперативів або асоціацій в Естонії є обов'язковими. У результаті, сьогодні 60 % населення є членами житлово-будівельних кооперативів або асоціацій.

”

Існує три варіанти управління багатоквартирним будинком:

- *Квартирне товариство* або *Товариство власників житла* – власники квартир створюють асоціацію, яка є юридичною особою (~ 50%).
- *Квартирний кооператив* – люди володіють акціями кооперативу, але не можуть використовувати свої квартири в якості застави (незначна кількість будинків з таким типом управління).
- *Спільнота власників квартир* – тільки власники квартир, без утворення юридичної особи. Часто вони вибирають лише менеджера. У всіх випадках, прийняття рішень відбувається на загальних зборах мешканців, при цьому для більшої частини рішень достатньо простої більшості голосів (~ 50%).

Квартирне товариство є особливим видом некомерційних об'єднань, діяльність яких регулюється *Законом про квартирні товариства* ([Korterühistuseadus](#)) і *Законом про некомерційні об'єднання* ([Mittetulundusühingute seadus](#)). Квартирне товариство може бути сформоване для управління одним або кількома будинками. Квартирне товариство створюється на основі резолюції більшості власників квартир, якщо більше 50 % будівлі та прилеглої земельної ділянки належить цій більшості.

Членство в квартирному товаристві є обов'язковим. Коли воно створюється рішенням необхідної більшості голосів, всі власники квартир в будинку автоматично стають його членами. Квартирне товариство не може бути створено, поки його засновниками не стали власниками квартир. Брати участь і голосувати на загальних зборах може будь-який член квартирного товариства або його представник, який має письмову довіреність. Кожен

власник квартири має один голос на загальних зборах членів квартирної товариства, якщо інше не передбачено статутом ТСЖ.

Роль збору платежів з власників квартир, а також подання претензій за несплату щодо власників, якщо це стає необхідним, виконує адміністратор товариства.

Нормативно-правова база та Національний план розвитку житлового сектора

Житловий сектор регулюється низкою законів, включаючи:

- Закон про будівництво
- Закон про власність на квартири
- Закон про квартирні товариства
- Закон про некомерційні об'єднання

Ключовими учасниками житлової політики є *Міністерство економічних справ і комунікацій* (зокрема Департамент будівництва та житлового господарства) і *Фонд гарантування кредитів [KredEx](#)*, заснований у 2001 році. Основна мета фонду – забезпечувати можливість будувати або ремонтувати будинки.

Житлове будівництво в Естонії також регулюється *Національним планом розвитку житлового сектора*. План фінансується за рахунок державного бюджету, урядового позабюджетного резервного фонду сприяння реформи власності і коштів Фонду KredEx. Відповідно до Плану, основними завданнями діяльності держави в житловому секторі є:

- підтримка ремонту багатоквартирних будинків;
- забезпечення цільових позик для житлових будинків, побудованих до 1993 року і спеціальні пільгові кредити для будинків, побудованих до 1940 року;
- розробка стандартної проектної документації на ремонт житлових будинків, побудованих після 1945 року, і надання цих документів безкоштовно всім бажаючим.

Механізми та програми фінансування ремонту багатоквартирних будинків

➤ Гарантії за кредитами на ремонт багатоквартирних будинків

Фонд KredEx надає товариствам власників житла гарантії по кредитах, необхідним для ремонту або відновлення системи опалення будинку, ремонт даху, утеплення зовнішніх стін, ремонт сходів та вхідної групи, заміну або утеплення вікон, а також заміну або ремонт комунікацій, оновлення ліфтів та інші роботи з будівництва, експлуатації та благоустрою.

У ролі позичальника повинні виступати квартирна асоціація, ТВЖ або власники квартир, об'єднані в асоціацію. Позичальник повинен провести голосування із затвердження ремонтних робіт, взяття кредиту та укладення договору поручительства. Ремонтні роботи повинні бути детально описані в плані керуючого житловим будинком. Гарантія покриває

до 75 % основної суми кредиту і скорочується пропорційно при кожному погашенні кредиту. Річна плата за гарантію становить 1,2 – 1,7 % від загальної суми гарантії.

