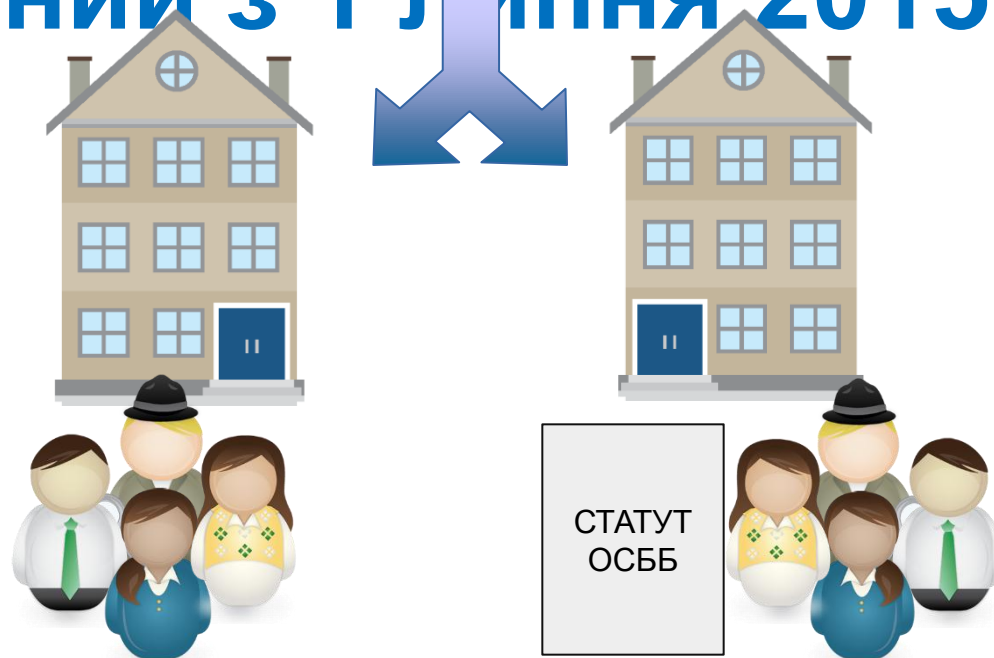


**Відносини власності у
багатоквартирному
будинку**

**Форми управління
багатоквартирним
будинком**

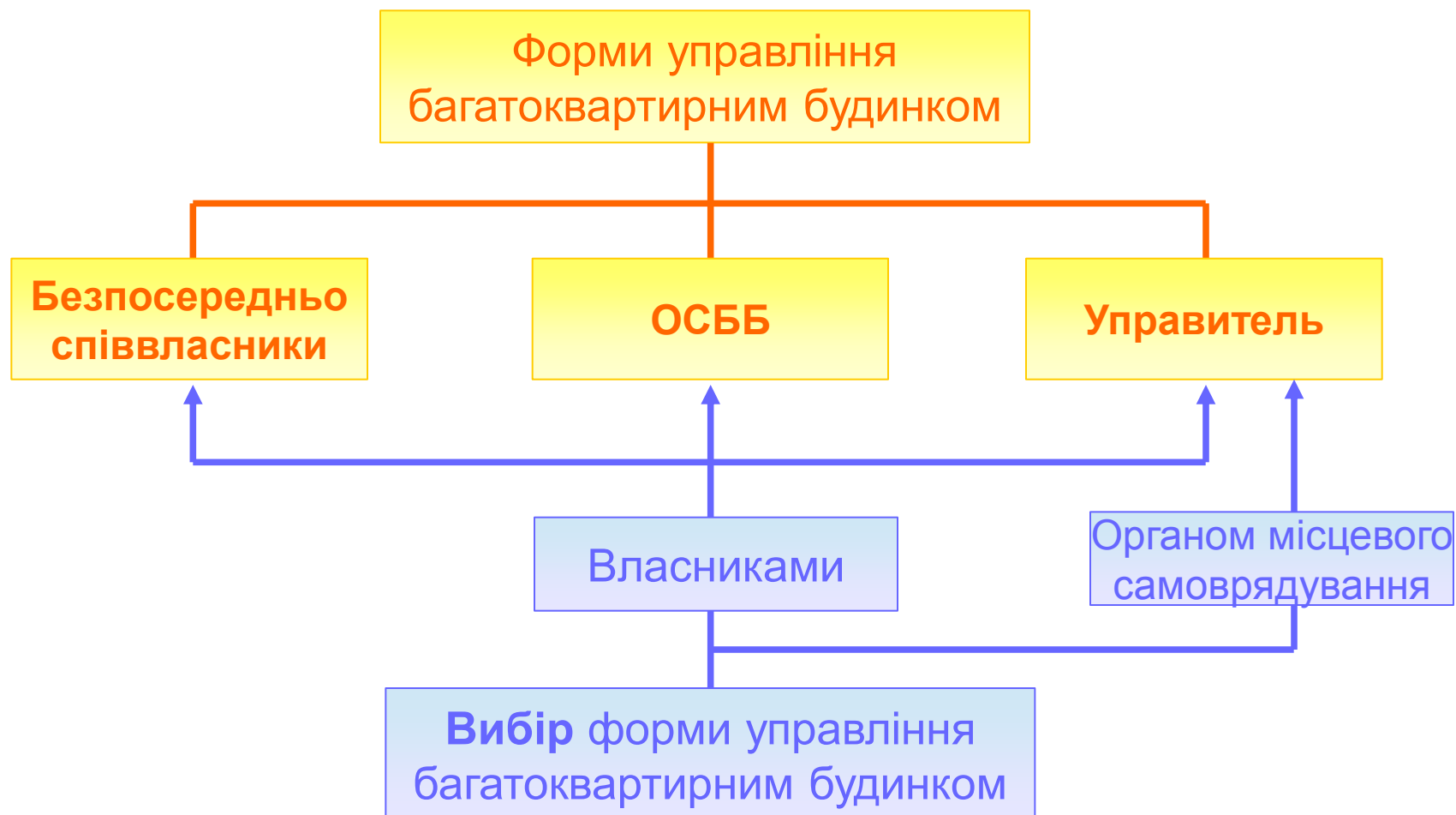
Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” від 14.05.2015 № 417-VIII (чинний з 1 липня 2015 р.)



Закон “Про особливості...”

Зміни в Закон “Про ОСББ”

Спільне майно: три форми управління



Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (від 14.05.2015 № 417-VIII)

Форма протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку (наказ Мінрегіону від 25.08.2015 № 203)

Нова редакція Типового статуту ОСББ (від 23.09.2015 № 238)

