



**USAID**

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

# Прийняття співвласниками рішення про проведення робіт та залучення фінансування

Вікторія Погорєлова,  
старший консультант з питань утримання та управління житлом  
Проекту USAID “Муниципальна енергетична реформа в Україні”

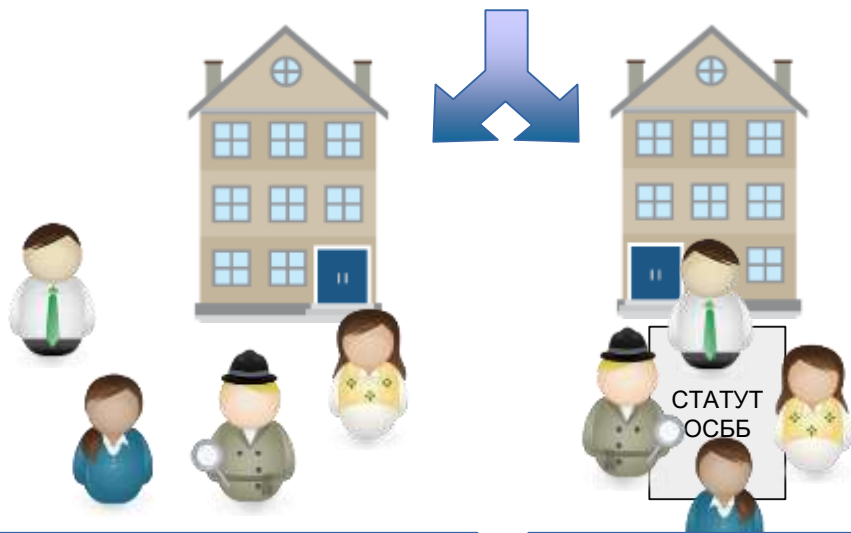
28 липня 2016 р.

м. Рівне



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” від 14.05.2015 № 417-VIII (чинний з 1 липня 2015 р.)



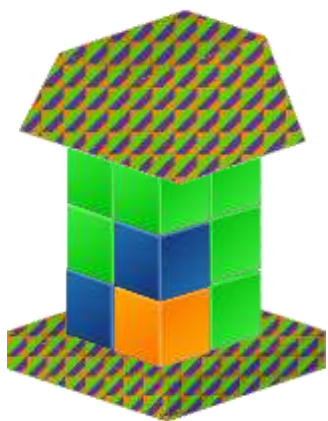
Закон “Про особливості...”

Зміни в Закон “Про ОСББ”



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Спільне майно багатоквартирного будинку:



**Державна  
власність**



**Комунальна  
власність**



**Приватна  
власність**

- приміщення загального користування (у тому числі допоміжні),
- несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку,
- механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення,
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території,
- права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія



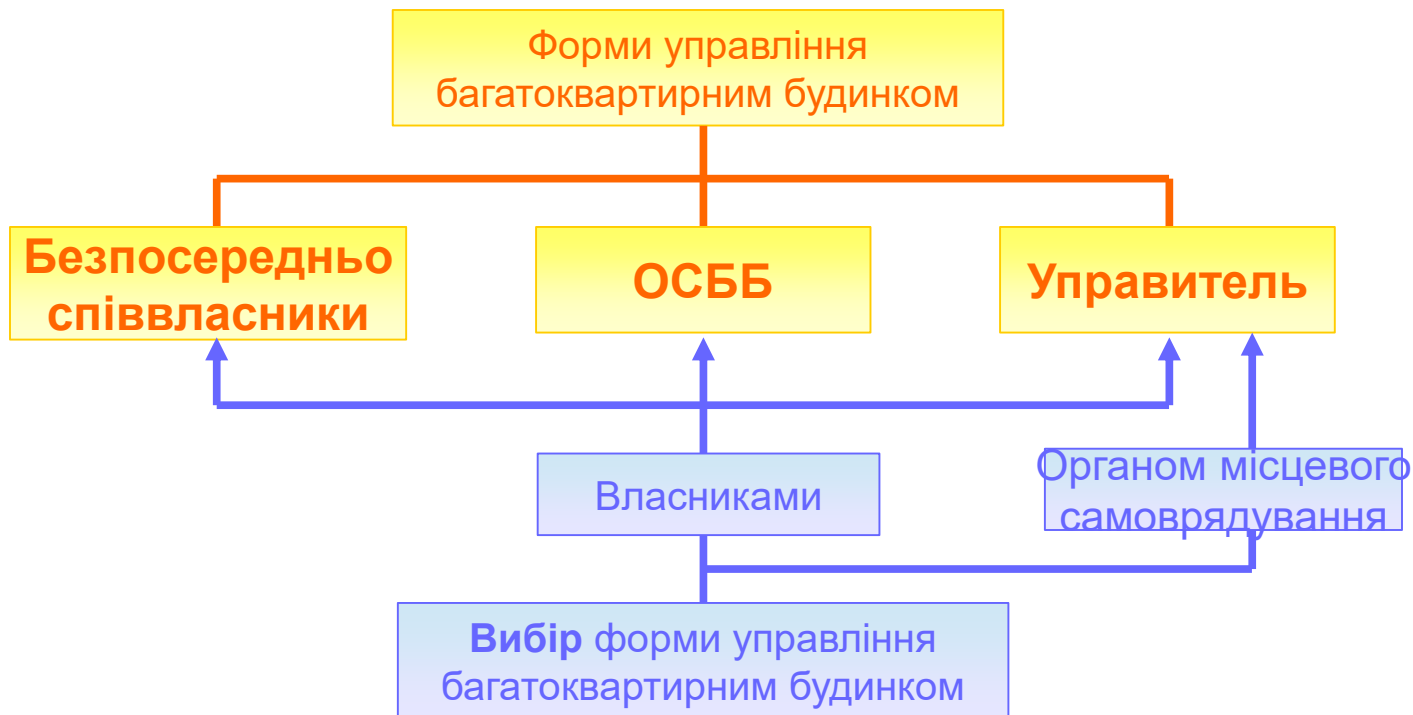
**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”

