



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики

**ПРО ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ**





Закон визначає *особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку*, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Закон спрямований на забезпечення ефективного управління, утримання та експлуатації багатоквартирних будинків та *розвиток ринку надання послуг з управління та утримання багатоквартирних будинків*.

Законом встановлено:

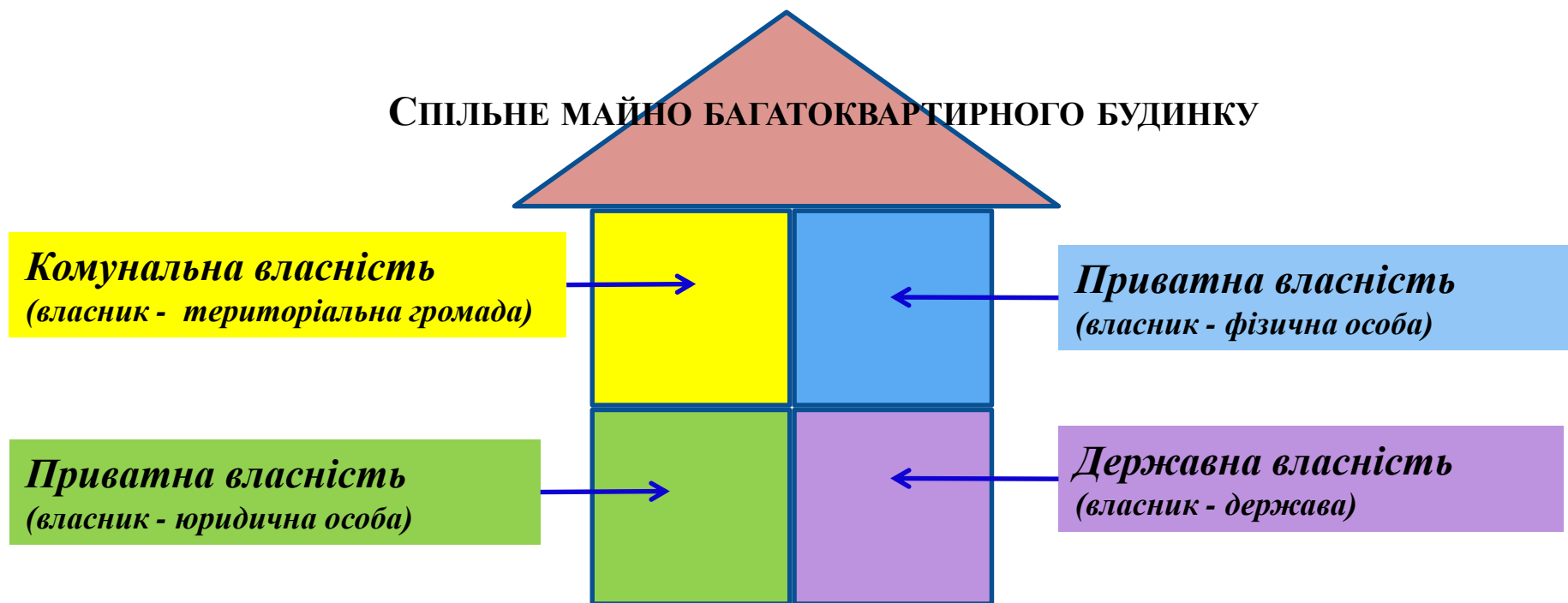
- ✓ належність спільного майна багатоквартирного будинку на праві спільної сумісної власності власникам квартир та нежитлових приміщень у будинку
- ✓ можливість вільного вибору форм управління багатоквартирним будинком
- ✓ механізм прийняття узгоджених рішень щодо управління багатоквартирним будинком
- ✓ обов'язки співвласників щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку





ВЛАСНИКИ квартир та нежитлових приміщень
Є СПІВВЛАСНИКАМИ СПІЛЬНОГО МАЙНА БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ.

ВЛАСНИКАМИ квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку
можуть бути **ФІЗИЧНІ ТА ЮРИДИЧНІ ОСОБИ, ТЕРИТОРІАЛЬНІ ГРОМАДИ, ДЕРЖАВА.**





УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЙОГО СПІВВЛАСНИКАМИ.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації).

