

## Про управління житловим фондом

08.01.2019

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 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 (далі – Закон № 417-VIII).

Згідно із статтею 9 Закону № 417-VIII управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції — об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею.

До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, зокрема про:

визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;

обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;

визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком.

Рішення зборів співвласників 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 формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

Форма Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку, затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203 (zareestrovano v Ministerstvi yustitsii Ukraini 08.09.2015 № 1083/27528)

Слід зазначити, що у пунктах 2, 3 частини другої статті 10 Закону № 417-VIII використана синтаксична конструкція, в якій однорідні члени речення з'єднані безсполучниковим зв'язком і між членами речення стоїть розділовий сполучник «та». Вживання

«та» для з'єднання однорідних членів речення створює альтернативний перелік. Якщо такий перелік перелічує умови для настання певного правового наслідку, це означає, що наслідок настає за наявності хоча б однієї з перелічених умов.

Тобто, не є обов'язковим зазначення у протоколі одночасно усіх перелічених питань. Для дотримання наявності в протоколі рішень з питань визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем буде достатнім наявність у такому протоколі одного із перелічених питань, наприклад: «щодо визначення управителя», «щодо затвердження умов договору з управителем», «щодо зміни умов договору з управителем».

Форма Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку, затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203 (zareestrovano v Міністерстві юстиції України 08.09.2015 № 1083/27528), є уніфікованим документом, прийнятим з метою забезпечення єдиного підходу до оформлення прийнятого рішення співвласників багатоквартирного будинку.

Зазначена форма Протоколу встановлює основні вимоги до побудови конструкційної сітки документу. Тобто, сукупність реквізитів, розташованих у встановленій послідовності, обов'язкових до заповнення.

При цьому, законодавством не обмежено право сторони, яка заповнює типові форми документів, вносити додаткову інформацію, що є суттєвою для забезпечення виконання чи прийняття рішення.

Враховуючи викладене, співвласники при прийнятті відповідного рішення можуть вносити додаткову інформацію, при цьому зміна чи видалення реквізитів, обов'язкових до заповнення, або ігнорування їх заповнення не допускаються.