- **Стаття 6.** Права співвласників багатоквартирного будинку
- ...безоплатно **одержувати інформацію про суб'єктів права власності** на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень...
- ...У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення **новий власник набуває усіх прав попереднього власника як співвласника...**



## Спільне майно: три форми управління





## Різні закони – різні правила голосування

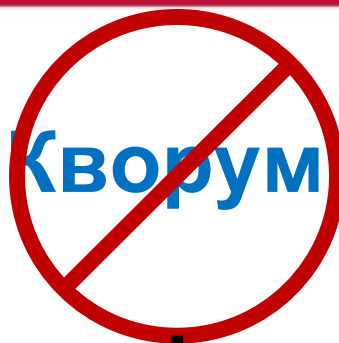
“Про особливості...”	“Про ОСББ”
<p><b><u>Збори співвласників</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ пропорційно площі*</li><li>➤ всі питання: <math>&gt;3/4</math></li><li>➤ обрання управителя: <math>&gt;1/2</math></li></ul>	<p><b><u>Установчі збори ОСББ</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ пропорційно площі*</li><li>➤ всі питання: <math>&gt;1/2</math></li></ul> <p><b><u>Загальні збори ОСББ</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ пропорційно площі* / як завгодно</li><li>➤ всі питання: <math>&gt;1/2</math></li><li>➤ деякі питання: <math>\geq 2/3</math></li></ul>

\* Крім випадків, коли одному власнику належить понад 50% площ

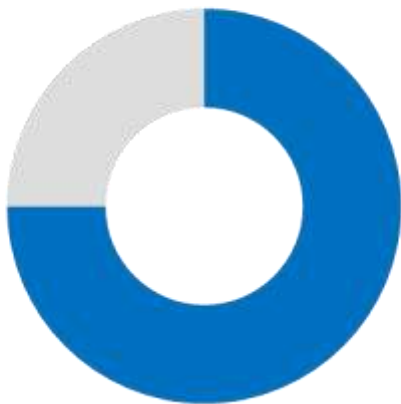


**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Будинки без ОСББ



Збори співвласників та  
письмове опитування



«ЗА»  $>3/4$  голосів співвласників

Закон «Про особливості...»

## ОСББ

Загальні збори ОСББ та  
письмове опитування



«ЗА»  $2/3$  голосів співвласників

Закон «Про ОСББ»



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Поділ голосів

Збори співвласників



Закон “Про особливості...”