До форм управління Закон відносить:

- ✓ - управління **СПІВВЛАСНИКАМИ (САМОСТІЙНО, БЕЗПОСЕРЕДНЬО);**
- ✓ - управління **УПРАВИТЕЛЕМ;**
- ✓ - управління **ОБ'ЄДНАННЯМ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ.**

Прикінцеві та перехідні положення:

У разі якщо **ПРОТЯГОМ ОДНОГО** року з дати набрання чинності цим Законом **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 ОРГАНОМ МІСЦЕВОЇ РАДИ,** на території якої розташований багатоквартирний будинок.



Співвласники приймають рішення щодо управління будинком на зборах.

До повноважень зборів співвласників **належить** прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- 1) **розпорядження спільним майном** багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) **визначення управителя та його відкликання**, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- 3) **обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників** під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;
- 4) **визначення повноважень управителя** щодо управління багатоквартирним будинком;
- 5) **проведення** поточного і капітального **ремонтів**, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;
- 6) визначення дати та місця **проведення наступних зборів** співвласників;
- 7) **визначення переліку та розміру витрат на управління** багатоквартирним будинком.



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.

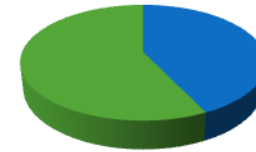


“ЗА” – 75%,



“Проти”, “утримались”, не голосували – 25%

рішення прийнято



Для рішень з питань:

✓ **визначення управителя** та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем

✓ **обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників** під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, **площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі** всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.



“ЗА” – 75%,



“Проти”, “утримались”, не голосували – 25%

рішення прийнято



ОБОВ'ЯЗКИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ



- ✓ забезпечувати **належне утримання та належний** санітарний, протипожежний і технічний **стан** спільного майна багатоквартирного будинку;
- ✓ забезпечувати **технічне обслуговування** та у разі необхідності **проведення поточного і капітального ремонту** спільного майна багатоквартирного будинку;
- ✓ використовувати **спільне майно** багатоквартирного будинку **за призначенням**;
- ✓ додержуватися **вимог правил утримання** багатоквартирного будинку і прибудинкової території, **правил пожежної безпеки, санітарних норм**;
- ✓ забезпечувати **додержання вимог житлового і містобудівного законодавства** щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- ✓ забезпечувати **поточний огляд і періодичне обстеження** прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом.



ВИТРАТИ НА УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ ВКЛЮЧАЮТЬ:

➤ витрати **на утримання**, реконструкцію, реставрацію, **проведення поточного і капітального ремонтів**, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку

самостійне визначення
розміру внесків

➤ витрати **на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна** багатоквартирного будинку

накопичення коштів на проведення утеплення,
технічного переоснащення

Витрати електричної та
теплової енергії на
освітлення та опалення
місць загального
користування

➤ витрати **на сплату винагороди управителю** в разі його залучення

Витрати
електроенергії на
забезпечення
енергопостачання
ліфтів

Витрати води на
полив клумб і газонів,
вологе прибирання та
миття приміщень

➤ **інші витрати**, передбачені рішенням співвласників або законом

Договірна
ціна



ВЛАСНИКИ КВАРТИР ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ Є СПІВВЛАСНИКАМИ СПІЛЬНОГО МАЙНА БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ (СТАТТЯ 4 ЗАКОНУ).

Кожний **співвласник** несе **зобов'язання** щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку **пропорційно до його частки** співвласника (*частина друга ст. 7*)

Відповідальність кожного співвласника **визначається пропорційно до його частки** (*частина 2 ст. 8*).

Частка співвласника - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Витрати на управління багатоквартирним будинком **розподіляються** між співвласниками **пропорційно до їхніх часток співвласника** (*частина друга ст. 12*)

У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх прав попереднього власника як співвласника.



