



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 “Муніципальна енергетична реформа в Україні”

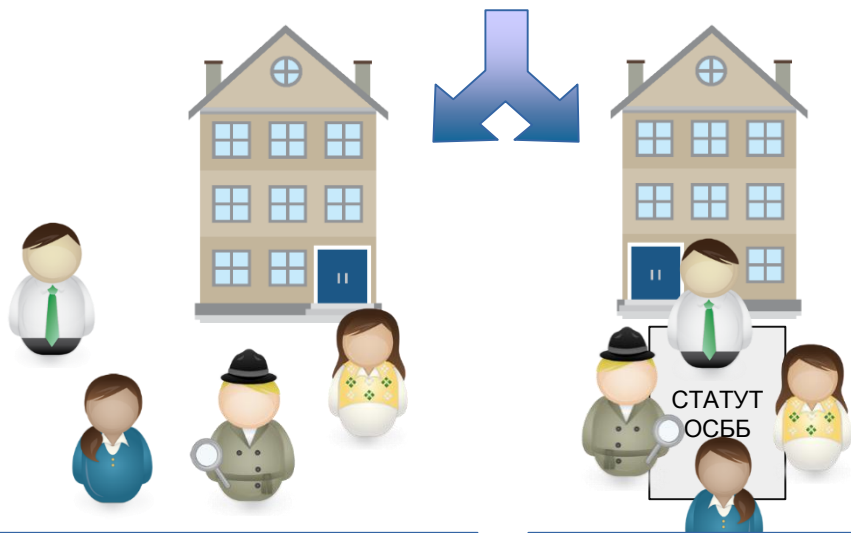
05 вересня 2016 р.
м. Чернігів



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.)



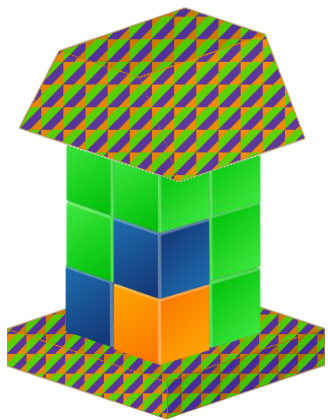
Закон “Про особливості...”

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

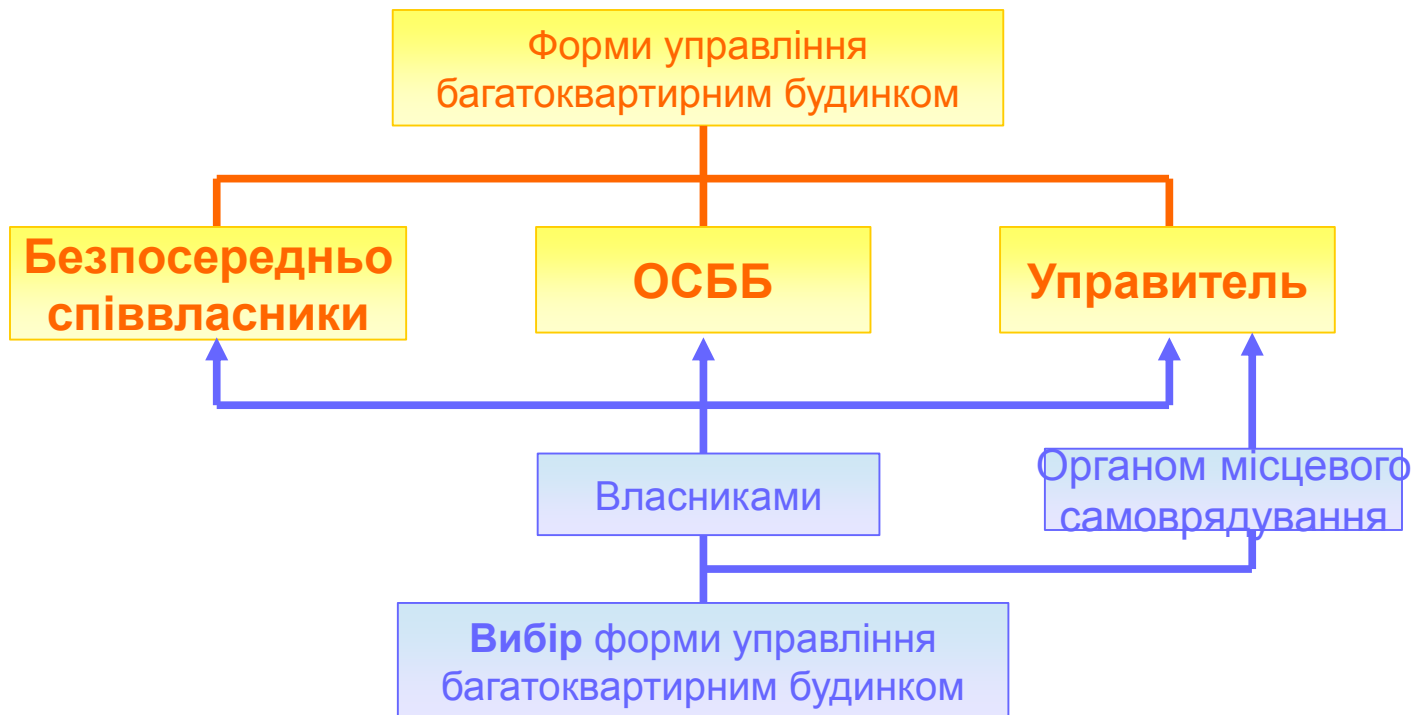


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

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><u>Збори співвласників</u></p> <ul style="list-style-type: none">➤ пропорційно площі*➤ всі питання: $>3/4$➤ обрання управителя: $>1/2$	<p><u>Установчі збори ОСББ</u></p> <ul style="list-style-type: none">➤ пропорційно площі*➤ всі питання: $>1/2$ <p><u>Загальні збори ОСББ</u></p> <ul style="list-style-type: none">➤ пропорційно площі* / як завгодно➤ всі питання: $>1/2$➤ деякі питання: $\geq 2/3$