➤ **Кредити, що надаються KredEx в партнерстві з європейськими банками**

У травні 2009 року почалося впровадження нових заходів з підтримки реконструкції житлових будинків. KredEx в партнерстві з *Німецьким Банком Розвитку і Міністерством економічних справ і комунікацій* ввів новий тип довгострокового кредиту на реконструкцію багатоквартирних будинків з пільговими відсотковими ставками.

➤ **Муніципальна підтримка**

Муніципалітети Таллінна, Пайде і Раквере пропонують субсидії для кредитування житлових кооперативів та асоціацій. У Таллінні вони можуть взяти кредит зі ставкою 2,85% річних терміном на 5 років або під 3,8 % на 10 років.

Республіка Польща

Адміністрування багатоквартирних будинків

В даний час існує декілька видів юридичної організації багатоквартирних будинків у Польщі:

- **Кооперативні будинки:** згідно з доповіддю Міністерства інфраструктури за 2009 рік, кооперативи володіють тільки 24 % багатоквартирного житла в Польщі, в порівнянні з 36 % в 1990 році. Кооперативи в Польщі успадкували житловий фонд соціалістичної епохи. Статус кооперативів регулюється *Законом про кооперативи ([Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych](#))*.
- **Товариство власників житла (ТВЖ):** є найбільш популярною формою правової організації багатоквартирних будинків у Польщі (близько 60 %). Домовласники організують *Товариство власників житла*, створюють статут, встановлюють правила платежів від мешканців, вибирають менеджера (який може бути найманим працівником), і ділять витрати і збори, пов'язані з управлінням будівлі.
- **Муніципальне житло** становить лише 12 % багатоквартирного житла, за даними дослідження 2009 року. Квартири в муніципальних соціальних будівлях можна взяти в оренду на необмежений термін, і оренда може бути успадкована спільно проживаючими родичами, якщо вони не володіють іншою квартирою.

Нормативно-правова база

Реалізація нової житлової політики регулюється законами, включаючи:

- Про врегулювання кредитних відносин (1989)
- Про житлову власність (1994)

- Про оренду житлових приміщень (1994)
- Про внесення змін до Закону про кооперативи (1994)
- Про деякі форми підтримки розвитку житлового будівництва (1995)

Товариство власників житла: правова база, формування та управління

Починаючи з 1994 р, формування товариства власників житла є обов'язковим, і відбувається автоматично в кожному будинку з більш ніж одним власником. Залежно від розміру, *малі товариства власників житла (до 7 власників)* можуть управлятися власним або професійним адміністратором. У *«великих» товариствах рішення приймаються 51 % більшості голосів*. Аналогічні правила діють для прийняття рішень в кооперативах. У Польщі ТВЖ можуть брати позику в банку і укласти кредитні та інші угоди, включаючи іпотеку на загальні приміщення.

Закон про житлові товариства, прийнятий у 1994 році, успішно регулює передачу власності і створення нових структур управління.

➤ **Формування та управління**

Статут Товариства власників житла включає в себе тільки основні принципи управління, експлуатації та питань власності. Він також встановлює пропорційну оплату загальних витрат. Статут може бути прийнятий або змінений більшістю в 2/3 голосів.

У всіх кондомініумах з більш ніж сімома квартирами, ТВЖ має управлятися або загальним представником, виконавчим комітетом, приватною компанією, або державною управляючою компанією, що належить муніципалітету. Загальний представник, або голова виконавчого комітету, має повноваження представляти асоціацію власників в суді або в інших органах. Комітет з аудиту може бути обраний в будь-якому кондомініумі, але є обов'язковим в кондомініуми, які складаються більш ніж з 50 одиниць. Це положення покликане усунути проблеми, коли одна людина отримує під своїм контролем великі будинки. Комітет з аудиту може перевірити рахунки, платежі, і всю фінансово-господарську діяльність кондомініуму.