- ✓ наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203 **ЗАТВЕРДЖЕНО ФОРМУ ПРОТОКОЛУ ЗБОРІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ** (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 08.09.2015 за № 1083/77528);
- ✓ наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 № 238 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 08.10.2015 за № 1220/27665) **ВНЕСЕНО ЗМІНИ ДО ТИПОВОГО СТАТУТУ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ, ЯКИЙ ВИКЛАДЕНО У НОВІЙ РЕДАКЦІЇ**;
- ✓ **ПРОЕКТ** постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження **ПОРЯДКУ СПИСАННЯ З БАЛАНСУ** багатоквартирних будинків» перебуває на розгляді у Кабінеті Міністрів України;
- ✓ постановою Кабінету Міністрів України від 24.02.2016 № 109 **ЗАТВЕРДЖЕНО ПОРЯДОК ЗБЕРІГАННЯ ПРОТОКОЛІВ ЗБОРІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ТА РОЗМІЩЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО РІШЕННЯ, ПРИЙНЯТІ ТАКИМИ ЗБОРАМИ**;
- ✓ **ПРОЕКТ** наказу Мінрегіону «Про затвердження **ПОРЯДКУ ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ** з надання послуги з управління багатоквартирним будинком» розроблено, опрацьовується структурними підрозділами Мінрегіону.



Разом з тим практична реалізація положень Закону **ПОТРЕБУЄ ВНЕСЕННЯ СУТТЄВИХ ЗМІН ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ»**.

Прийняття Закону планувалося одночасно з прийняттям нової редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги» і реалізація Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» без прийняття нової редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги» є практично неможливою.

Вказане **БЕЗПОСЕРЕДНЬО СТОСУЄТЬСЯ ЗАТВЕРДЖЕННЯ УРЯДОМ ТИПОВОГО ДОГОВОРУ** про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Типовий договір регулюватиме надання житлової послуги з управління багатоквартирним будинком (основу якої закладено у Законі № 417 та якої не містить чинний Закон України «Про житлово-комунальні послуги»).

Крім того, положення Закону України «Про житлово-комунальні послуги» повинні врегулювати загальні засади надання послуги з управління багатоквартирним будинком, порядок укладення договорів щодо її надання у залежності від обраного співвласниками способу управління будинком; передбачати договірну вартість цієї послуги, вимоги до управителів, його обов'язки, функції та відповідальність тощо.



Щодо **ПОРЯДКУ БЕЗОПЛАТНОЇ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НА ЯКИХ РОЗТАШОВАНІ БАГАТОКВАРТИРНІ БУДИНКИ**, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, у власність або постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку

Аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків **МОЖЛИВО ВИРІШИТИ ЛИШЕ У РАЗІ ВНЕСЕННЯ КОМПЛЕКСНИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ЗМІН**, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Відповідний **ПРОЕКТ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН** до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків» зареєстровано у Верховній Раді України 03.12.2015 народним депутатом України Кудлаєнком С.В. за № 3576.

Зазначений **ЗАКОНОПРОЕКТ ПІДТРИМУЄТЬСЯ МІНРЕГІОНОМ.**



РЕКОМЕНДУВАТИ органам місцевого самоврядування:

- ✓ здійснити **РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ** на квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирних будинках, які де-факто знаходяться в управлінні територіальних громад, але не зареєстровані у визначеному законодавством порядку,
- ✓ провести **«ІНВЕНТАРИЗАЦІЮ» НАЯВНОСТІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ** та шукати шляхи її відновлення (у т.ч. джерела фінансування) у разі її відсутності,
- ✓ **ВСЕБІЧНО СПРИЯТИ ІНІЦІАТИВНИМ ГРУПАМ В ОТРИМАННІ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ВЛАСНИКІВ** квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку,
- ✓ **СФОРМУВАТИ ПЕРЕЛІК ПІДПРИЄМСТВ**, які здійснюють діяльність **НА РИНКУ НАДАННЯ ПОСЛУГ З УПРАВЛІННЯ ТА УТРИМАННЯ** багатоквартирних будинків на території відповідної територіальної громади та **РОЗМІСТИТИ ЙОГО НА САЙТІ**

**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**



Дякую за увагу!