Порядок зберігання виконавчими комітетами [...] протоколів зборів співвласників та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті такими зборами (проект)

Порядок списання з балансу [...] багатоквартирних будинків [...] (проект)

⋮

Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (від 14.05.2015 № 417-VIII)

Порядок проведення конкурсу з призначення управителя для багатоквартирного будинку [...] (розробляється)

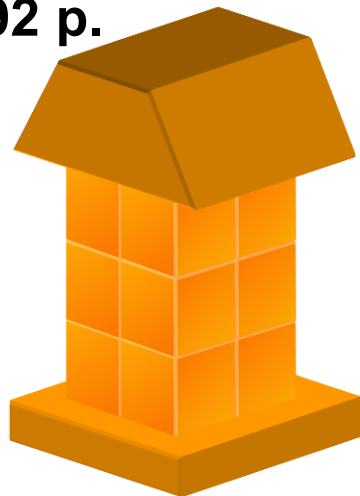
Порядок безоплатної передачі у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку земельних ділянок [...] (проект)

Типовий договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (проект)

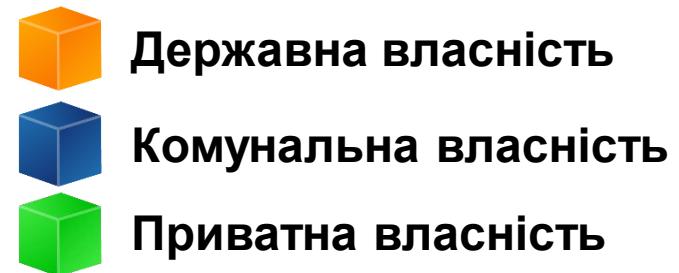
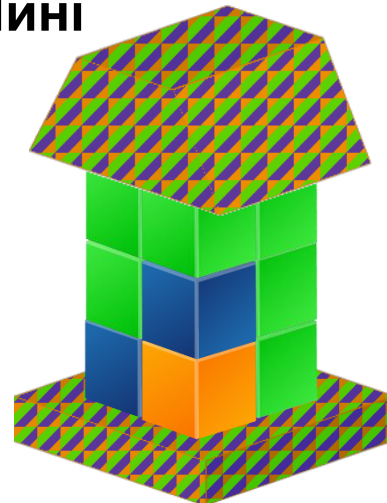
ВЛАСНІСТЬ

Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", ст. 382 Цивільного кодексу України (2003), ст.5 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (2015) визначили, що власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками спільного майна: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою

До 1992 р.



Нині

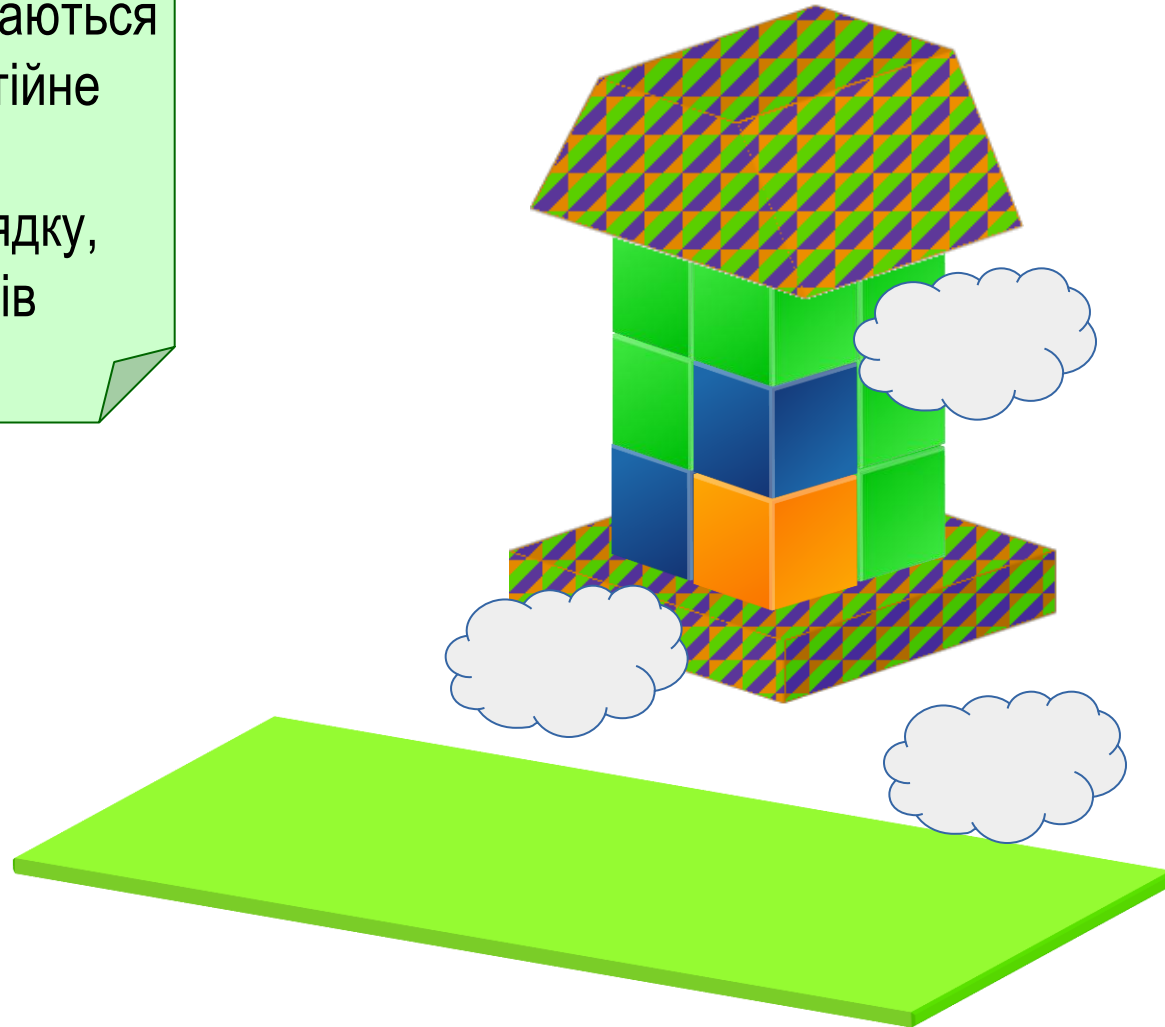


Спільне майно багатоквартирного будинку:

- 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

Ст. 42 Земельного кодексу:

“Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки ... передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України”



ПРИЙНЯТТЯ РІШЕНЬ

Різні закони – різні правила голосування

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

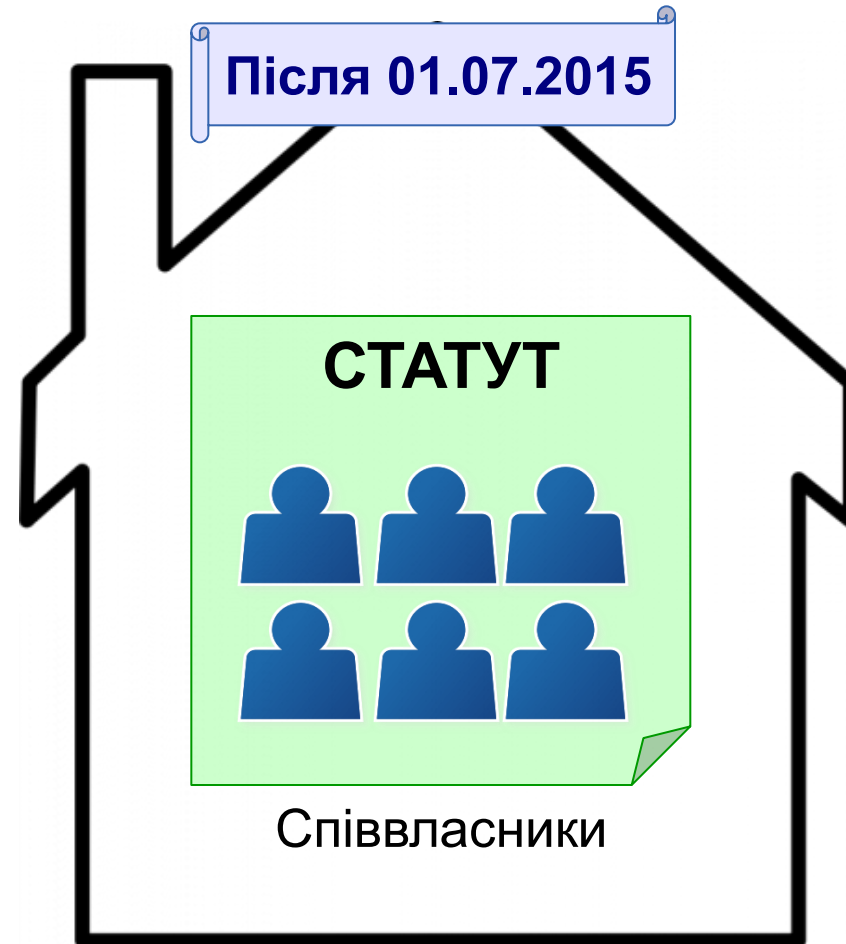
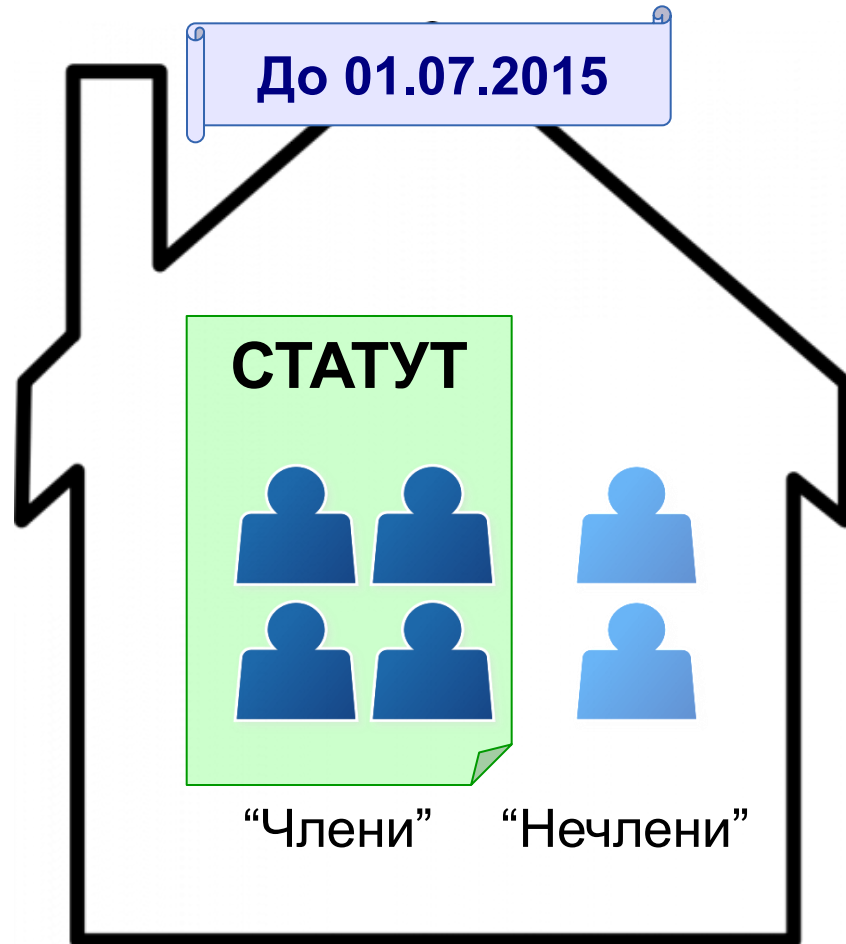
* Крім випадків, коли одному власнику належить понад 50% площ

