

Закон України Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку



Цей Закон визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Управління багатоквартирним будинком:

- **новий етап на шляху розвитку житлової сфери,**
- **ефективне використання житла його співвласниками,**
- **наявність механізму прийняття спільних рішень**

Стимує розвиток нової форми управління будинками:

- Пасивне відношення власника до спільного майна;
- Небажання фінансувати роботи, пов'язані з утриманням спільного майна або фінансувати у незначних обсяг (щоб було якомога дешевше);
- Недовіра до ціни, яку розраховує та пропонує управитель.

- **управитель багатоквартирного будинку** - це фізична особа - підприємець або юридична особа - 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;**

- **витрати на управління багатоквартирним будинком включають, зокрема,** витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;

- управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.

ПІДПРИЄМНИЦТВО - це самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку.

(ст. 42 ГКУ)

ПІДПРИЄМНИЦТВО в Україні здійснюється в будь-яких організаційних формах, передбачених законом, на вибір підприємця.

(ст. 45 ГКУ)

СУБ'ЄКТАМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ Є:

Господарські організації – юридичні особи, державні, комунальні та інші підприємства, створені відповідно до цього Кодексу, а також інші юридичні особи, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані в установленому законом порядку ТОВ, КП, ДП, ПП, ЗАТ тощо.

Громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані відповідно до закону як підприємці.

(ст.45 ГКУ)

ЖЕК

ЗУ “Про ЖКП”

Стаття 7. Повноваження ОМС у сфері житлово-комунальних послуг

.....визначення виконавця житлово-комунальних послуг

..... управління об'єктами у сфері житлово-комунальних послуг, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання ефективною експлуатації.

Наказ Держжитлокомунгоспу від 25.04.2005 №60

“Про затвердження Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг”.

СПІВВЛАСНИКИ

ЦКУ

Стаття 319. Здійснення права власності.

.....Власність зобов'язує

Стаття 369. Здійснення права спільної сумісної власності.

.....Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за **згодою всіх співвласників**, якщо інше не встановлено законом.

ЗУ “Про приватизацію державного житлового фонду”

Стаття 10. Утримання приватизованих квартир

(будинків), житлових приміщень у гуртожитках здійснюється за **рахунок коштів їх власників.**

Власники квартир багатоквартирних будинків ... є співвласниками допоміжних приміщень у будинку і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території, відповідно до своєї частки у майні будинку.

ЗУ “Про ОСББ”

Стаття 10. Статутні органи об'єднання

..... Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників.

ЗУ “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”

Вибір управителя – 50%;

Рішення з інших питань – 75%.

Законом України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” визначені права та обов’язки співвласників багатоквартирних будинків, їх відповідальність та форми управління.
Стаття 10. Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників



Пункт 2. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- 1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;**
- 3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;**
- 4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;
- 5) проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;
- 6) визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;
- 7) визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

Пункт 6. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75% заг. площі, крім питань підпунктів 2) та 3), які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували співвласники, площа яких разом перевищує 50% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Ким ініціюється
проведення зборів
співвласників
будинків?

(Пункт 3 статті 10 Закону)
Збори співвласників
можуть скликатися
ініціативною групою у
складі не менше трьох
співвласників або
управителем

(Пункт 7 статті 10 Закону) Рішення зборів оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування (“за”, “проти”, утримався”), за встановленою формою.



Наказ Мінрегіону від 25.08.2015 №203 “Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку”

Протокол складається із чотирьох розділів

- I. Загальна інформація;
- II. Порядок денний зборів;
- III. Розгляд питань порядку денного зборів;
- IV. Додаток.

Слід звернути увагу, що

Дані розділу III заповнюються за наведеною формою окремо для кожного питання порядку денного; нумерація складається послідовно за кількістю квартир/нежитлових приміщень та їх співвласників, які беруть участь у голосуванні. У разі продовження нумерації на наступній сторінці (сторінках) протоколу позиції **“Питання порядку денного”** та **“Пропозиція, яка ставить на голосування щодо питання порядку денного”**, а також **заголовки таблиці** повторюються на початку кожної сторінки.

(Абзац 2 пункту 8 статті 10 Закону) **Письмове опитування** проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.

Письмове опитування може проводитись щодо одного або декількох питань одночасно. Листки опитування заповнюються власноручно співвласниками.

**Повідомлення
про проведення зборів
(пункт 5 статті 10)**

Повідомлення про дату та місце проведення зборів має бути вручено **не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів** у письмовій формі кожному співвласникові під розписку (пункт 4 статті 10)

Проведення загальних зборів

Письмове опитування співвласників проводиться **протягом 15 календарних днів** з дати проведення зборів (пункт 8 статті 10)

**Підведення підсумків та складання
протоколів**

Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, **не пізніше 10 днів** після його прийняття надається у письмовій формі кожному співвласнику під розписку (пункт 10 статті 10)

Управління багатоквартирним будинком управителем

(стаття 11)

1. Управління здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.
2. Вартість послуг визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.
3. Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Якщо зборами співвласників прийняте рішення про укладання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір підписується співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників.

Управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завіреним підписом і печаткою управителя. (Пункт 5 статті 11)

УВАГА!

Договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є **обов'язковим для виконання всіма співвласниками.**

Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком. (Пункт 5 статті 11 та пункт 3 статті 12)

Соціальний захист населення

Враховуючи вимоги чинних НПА пільги та субсидії надаються на відшкодування витрат з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій

На відшкодування витрат з оплати послуг з управління багатоквартирним будинком наразі пільги/субсидії **не надаються**.