➤ **Процедура прийняття рішень**

Що стосується управління спільним майном, єдиним винятком з правила простої більшості голосів є рішення про *«витрати, що виходять за рамки поточного бюджету»*, які вимагають одноголосного голосування (такі витрати, як правило, передбачають розширення будівлі). В іншому випадку, 51 % голосів загальних зборів мешканців достатньо для прийняття рішень з оновлення загальних приміщень будівлі.

➤ **Несплата зборів та заборгованість**

Стягнути платежі можна тільки через суд. За рішенням суду власника можна зобов'язати відновити платежі або навіть виключити з ТВЖ. Рішення суду про обов'язкові платежі може бути отримано протягом 4 тижнів, якщо неплатник не подасть на апеляцію. У 2009 році близько 1,2 млн домогосподарств мали заборгованості за житловими витратами. Однак розподіл боргів не є рівномірним. У житлових кооперативах заборгованості знаходяться на низькому рівні – 4 % , в той час як в муніципальних будинках вони досягають 20 %, а в деяких бідних регіонах доходять до 34 %.

Механізми та програми фінансування ремонту багатоквартирних будинків

Фінансування для Товариств власників житла і кооперативів пропонується усіма великими банками, а також малими кооперативними банками. ТВЖ, які хочуть отримати фінансування, зазвичай оцінюються за такими критеріями:

- ТВЖ створено і працює протягом 6 місяців до моменту подачі кредитної заявки
- Щонайменше 80% жителів оплачують рахунки вчасно
- Відсутня заборгованість по комунальним послугам

Більшість ТВЖ і кооперативи зазвичай створюють так званий «фонд поновлення», платежі в який складають 0.25-1 € за кв. м. Цей фонд є основою для погашення кредиту і зазвичай є єдиним забезпеченням кредиту.

Субсидія на оновлення. Ця субсидія може бути отримана тільки інвестором, який проводить ремонт МКД, побудованого до серпня 1961 року. Відповідно до Закону, щоб претендувати на субсидію, інвестор повинен бути: фізичною особою; житлово-будівельним кооперативом, житловим товариством або житлово-будівельним кооперативом, що є власністю переважно фізичних осіб.

Словацька Республіка

Багатоквартирні будинки у Словаччині – загальна характеристика

Більше 90 % відсотків заселених квартир у багатоквартирних будинках знаходяться в приватній власності. У 2001 році загальна кількість таких будинків становила 61 855. Більшість з них (88 %) було побудовано за часів соціалістичної Чехословаччини.

Адміністрування багатоквартирних будинків

У даний час існує чотири основних типи правової організації багатоквартирних будинків у Словаччині:

- **Кооперативні будинки:** згідно з переписом 2001 року, кооперативи володіють тільки 20% житлового фонду багатоквартирних будинків. Словацький союз житлових кооперативів ([SZBD](#), заснований у 1969 році) є основною асоціацією житлових кооперативів і стверджує, що представляє 98 % з них. Майже весь житловий фонд кооперативів складається з післявоєнних бетонних збірних панельних будинків. До 2009 року частка кооперативів в загальному обсязі житлового фонду знизилася до 15 %. У 2007 році SZBD представляв 210 тис. індивідуальних членів. Ці кооперативи регулюються Трудовим кодексом ([Obchodný zákonník](#)).
- **Товариства власників житла (ТВЖ)** – найпопулярніша форма правової організації багатоквартирних будинків у Словаччині, що становить 70 % всіх квартир. Вони були введені в 1993 році Законом [№ 182/1993](#) про власність на житлові та нежитлові приміщення. Домовласники об'єднуються, створюють статут, який містить обов'язки Товариства і жителів, встановлюють правила платежів від мешканців, вибирають менеджера (який може бути найманим професіоналом) і поділяють витрати, пов'язані з управлінням будівлі. ТВЖ повинні бути зареєстровані як асоціація в Міністерстві внутрішніх справ. Словацькі ТВЖ можуть також приєднуватися до групових асоціацій, з яких найвідомішими є [Združenie domových samospráv](#) та [Združenie SVB](#).
- **«Гібридні будинки»:** в 1993 році словацький парламент прийняв Закон № 182/1993, який дозволяє і регулює викуп квартири з кооперативу орендарем. У деяких багатоквартирних будинках існує змішаний статус власності. Жителі, які вже не в кооперативі, можуть утворювати товариства власників житла і управляти тим же самим будинком разом з власниками кооперативних квартир.

