

## Управління багатоквартирним будинком

Нині в Україні триває масштабна реформа, яка дає кожному українцю, що мешкає в багатоквартирному будинку, шанс на більш комфортне та економне життя. Річ у тім, що змінюється сам принцип управління багатоквартирними будинками.

Відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги», надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах. Співвласники житлових будинків, не пізніше одного року з набрання його чинності (до 01.05.2020), зобов'язані прийняти рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг.

Тепер мешканці багатоповерхівок — співвласники багатоквартирних будинків отримали нові можливості. Вони можуть обрати форму управління своїм будинком, а також надавача послуги з управління ним.

Відносини між співвласниками та управителем (у тому числі в разі призначення його за конкурсом) ґрунтуються на договорі. Вартість послуги з управління багатоквартирним будинком тепер не встановлюється місцевою владою, а визначається за домовленістю сторін (або за результатом конкурсу), і змінити її в односторонньому порядку неможливо.

Якщо співвласники не обрали форму управління багатоквартирним будинком, не створили ОСББ або ж не обрали управителя, тоді орган місцевого самоврядування має оголосити конкурс і за його результатами призначити управителя для кожного з будинків чи для групи будинків (на підставі письмово звернення мешканців будинку).

Договір з управителем укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного терміну жодна зі сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, він вважається продовженим на наступний однорічний період.

### Як обрати управителя?

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.

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах, які скликаються ініціативною групою з не менше, як трьох осіб. На зборах співвласники можуть вирішити всі питання, що стосуються 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;
- визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

### Порядок обрання або зміни управителя багатоквартирного будинку

**КРОК 1.** Ініціатива щодо залучення управителя або самостійного управління будинком.

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах співвласників.

Для цього необхідно:

- створити ініціативну групу з 3-х співвласників будинку та скласти протокол її створення;

- провести роз'яснювальну роботу серед мешканців свого будинку, щодо обрання форми управління будинком;
- повідомити мешканців не менше ніж за 10 днів про проведення загальних зборів співвласників будинку.

## **КРОК 2.** Підготовка до зборів співвласників:

У процесі підготовки до зборів співвласників ініціативна група проводить збір інформації про власників квартир, власників нежитлих приміщень.

## **КРОК 3.** Проведення зборів співвласників

Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем, обраним відповідно до цього Закону.

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

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

- розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;
- проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;
- визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком;
- прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги).

Кожен співвласник має кількість голосів, пропорційну до площі своєї квартири/приміщення в загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Протягом 15 календарних днів після проведення зборів, є можливість провести письмове опитування та опитати співвласників будинку, які не були присутні на загальних зборах.

**КРОК 4.** Повідомлення співвласників про прийняті рішення Інформацію про прийняті рішення протягом 10 календарних днів з моменту їх прийняття необхідно письмово повідомити кожному співвласнику особисто під розписку або рекомендованим листом, а також розмістити в місцях загального користування будинку.

**КРОК 5.** У разі прийняття зборами рішення про обрання управителя укласти договір з управителем.

Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, який укладається та підписується уповноваженою зборами особою чи особами.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем. Договір укладається на умовах, затверджених на зборах співвласників та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

**КРОК 6.** У разі прийняття рішення зборами співвласників квартир про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) здійснюється процедура списання житлового будинку з балансу за

ініціативи співвласників відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 року № 301 «Про порядок списання з балансу багатоквартирних будинків».

**КРОК 7.** Повідомлення попереднього виконавця послуг з утримання будинку про прийняті рішення.

Рекомендовано не пізніше ніж за місяць до початку надання послуг обраним управителем повідомити попереднього виконавця послуг з утримання будинку про відмову від його послуг. До повідомлення необхідно додати копію протоколу зборів співвласників про обрання управителя та копію договору з ним.