



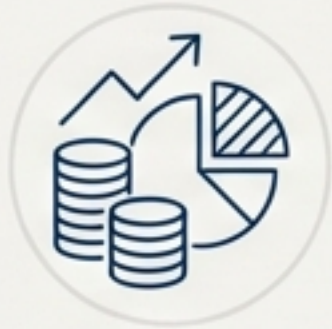
Ваш Дім — Ваші Правила

Покрокова інструкція для співвласників: як обрати управителя та взяти управління будинком під свій контроль.

На основі положень Статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Закон на вашому боці: Збори співвласників — ваш головний інструмент

Співвласники мають повне право приймати рішення з усіх питань управління своїм будинком. Ключові повноваження зборів включають:



Визначення витрат:

Затвердити перелік та розмір витрат на управління будинком.

Затвердження повноважень управителя:

Чітко визначити, що саме ви доручаєте управителю.



Збори Співвласників



Визначення управителя:

Обрати нового, змінити умови договору або відкликати чинного.



Обрання уповноважених осіб:

Делегувати представників для підписання договорів та контролю за їх виконанням.



Крок 1: Формування ініціативної групи

Процес починається з вашої ініціативи. Щоб скликати збори, потрібна ініціативна група.

3+

Співвласники

Ініціативна група має складатися щонайменше з трьох власників квартир або нежитлових приміщень у вашому будинку.

Хто ще може бути ініціатором?

Чинний управитель, якщо його було обрано раніше відповідно до закону.

Для новобудов:

Збори можна проводити тільки після того, як зареєстровано право власності на понад 50% загальної площі всіх приміщень.

Крок 2: Правильне повідомлення про збори

Щоб рішення зборів були легітимними, кожен співвласник має бути проінформований заздалегідь і згідно з процедурою.

10 днів

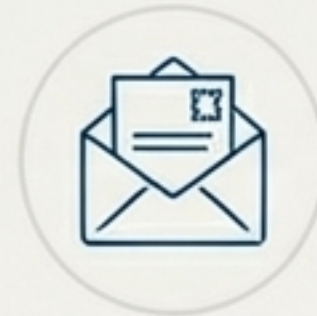
Повідомлення надсилається **не пізніше ніж за 10 календарних днів** до дати зборів.

Способи вручення



Особисто:

Під власноручний підпис.



Рекомендованим листом:

На адресу квартири/приміщення у будинку.

Pro-Tip

Співвласник може подати письмову заяву (за 15 днів до зборів), щоб отримувати повідомлення на іншу поштову чи електронну адресу.

Що має бути у повідомленні?

Переконайтеся, що ваше повідомлення містить всю необхідну інформацію.



Ініціатор зборів: Хто саме скликає збори (ПІБ членів ініціативної групи).



Дата, час та місце: Обирайте зручні для більшості співвласників.



Порядок денний: Чіткий перелік питань, що будуть розглядатися.



Можливість дистанційної участі: Вкажіть, чи є технічна можливість участі по відеозв'язку та надайте інструкції для підключення.

Крок 3: Проведення зборів та голосування

Голова зборів

Збори веде голова, якого обирають на початку.

Важливо: Рішення про обрання голови приймається більшістю голосів **присутніх** на зборах.

На цьому етапі кожен присутній співвласник має **один голос**, незалежно від площі.

Як рахуються голоси?

Основний принцип: Кількість голосів кожного співвласника **пропорційна його частці** у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку.



Якщо приміщення у спільній власності, голоси діляться відповідно до часток власності.

Коли рішення вважається прийнятим?

> 50%
ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ

Рішення прийнято, якщо за нього проголосували власники приміщень, площа яких сумарно перевищує **50% загальної площі ВСІХ квартир та нежитлових приміщень у будинку.**

Що робити, якщо один власник має $\geq 50\%$ площі?

У такому випадку, рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували більше 50% від загальної кількості ВСІХ співвласників (тобто, голосуємо "по головах", а не по метрах).

Не набрали кворуму на зборах? Це не кінець!

Якщо на зборах не вдалося набрати необхідної кількості голосів (>50% площі), закон передбачає механізм продовження — письмове опитування.



Крок 4 (Альтернативний): Проведення письмового опитування

Хто проводить?


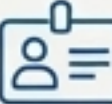

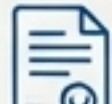
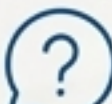


Ініціативна група зборів або інші співвласники за їхньою згодою.

Формат

Може проводитись у паперовій та/або електронній формі (з кваліфікованим електронним підписом).

Важливо! Примус до голосування або надання винагороди суворо заборонено.

Що має містити листок опитування

-  Дата опитування
-  ПІБ співвласника
-  Номер та площа квартири/приміщення
-  Документ, що підтверджує право власності
-  Чітко сформульоване питання (резолюція)
-  Варіанти відповіді: “ЗА” або “ПРОТИ”
-  Власноручний або кваліфікований електронний підпис

Крок 5: Оформлення рішення — протокол зборів

Кожне рішення зборів має бути задокументоване у протоколі. Його підписує голова зборів.

Обов'язкові відомості у протоколі

1. Ініціатор зборів
2. Дата, час, місце проведення (та інформація про дистанційну участь)
3. Загальна кількість співвласників та загальна площа
4. Перелік усіх, хто взяв участь (у зборах та/або опитуванні) із зазначенням:
 - ПІБ
 - Номер та площа приміщення
 - Документ-підстава для представника (якщо голосував представник)
5. Обраний голова зборів
6. Порядок денний
7. Підсумки голосування по кожному питанню ('ЗА', 'ПРОТИ', 'УТРИМАВСЯ' в м² та %)

Куди передати та як зберігати протокол?

Протокол – це офіційний документ, який підтверджує волю співвласників.

1



2



3



Складається
щонайменше у
двох примірниках.

Один примірник
зберігається в
управителя.

Другий примірник
передається на
зберігання до **виконавчого**
комітету місцевої ради
(сільської, селищної, міської).

Публічність



Виконавчий комітет зобов'язаний розмістити резолютивну частину рішення (тобто, що саме вирішили) на своєму офіційному веб-сайті.



Зберігання листків опитування

Прошнуровані паперові листки або електронні файли зберігаються в уповноваженої співвласниками особи.

Крок 6: Повідомлення всіх про прийняте рішення

Кожен співвласник, незалежно від того, чи брав він участь у голосуванні, має бути проінформований про результат.

15 днів

Повідомлення надається **не пізніше 15 календарних днів** з дня проведення зборів або завершення письмового опитування.

Способи повідомлення



Особисто: Під власноручний підпис.



Рекомендованим листом: На адресу квартири/приміщення.



Електронно: На email або через інші засоби зв'язку, якщо співвласник надав відповідну заяву.

Що вказується у повідомленні?

Прийняті рішення та результати голосування по кожному питанню.



Рішення прийнято. Воно є обов'язковим для всіх.

Рішення зборів співвласників є обов'язковими для **ВСІХ** співвласників багатоквартирного будинку.

Це стосується і тих, хто голосував 'проти', утримався, не брав участі у голосуванні, або набув право власності на приміщення **вже після** прийняття рішення.