Нормативно-правова база

Правова база Товариств власників житла регулюється Законом про власність на житлові та нежитлові приміщення (182/1993). Всі ТВЖ повинні бути зареєстровані в Міністерстві внутрішніх справ. Товариства, як правило, повинні мати:

- Організоване управління
- Узгоджені засоби управління, експлуатації та ремонту загальних приміщень ТВЖ
- Положення про права та обов'язки власників квартир в ТВЖ
- Члени ТВЖ повинні мати свідоцтво на право власності

Словацькі товариства власників житла регулюються колективними органами, створеними з числа власників, які мають право приймати рішення щодо всіх аспектів діяльності товариства.

Керівними органами товариства власників житла є: Президент, Рада, Загальні Збори:

Президент представляє ТВЖ і несе відповідальність за управління будівлею. Він обирається абсолютною більшістю голосів власників квартир на 3 роки. Президент товариства вносить на затвердження щорічний бюджет, щомісячні платежі, звіт з експлуатації та технічного обслуговування, фінансовий звіт і всі операції з виставлення рахунків і платежів. Він також відповідає за проведення добровільного аукціону квартир, що належить неплатникам-членам ТВЖ.

Керівним органом ТВЖ також є **Рада**, яка обирається на 3 роки. Вона повинна мати не менше трьох членів. Президент не може бути членом Ради. Рада приймає рішення абсолютною більшістю голосів. Його члени можуть в будь-який час перевірити будь-які з документів ТВЖ.

Збори є прямим представницьким органом ТВЖ. Воно складається з усіх власників квартир або комерційних приміщень в будівлі і збираються не рідше одного разу на рік. Збори затверджують бюджет, щорічні витрати і оплату рахунків, щомісячні платежі; приймають рішення щодо використання коштів, діяльності з експлуатації і ремонту; приймають рішення про звітність. Всі члени ТВЖ повинні бути повідомлені письмово про майбутнє засідання Зборів. Всі рішення можуть бути прийняті простою більшістю голосів, якщо тільки вони не стосуються безпеки будівлі або отримання кредиту. У цих випадках необхідно 2/3 голосів від загального числа власників.

Як правило, частина щомісячних платежів резервується в якості надзвичайного фонду. **Згідно із законом, ТВЖ зобов'язана підтримувати такий резервний фонд, платежі в який здійснюються членами, поряд з іншими платежами, щомісяця.**

ТВЖ може брати кредити для ремонту, реконструкції та модернізації приміщень загального користування або додаткових зручностей. У разі якщо ТВЖ об'єднує кілька будівель, тільки жителі будинку, до якого відноситься кредит, відповідають за його покриття.

➤ **Контрактне управління Товариством власників житла**

ТВЖ може управлятися менеджером за контрактом, що є найбільш популярною формою управління будинками в Словаччині. Менеджер може бути фізичною або юридичною особою. ТВЖ і менеджер підписують контракт, який визначає і регулює всі відносини і обов'язки між ними. Менеджер зобов'язаний домагатися найсприятливіших цін при закупівлі товарів та послуг, а також несе відповідальність за проведення добровільного аукціону квартир неплатників - членів ТВЖ.

У Словаччині не є обов'язковим використання професійного, сертифікованого менеджера. Цей сегмент ринку досить різноманітний, починаючи з фізичних осіб, що пропонують базові послуги через невеликі компанії (такі як повсякденний ремонт), до великих керуючих компаній. Найчастіше у великих містах на ринку домінують приватні

управляючі компанії, в той час як в невеликих містах домінуюче становище зберігають компанії, що належать муніципалітетам.