Загальні збори ОСББ



Закон “Про ОСББ”





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Оформлення прийнятих рішень

		Опис у законі	Затверджена форма	
Збори співвласників	Протокол зборів	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Закон "Про особливості..."
	Листок опитування	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Загальні збори ОСББ	Протокол зборів	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Закон "Про ОСББ"
	Листок опитування	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



# USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Було	Нове для ОСББ	Стало
	“БАЛАНСОУТРИМАННЯ”	
	УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ ОСББ	
	САМОСТІЙНЕ УТРИМАННЯ	
	ПІЛЬГИ І СУБСИДІЇ НА ВНЕСКИ	
	ОДНЕ ОСББ НА КІЛЬКА БУДИНКІВ	



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Приведення чинних статутів ОСББ у відповідність

- Повинен відповідати Типовому статуту ОСББ (затв. наказом ДЖКГ № 141 від 27.07.2003 р., в редакції наказу Мінрегіону № 238 від 23.09.2015)
- Може містити інші відомості, відмінні від положень Типового статуту
- Закон не встановлює строків
- Закон прямо передбачає збереження чинності у частині, що йому не суперечить

АЛЕ

- Вимоги Податкового кодексу України:  
привести у відповідність треба до 01.01.2017
- до 01.01.2017 виключення з Реєстру неприбуткових заборонене

Коментований Типовий статут

<http://www.merp.org.ua/> дані та інформація/articles

<http://proosbb.info/> /Бібліотека/установчі збори



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## “А можна управляти буде... ?”





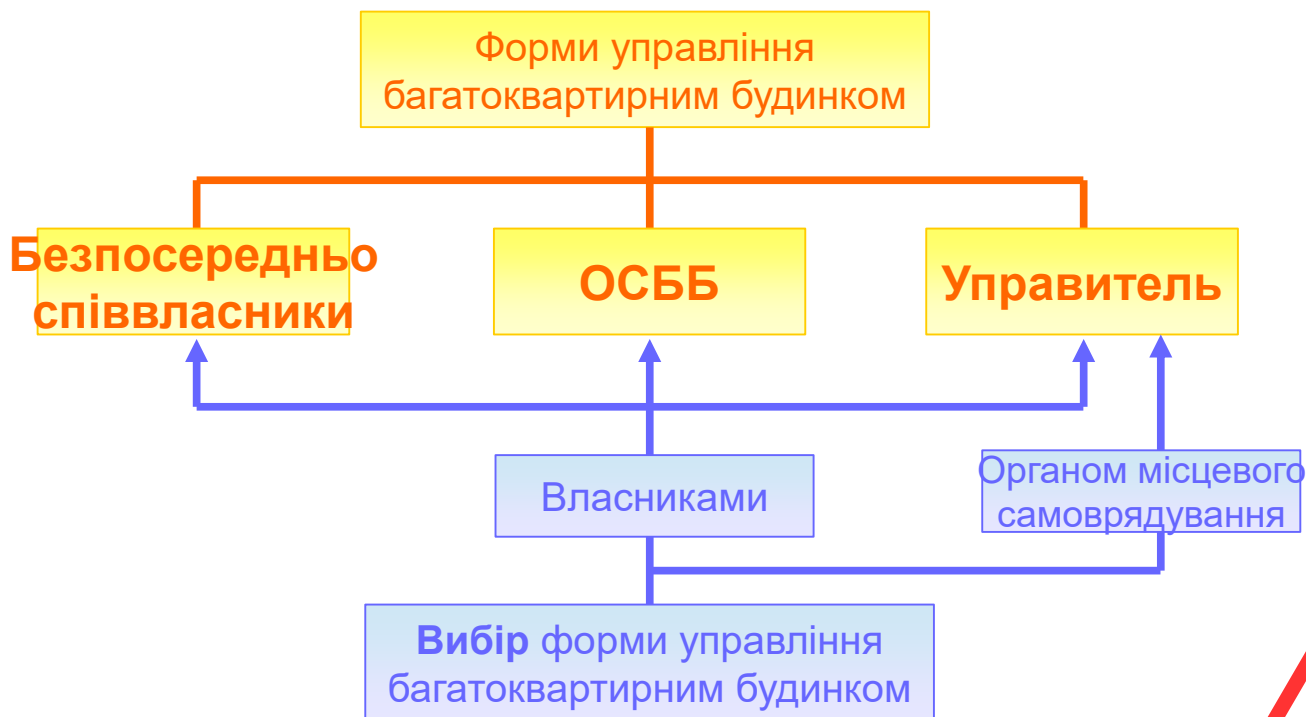
**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Прийняття рішень щодо спільного майна

- Для будинків з ОСББ: рішення загальних зборів (2/3 голосів)
- Для будинків без ОСББ:
  - рішення зборів співвласників (>3/4 голосів),  
або
  - управитель (за умови, що такі повноваження йому надані співвласниками >3/4 голосів)
- “Балансоутримувач”, ЖБК, будинковий комітет розпоряджатися спільним майном багатоквартирного будинку (у т.ч. давати згоду на виконання капітальних робіт) **не мають права!**



## Спільне майно: три форми управління



1  
липня  
2016р.



**USAID**

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**Знайдіть рішення для свого  
будинку 😊**

**ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!**