

СІМЕЙНЕ ПРАВО, ЖИТЛОВЕ ПРАВО

Савицький А.Я.

аспірант,

Національний університет «Одеська юридична академія»

ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНИЙ КУРС УКРАЇНИ: РЕФОРМУВАННЯ СФЕРИ УПРАВЛІННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

З весни 2014 року Україна розпочала амбітну програму реформ, спрямовану на стабілізацію своєї економіки та покращення життєдіяльності своїх громадян. Україна та Європейський Союз, спільно визначили програму реформ та уважно стежать за її виконанням. До пріоритетних реформ належать боротьба з корупцією, реформа судової влади, конституційна та виборча реформа, поліпшення ділового клімату та енергоефективності, а також реформа державного управління, включаючи децентралізацію.

Згідно з даними сайту European External Action Service, починаючи з 2014 року, Європейський Союз та Європейські фінансові установи вклади в Україну коштів на суму понад 15 млрд. євро (а саме: гранти та позики на підтримку процесу реформ із умовою наявності постійного прогресу).

План зовнішніх інвестицій Європейського Союзу (EU External Investment Plan; скор. – EIP) – це ключова ініціатива Європейського Союзу, створена для заохочення державних та приватних інвестицій. План зовнішніх інвестицій використовує додаткові інвестиції, пом'якшуючи фінансові ризики за допомогою нового Гарантійного фонду Європейського Союзу (1,5 млрд. євро) та змішуючи гранти ЄС із позиками європейських фінансових установ через Інвестиційну платформу сусідства (Neighbourhood Investment Platform; скор. – NIP).

З 2014 року через Інвестиційну платформу сусідства в Україну було направлено понад 181 млн. євро для підтримки фінансування інфраструктури у таких сферах, як вода та каналізація, енергоефективність, навколишнє середовище та фінансування малого та середнього бізнесу. Також надається підтримка кредитування в місцевій валюті [1].

Відносно нещодавно, а саме 1 вересня 2016 року Україна підписала Угоду про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським

Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони (далі – Угода) [2].

Дана Угода набрала чинності 1 вересня 2017 року і, відповідно, великий масив вітчизняної нормативно-правової бази повинен бути терміново приведений у відповідність до положень Угоди, оскільки граничний термін для внесення відповідних змін складає три роки з дати набрання чинності Угодою. Це стосується і сфери управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, оскільки великий обсяг послуг з управління та обслуговування будинків надається професійними управителями або управляючими компаніями.

Отже, з аналізу тексту Угоди вбачається наступне: відповідно до статті 415 (Глава 20) Угоди сторони співробітничать з метою забезпечення високого рівня захисту прав споживачів та досягнення сумісності між їхніми системами захисту прав споживачів [2]. Зазначена стаття безпосередньо стосується сфери управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, оскільки управління та обслуговування в багатьох випадках надається професійними управителями або управляючими компаніями.

Так, відповідно до статті 416 Угоди з метою досягнення зазначених цілей таке співробітництво, зокрема, включає:

- а) сприяння обміну інформацією щодо систем захисту прав споживачів;
- с) удосконалення інформації, що надається споживачам;
- е) заохочення розвитку незалежних асоціацій споживачів та контактів між представниками споживачів [2].

Таким чином, професійними управителями або управляючими компаніями необхідно підвищувати рівень сервісу, створювати механізми для захисту прав співвласників багатоквартирних житлових будинків, а державі слід пильнувати та сприяти розвитку здорової конкуренції в даній сфері.

Окрім цього, Україна поступово наближає своє законодавство до *acquis* ЄС відповідно до Додатка XXXIX до цієї Угоди (стаття 417 Угоди) [2]. В Додатку XXXIX зазначено ряд Директив Європейського Парламенту та Ради Європи. Важливе значення має, зокрема, Директива Європейського Парламенту та Ради від 3.12.2001 про загальну безпеку продукції (№ 2001/95/ЄС) [3]. В Додатку XXXIX також прописано застереження, що положення Директиви мають бути впроваджені протягом трьох років з дати набрання чинності Угодою.