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

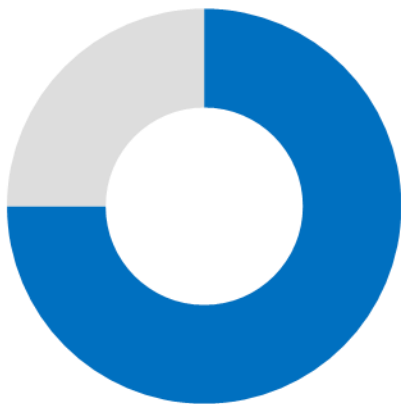


USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

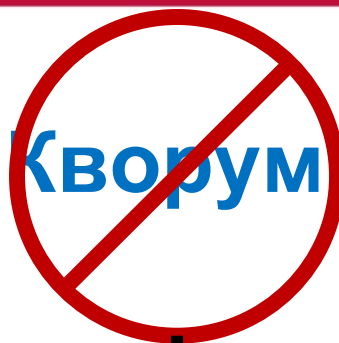
Будинки без ОСББ

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

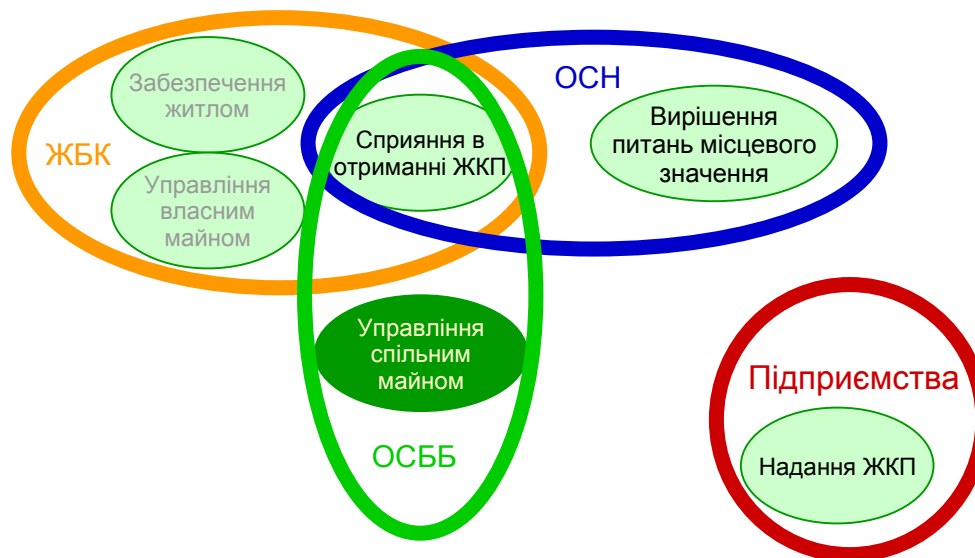
Прийняття рішень щодо спільного майна

- 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)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

“А можна управляти буде... ?”



“Балансоутримувач”, ЖБК, будинковий комітет розпоряджатися спільним майном багатоквартирного будинку (у т.ч. давати згоду на виконання капітальних робіт) **не мають права!**



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Можливі джерела фінансування енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках

» Внутрішні

Стабільні

– внески співвласників

Ситуативні

– надходження від здачі приміщень в оренду

– плата за сервітут

– пасивні доходи

» Зовнішні

Поворотні

– «револьверний фонд»

– кредит

– Лізинг

– Механізм ЕСКО

Безповоротні

– державний бюджет

– місцевий бюджет

– добровільні внески юридичних та фізичних осіб



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Внески на ремонт спільного майна

- » Прямо передбачені законом
- » Законом встановлено порядок визначення розміру - пропорційно площі приміщень (ст.20)
- » Визначення конкретного розміру - виключна компетенція загальних зборів членів ОСББ (ст.ст.10, 16)
- » Закон не містить вказівок щодо визначення загальної потреби в коштах, на підставі якої розраховується розмір внеску
- » Але загальну потребу рекомендуємо “озвучити” (затвердити рішенням загальних зборів)



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Прийняття рішень органами управління ОСББ щодо ремонту та його фінансування

Виключна компетенція загальних зборів:

- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку
- затвердження кошторису, балансу та річного звіту
- визначення розмірів внесків та платежів
- затвердження договорів (угод), укладених на суму, що перевищує визначену в статуті

Компетенція правління:

- скликання загальних зборів
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису
- укладення договорів з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, надають послуги, та здійснення контролю за їх виконанням



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

**Знайдіть рішення для свого
будинку 😊**

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!