➤ **Платежі на загальні витрати**

Жителі оплачують свої рахунки ТВЖ на місяць вперед. Платежі здійснюються власниками в залежності від розміру їхньої власності. Якщо один з членів припиняє платежі, ТВЖ має використовувати резервний фонд для покриття рахунків постачальникам або кредиторам, або зібрати додаткові кошти з інших власників, щоб покрити різницю. Продовжуючи виконувати свої зобов'язання, ТВЖ може приймати правові заходи для стягнення платежів. Прийнятними формулами розрахунку платежів є:

- ✓ за кількістю осіб, які проживають у квартирі
- ✓ на основі площі квартири

Розрахунок за площею є більш сприятливим для сімей з кількома членами, в той час як розрахунок за кількістю мешканців більше підходить для власників квартир більшого розміру або декількох квартир. Рішення про використання того чи іншого способу приймається більшістю голосів власників на зборах.

➤ **Добровільний аукціон як ефективний засіб справляння боргу**

Крім загальних способів стягування боргів мешканців-неплатників у судовому порядку, передбачених *Законом про домоволодіння (182/1993)*, дозволяється більш швидке рішення, відоме як **«добровільний аукціон»**. На відміну від примусового аукціону, який вимагає тривалого судового спору, добровільні аукціони можуть бути частиною обов'язків членів ТВЖ. Може бути встановлено, що **в разі тривалої несплати суми, що перевищує певний мінімальний рівень, протягом узгодженого періоду часу, квартира або комерційне приміщення неплатника можуть бути продані на аукціоні на вимогу ТВЖ в односторонньому порядку**. Ця процедура набагато коротша, ніж у випадку примусового аукціону.

Якщо керуючий менеджер будівлі не може оплатити рахунок через неплатника, він має право почати процедуру добровільного аукціону. Добровільний аукціон ухвалюється простою більшістю голосів зборів власників і вимагає попереднього повідомлення боржника. Не існує межі боргу, що дозволяє провести добровільний аукціон, але практика показує, що він проводиться, коли борг перевищує 700 євро.

Судові дії і добровільний аукціон можуть бути зроблені тільки тоді, коли всі інші способи покрити боргу виявилися безуспішними. Існують спеціальні ситуації, які можуть бути прийняті до уваги на захист боржника, в тому числі непередбачувані ситуації, стихійні лиха, смерть, непередбачене збільшення витрат тощо.

Механізми та програми фінансування ремонту багатоквартирних будинків

Система фінансування житлової реконструкції в Словаччині дуже добре розвинена. Основними джерелами фінансування є кредити на основі будівельних ощадних товариств або *Vausparkassen* (69 %); на іпотечні кредити припадає 19 % ринку, а програми Державного житлового фонду становлять 12 %. Іншу частину ринку ділять між собою численні програми Євросоюзу.

Державний житловий фонд: Основною установою з фінансування житлового будівництва в Словаччині є державний житловий фонд (*Státní fond rozvoje bydlení* [SFRB](#)), заснований в 1996 році. Його метою є надання доступних кредитів, субсидування процентних ставок, гарантій або субсидій з метою розвитку і модернізації словацького житлового фонду. Кредити на оновлення загальних приміщень багатоквартирних будинків можуть бути надані окремим особам або ТВЖ на суму до 80 % від вартості проекту за ставкою в розмірі 60 % від базової процентної ставки, але не менше 2,7 %, на 20 років.

Щоб мати право звернутися в SFRB, фізична особа або ТВЖ повинні довести здатність платити за відсотками і внести принаймні 20 % від вартості проекту в грошовій формі. Щомісячні доходи фізичних осіб не можуть перевищувати 3,5 прожиткових мінімуми. Заявники повинні продемонструвати хорошу кредитну історію. Для громадян або будівель, які постраждали від стихійних лих, не потрібно мати свій власний капітал при зверненні в SFRB.

