

Як оформити самостійне управління будинком або призначити управителя?

КРОК 1. Ініціатива щодо залучення управителя або самостійного управління будинком

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах співвласників.

1. Створення ініціативної групи:

Для цього необхідно:

- зібрати трьох власників квартир або нежилых приміщень;
- скласти протокол із створення ініціативної групи для реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ([зразок протоколу](#));

АБО

Управителю виступити із ініціативою проведення зборів співвласників

2. Провести роз'яснювальну роботу щодо доцільності обрання одного із варіантів: самостійного управління будинком або призначення управителя;

3. Повідомити співвласників квартир і нежилых приміщень про проведення зборів співвласників не менше ніж за 10 днів до дати проведення зборів співвласників ([зразок повідомлення](#)).

Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення зборів співвласників зазначається інформація про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах .

4. Повідомлення також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до під'їзду багатоквартирного будинку ([зразок оголошення](#)).

5. Створити та вести реєстр співвласників, у якому залишать підписи поінформовані про захід співвласники будинку.

6. Підготовка до зборів співвласників:

В процесі підготовки до зборів співвласників ініціативна група або управитель вирішує наступні завдання:

6.1. Збір інформації про:

- Власників квартир;
- Власників нежилых приміщень;
- Кількість неприватизованих квартир;
- Кількість мешканців будинку, що мають пільги, субсидії.

6.2. Підготовка проектів наступних документів:

- Протокол зборів співвласників ([зразок протоколу](#));
- Список реєстрації учасників зборів співвласників, який включає таблицю обрахунку частки витрат на управління - витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника.
- Підготовка пропозицій щодо кандидатури співвласника, уповноваженого на укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

7. Організація проведення зборів співвласників.

КРОК 2. Збори співвласників

Проведення зборів співвласників

1. Реєстрація учасників зборів співвласників – із обов'язковим підписом учасників біля свого прізвища.

Визначення кворуму зборів:

Кворум – це достатня для прийняття рішень кількість присутніх на зборах власників житлових або нежитлових приміщень. Кворум наявний за умови присутності на зборах більше 50% власників приватизованих квартир, нежитлових приміщень (50% + 1 голос).

2. Обрання голови зборів співвласників - обирається більшістю голосів присутніх співвласників. На зборах співвласників необхідно обрати також секретаря зборів.

3. Затвердження порядку денного зборів співвласників та порядок прийняття рішень:

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Рішення з питань визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем та обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

4. У порядок денний зборів співвласників необхідно включити наступні питання:

4.1. Про обрання форми управління малоквартирним житловим будинком: самостійно чи із залученням управителя. Увага – управителю можуть передаватись всі або частина функцій з управління багатоквартирним житловим будинком – у тому разі коли управителю передано частину функцій з управління, інші повноваження здійснюються співвласниками самостійно.

4.2. Про розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;

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

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

4.5. Про 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;

4.6. Про визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;

4.7. Про визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

Кожне питання порядку денного розглядається окремо та приймається шляхом поіменного голосування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за», «проти» чи «утримався»).

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.

У протоколі обов'язково зазначається така інформація про співвласників (їх представників), які взяли участь у зборах співвласників: прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника).

Протокол обов'язково складається в двох примірниках ([зразок протоколу у пункті 6.2.](#))

КРОК 3. Повідомлення співвласників та виконавчого комітету Винниківської міської ради про результати зборів співвласників

1. Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

2. У канцелярію виконавчого комітету Винниківської міської ради необхідно подати:
Протокол зборів співвласників багатоквартирного житлового будинку, у якому містяться відомості про рішення співвласників щодо управління – оригінал;
Протокол зборів співвласників з питань прийняття рішення щодо визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем та обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням – оригінал.
Виконавчий комітет Винниківської міської ради розміщує результативну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному веб-сайті.

КРОК 4. У разі прийняття рішення про залучення управителя – укладення договору з управителем

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

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

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), завірений підписом і печаткою управителя (за її наявності).

КРОК 5. Передача будинку на баланс

Наказ Міністерства ЖКГ України «Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд» № 13 від 02.02.2009

Важлива інформація:

У разі якщо до 1 липня 2016 року співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим комітетом Винниківської міської ради, як місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У такому разі ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого комітету ради, за рішенням якого призначено управителя. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.