Що ж стосується загальних базових положень законодавства Європейського Союзу з питання управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, відповідно до статті 389 (Глави 14) Угоди Сторони зміцнюють своє співробітництво щодо розвитку інформаційного суспільства на користь приватних осіб і бізнесу [2]. Так, «співробітництво охоплює такі сфери:

а) сприяння широкому доступу, поліпшення безпеки мереж та широкому використанню інформаційно-комунікаційних технологій приватними особами, бізнесом та адміністративними органами шляхом розвитку локальних ресурсів Інтернет і впровадження онлайн-послуг, зокрема електронного бізнесу, електронного уряду, електронної охорони здоров'я і електронного навчання...» [2].

Отже, вбачається, що Сторони будуть сприяти обміну інформацією через мережу Інтернет стосовно шляхів, якості та рівня надання тих чи інших послуг, в тому числі і послуг з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків.

Крім зазначених в Угоді директив ЄС, слід звернути увагу і на спеціальні директиви, які безпосередньо відносяться до сфери управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків.

Наприклад, згадаємо Директиву 93/76/ЄЕС від 1993 року щодо обмеження викидів вуглекислого газу завдяки покращанню енергетичної характеристики будинків [4, с. 56].

Метою даної Директиви 93/76/ЄЕС є досягнення державами-членами цілі щодо обмеження викидів двоокису вуглецю шляхом підвищення енергоефективності, особливо за допомогою розробки і здійснення програм у наступних сферах:

- енергетична сертифікація будинків;
- виписка рахунків за опалення, кондиціонування повітря і гарячу воду на базі фактичного споживання;
- фінансування третьою стороною з метою інвестування енергоефективних технологій у державному секторі;
- теплова ізоляція нових будинків;
- регулярна перевірка котелень;
- енергетичний аудит підприємств з високим енергоспоживанням [5].

Ще однією директивою в досліджуваній сфері є Директива 2002/91/WE, яка зобов'язує країни-члени ЄС покращити енергетичний стандарт будинків. Директива передбачає:

- впровадження енергетичних свідоцтв у новозбудованих або модернізованих будинках і житлових квартирах, що продаються або винаймаються;

- здійснення періодичного контролю систем опалення;
- здійснення одноразового контролю опалювальних інсталяцій, у яких працюють котли, що перебувають в експлуатації понад 15 років [4, с. 57].

Таким чином, окрім чітко визначених вимог Угоди слід звернути увагу і на загальну тенденцію на зближення вітчизняного і європейського законодавства.

Отже, що стосується загальної тенденції на зближення вітчизняного і європейського законодавства, не в рамках чітких вимог Угоди, то зауважимо, що на відміну від країн Європейського союзу, де управління багатоквартирними житловими будинками самостійно співвласниками зародилось ще століття тому, Україна тільки стала на шлях реформування даної житлової сфери. Саме тому так необхідно детально аналізувати досвід країн Європейського союзу і запроваджувати їх позитивний досвід, одночасно зі зверненням уваги на мінуси та негативні моменти, щоб уникнути таких проблем у майбутньому.

Список використаних джерел:

1. EU-Ukraine relations – factsheet // European External Action Service (EEAS), 2019. URL: https://eeas.europa.eu/headquarters/headquarters-homepage/4081/eu-ukraine-relations-factsheet_en
2. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони // Верховна Рада України: Законодавство України, 2014. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011
3. Директива Європейського Парламенту та Ради від 3.12.2001 про загальну безпеку продукції (№ 2001/95/ЄС) // Європейський Парламент та Рада, 2001. URL: <http://www.icqg.eu/userfiles/File/directiva%202001%2095%20ec%20gpsd%20ru.pdf>
4. Бригілевич В., Когут Г., Швець В., Шишко В., Щодра О. Реформування системи управління житловою нерухомістю міста: практичний посібник // Київ : ТОВ «Софія-А», 2012. – 104 с.
5. Правове регулювання сфери енергетики, включаючи ядерну, в європейському союзі та в Україні // Міністерство юстиції України Державний департамент з питань адаптації законодавства, 2006. URL: file:///C:/Users/%D0%AE%D0%BB%D1%8F/Downloads/19_energy_including%20nuclear_20120516.pdf