Будівельні ощадні товариства (*Vausparkassen*). Словацька система житлового фінансування також характеризується широкою популярністю системи **Vauspar**, запозиченої в Австрії та Німеччини. Майже третина словаків отримували кредит за допомогою цієї системи, і 69 % всього житлового фінансування відбувається через неї. Цей тип ощадної каси має 2,6 млн. клієнтів в Словаччині. Каси *Vausparkassen* з'явилися на словацькому ринку в 1992 році, відразу ставши популярними. 51 % кредитів було виділено на модернізацію і реконструкцію, 27 % на підтримку придбання житла, і 20 % на нове будівництво. За допомогою цього виду кредиту, клієнт обирає план заощаджень, потім він повинен регулярно вносити заощадження в [Bauspar](#) і після завершення періоду накопичення він може взяти кредит під низький відсоток, що також є джерелом доходів для *Vauspar*. Такі каси були першими установами в країні, які почали пропонувати фінансові рішення для поновлення багатоквартирних будинків, задовго до того, як це зробили комерційні банки.

Комерційне фінансування. Приватні та комерційні банки також пропонують широкий спектр кредитних рішень для реконструкції багатоквартирних будинків. Більшість банків надають фінансові ресурси для реконструкції житлового фонду через спеціалізовані кредитні продукти. Першими фінансовими установами, які почали кредитування житлової

реконструкції, були будівельні банки, які почали пропонувати продукти ще в 2000 році. Комерційні банки спочатку не приділяли достатньої уваги цьому сегменту. Зміни почалися в 2003 році, коли комерційні банки вперше почали пропонувати аналогічні кредити.

Державний фонд житлового розвитку. Державний фонд житлового розвитку був створений Актом Національної ради № 124/1996. Попит на кошти з цього фонду вище, ніж кількість наявних коштів. Наприклад, бюджет фонду на 2010 рік передбачав витрати на реконструкцію житлових будинків в розмірі 27 млн. €. Згідно з інформацією, опублікованою в січні 2010 р., фонд отримав заявок на загальну суму 29 млн €.

Список використаних джерел

1. Analysis of international best practice in organizing and financing capital repairs and energy efficiency modernizations of multi-family buildings in Central and Eastern Europe [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.buildup.eu/fr/node/28534>
2. Korteriühistuseadus [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12769852>
3. Korteriomandiseadus [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121052014019?leiaKehtiv>
4. KredEx [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.kredex.ee/>
5. KredEx Annual Report [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://www.kredex.ee/public/Aastaraamatud/KredEx_aastaraamat_2015_ENG_.pdf
6. Lithuanian Housing Strategy [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.been-online.net/Lithuanian-Housing-Strategy.415.0.html>
7. Lithuanian Programme for the Modernisation of Multi-family Buildings [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.been-online.net/Programme-for-the-Modernisation-of-Multi-family-Buildings.416.0.html?&L=10798%22>
8. Latvia. Legislation for housing sector and refurbishment [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.been-online.net/Latvia.406.0.html?&L=10>
9. Estonia. Legislation for housing sector and refurbishment [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.been-online.net/Estonia.407.0.html>
10. Europos Sąjungos fondų investicijos Lietuvoje [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.esinvesticijos.lt/lt/>
11. Lietuvos Respublikos Daugiabučių Namų Savininkų BENDRIJŲ įstatymas [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.0EC89509170B>
12. Housing and Urban Development Agency [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.urbenergy.eu/32.0.html>
13. Apartment buildings modernisation programme [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://mechanisms.energychange.info/case-studies/12>

14. Mittetulundusühingute seadus [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13278757>
15. Kreditanstalt für Wiederaufbau [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.kfw.de/kfw.de.html>
16. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20010040027>
17. Slovenský zväz bytových družstiev [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.szbd.sk/>
18. Obchodný zákonník [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1991-513>
19. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>
20. Združenie domových samospráv [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.samospravdomov.org/>
21. Združenie SVB [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.zsvb.sk/>
22. Státní fond rozvoje bydlení [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.sfrb.cz/>
23. The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.housingeurope.eu/>

Інформацію підготувала Анастасія Паршикова

аналітик Європейського інформаційно-дослідницького центру

euinfocenter.rada.gov.ua