Оформлення прийнятих рішень

		Опис у законі	Затверджена форма
Неорганізовані власники	Протокол зборів	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Установчі збори	Протокол зборів	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Загальні збори	Протокол зборів	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

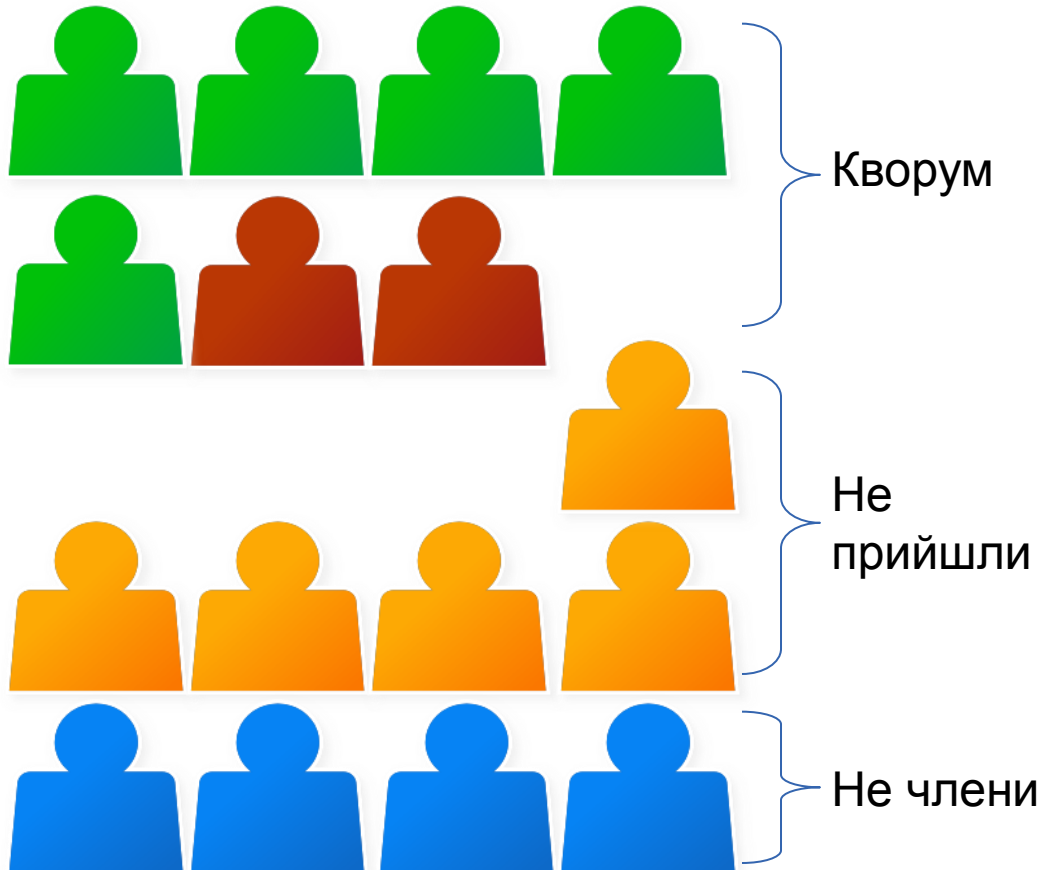
НОВЕ для ОСББ

ЧЛЕНИ СПІВВЛАСНИКИ /



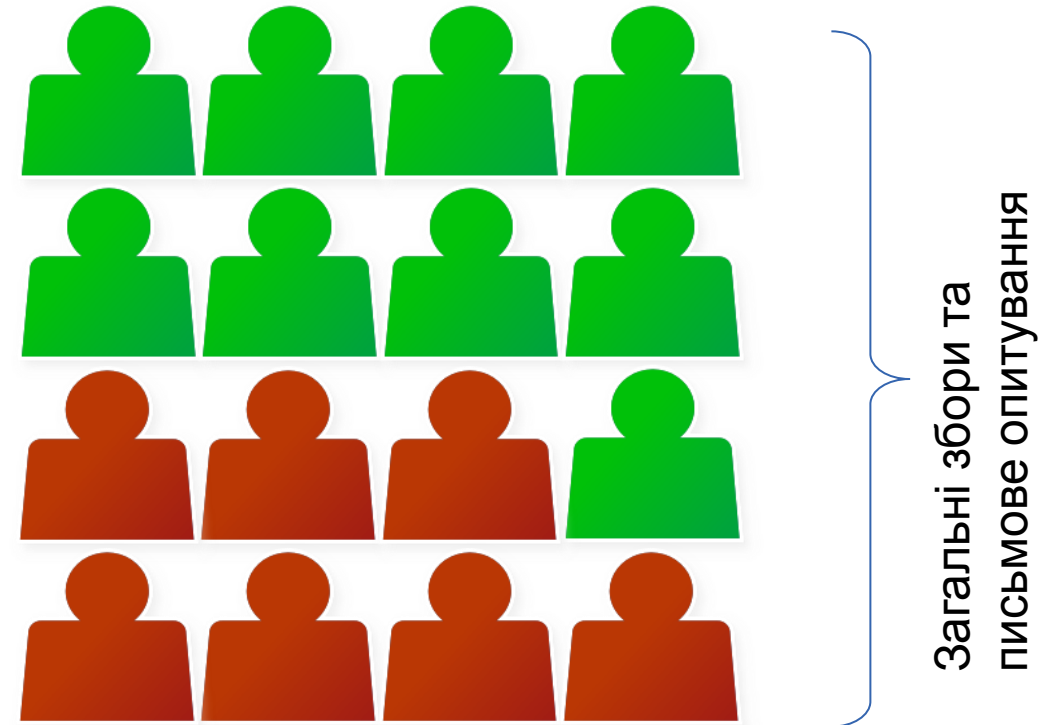
Кворум

До 01.07.2015



~~Кворум~~

Після 01.07.2015



Поділ голосів

До 01.07.2015



Після 01.07.2015













Загальні збори і письмове опитування

До 01.07.2015



Після 01.07.2015



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

Приведення чинних статутів 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

Співфінансування капремонту

ч.7 ст.10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”

- 7. Колишні власники (їх правонаступники), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення у порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.
Спори, що виникають з цього питання, вирішуються судом.

п.22 ч.1 ст.26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”

- 22) затвердження програм соціально-економічного та культурного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць, цільових програм з інших питань місцевого самоврядування.