Відповідно до проекту Закону України
“Про житлово-комунальні послуги”
(нова редакція)



Граничний розмір витрат на управління житлом громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями **в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України**.

(стаття 9 проекту ЗУ).

Відповідно до Закону України
“Про об’єднання співвласників
багатоквартирного будинку” (чинна
редакція)



З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, в яких створено об’єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат **на управління багатоквартирним будинком** внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об’єднання, **але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат**.

(стаття 22 ЗУ).

ГРАНИЧНИЙ РОЗМІР ВИТРАТ

Граничний розмір витрат,
встановлюється для конкретної
області, м. Києва та Севастополя

Граничний розмір витрат
визначається відповідно до вимог
Порядку, встановленого КМУ

НЕОБХІДНО

1. Визначити склад витрат, які включатимуться до граничного розміру;
2. Визначити орієнтований перелік послуг чи робіт, на основі якого розраховуватимуться витрати

ПРОПОЗИЦІЇ МІНРЕГІОНУ

Для розрахунку граничного розміру витрат брати:

- витрати, понесені на надання послуг з **утримання та тех. обслуговування будинку** (без ремонтної складової)
- частину витрат на оплату ком. послуг стосовно спільного майна

НЕОБХІДНІ КРОКИ:

Надання роз'яснень на адресу ОДА щодо тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та тарифів на послуги з управління багатоквартирним будинком

Прийняття нової редакції ЗУ “Про житлово-комунальні послуги”

Забезпечити розроблення нормативно-правових актів, необхідних для розрахунку витрат з управління багатоквартирним будинком, а також механізму відшкодування пільг/житлових субсидій

Створення роб. групи за участі Мінсоцполітики та підприємств-практиків для опрацювання проектів

Проведення консультацій з громадськістю

Для реалізації Закону необхідно прийняти підзаконні нормативно-правові акти

Постанови Кабінету Міністрів України

- **Порядок зберігання** виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад **протоколів зборів співвласників** та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті такими зборами.
- **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**.
- **Порядок безоплатної передачі** у власність або постійне користування співвласниками багатоквартирного будинку **земельних ділянок**, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія.
- **Типовий договір** про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Накази Мінрегіону

- **Форма протоколу зборів** співвласників багатоквартирного будинку / **затверджено** (наказ Мінрегіону від 25.08.2015 №203).
- **Типовий статут ОСББ** (нова редакція) / **затверджено** (наказ Мінрегіону від 23.09.2015 №238)
- **Перелік технічної документації** на багатоквартирний будинок, яку замовник будівництва або попередній власник будинку **зобов'язаний передати співвласникам** багатоквартирного будинку, (їх об'єднанню).
- **Порядок проведення конкурсу з призначення управителя** для багатоквартирного будинку, ~~співвласники якого не визначили форми управління таким будинком.~~

Планування заходів з управління та утримання будинку. Норми і правила експлуатації житлового фонду

Нормативна база

- ЗУ “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” від 14.05.2015 №417-VII;
- ЗУ “Про житлово-комунальні послуги” від 24.06.2004 №1875-IV;
- Постанова КМУ “Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги” від 01.06.2011 №869;
- Постанова КМУ “Про затвердження Типового договору про надання послуг утримання будинків і споруд та прибудинкових територій” від 20.05.2009 №529;
- Наказ Міністерства з питань ЖКГ від 10.08.2004 №150 “Про затвердження примірного переліку послуг з утримання будинком і спорудою та прибудинкової території та послуг з ремонту приміщень, будинків і споруд”;
- Наказ Державного комітету України з питань ЖКГ від 17.05.2005 №76 “Про затвердження правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій”;
- Наказ Мінрегіону України від 25.12.2013 №603 “Про затвердження норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій”

Планування заходів з управління та утримання будинку. Норми і правила експлуатації житлового фонду

Нормативна база

- Постанова НКРЕ від 31.07.1996 №28 “Про затвердження Правил користування електричною енергією”;
- Наказ Держкомітету України з питань промислової безпеки, охорони праці та гірничого нагляду від 01.09.2008 №190 “Про затвердження Правил будови і безпечної експлуатації ліфтів”;
- Наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 09.11.2006 №369 “Порядок встановлення вартості технічного обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації”;
- Наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.200 №73 Положення “Про систему технічного обслуговування та ремонту ліфтів в Україні”;
- Наказ Державної акціонерної холдінгової компанії “Укргаз” від 30.07.1997 №35 “Положення про порядок технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання житлових будинків, громадських будівель, підприємств побутового та комунального призначення”;
- Наказ Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 №285 “Про затвердження Правил безпеки систем газопостачання”.

Залучення спеціалізованих організацій до надання послуг з експлуатації та утримання будинку і прибудинкової території

Послуги, що можуть надаватись спеціалізованими компаніями та за наявності відповідних ліцензій і дозволів

- Освітлення місць загального користування та енергопостачання ліфтів;
- Технічне обслуговування та ремонт ліфтів;
- Обслуговування та ремонт димових та вентиляційних каналів;
- Технічне обслуговування та ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення

Потреби споживачів

- Можливість отримання через інтернет-ресурси квитанцій за послуги та інформації про нарахування, надані послуги тощо;
- Оплата за послуги через електронні платіжні системи;
- Замовлення через інтернет довідок, виклик майстра тощо;
- Можливість подати електронні звернення та отримати відповідь;
- Передати покази приладів обліку;
- Отримати важливі повідомлення (проведення аварійних робіт по будинку, хлорування води тощо);
- Онлайн-запис на прийом до керівництва обслуговуючої компанії тощо.