



## Управління багатоквартирним будинком: обрання управителя

Ця сторінка присвячена питанням життя за новим законом тих багатоквартирних будинків, співвласники яких ще не створили ОСББ і поки ще не можуть скористатися з переваг об'єднання, але хочуть самостійно визначити управителя будинку, щоб уникнути призначення управителя органами місцевого самоврядування. Детальніше про зміни, які передбачає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [можна прочитати на нашому сайті](#).

[Стаття 10](#) Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» детально регулює порядок прийняття рішень співвласниками багатоквартирного будинку. Однак варто звернути увагу на те, що ч.7 ст.10 згаданого закону передбачає складання протоколу зборів співвласників за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики. Зараз така [форма протоколу](#) вже затверджена Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон).

Нижче пропонуємо вашій увазі приклад заповнення протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку (та листків письмового опитування до нього) щодо визначення управителя багатоквартирного будинку згідно із Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).

Від часу набрання чинності Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» вже чимало співвласників багатоквартирних будинків виявили бажання самостійно визначити управителя. Проте треба мати на увазі, що Закон України «Про житлово-комунальні послуги» поки що не приведений у відповідність із Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та інакше визначає зміст послуг і повноваження управителя. У Верховній Раді України розглядається нова редакція Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Тому співвласникам, які бажають вже зараз укласти договір з управителем необхідно врахувати, що після набрання чинності нової редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги» договір, швидше за все, доведеться переглядати і приводити у відповідність із нею.

Водночас, сказане не позбавляє співвласників права просто визначити управителя вже зараз – а до питання укладання договору з ним повернутися пізніше, після прийняття необхідних змін до законодавства. Такий підхід є актуальним для тих співвласників, хто поспішає самостійно визначитися зі своїм вибором, щоб уникнути призначення управителя органами місцевого самоврядування. Вони можуть уже зараз визначити управителя, та одночасно визначити його ж виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у відповідності до чинної на даний час редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

У матеріалах, що додаються, ми передбачили два пакети документів:

1) [протокол зборів співвласників](#) і [листки письмового опитування](#) до нього для визначення виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (і його ж – управителем багатоквартирного будинку з 01.07.2016 р.) згідно з чинною редакцією Закону

України «Про житлово-комунальні послуги» та Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;

2) [протокол зборів співвласників](#) та [листки письмового опитування](#) до нього для обрання управителя згідно з новою редакцією Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (після її прийняття), яка буде узгоджена із Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Для того, щоб вам було легше вносити свої дані на основі нашого прикладу, ми всі змінні відомості традиційно виділили синім кольором шрифту.

Для заповнення протоколу та листків письмового опитування ми розробили приклад умовного 10-квартирного будинку з його співвласниками. Інформація про них – в окремому [файлі](#). Сподіваємося, це допоможе вам розібратися у протоколі.

Зверніть увагу, що в нашому умовному прикладі один із співвласників – територіальна громада – не надіслав свого представника на установчі збори та не визначив особи, уповноваженої від нього підписати листок письмового опитування. Тому, після завершення строку для проведення письмового опитування, наш умовний протокол було складено без результатів голосування від імені територіальної громади.