

**А ЯКЩО ВЛАСНИКИ САМОСТІЙНО НЕ ВИЗНАЧИЛИСЯ
ІЗ ВИБОРОМ СПОСОBU УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ?**

Тоді за них це рішення приймає місцева влада. Найчастіше функції управління будинком передаються житлово-експлуатаційній конторі (ЖЕК).

У Львові ці функції виконують львівські комунальні підприємства (ЛКП).

Місцева влада затверджує ЖЕКу тариф на утримання кожного будинку. Найчастіше в ньому не закладено достатньої суми коштів, щоб ЖЕК міг якісно виконувати свої функції.

**ЯКЩО Ж ВИ ЗАПИТАЄТЕ, А ЩО РОБИТИ,
ТО ВІДПОВІДЬ ОДНОЗНАЧНА – СТВОРЮВАТИ ОСББ!**



www.merp.org.ua



Проект USAID “Муніципальна енергетична реформа в Україні”
www.facebook.com/merukraine



МУНІЦИПАЛЬНА ЕНЕРГЕТИЧНА
РЕФОРМА В УКРАЇНІ



Львівська
міська
рада



ЛЬВІВ
відкритий для світу



ІНСТИТУТ МІСТА

**У Львові за роз'ясненнями
та інформацією щодо будь-яких питань,
пов'язаних із ОСББ, можна звернутися:**

Ресурсний центр для розвитку ОСББ
Львівської міської ради,
м. Львів, пл. Ринок, 1
1-ий поверх, каб. 107

тел.: (032) 2975-995, 2975-932

Щодня, крім вихідних



ЦЕ ТВІЙ ДІМ – БУДЬ ГОСПОДАРЕМ У НІМ!

НАШ БУДИНОК – НАША ВЛАСНІСТЬ



“Власність забезпечує”
ст. 13 Конституції України

Відомий вираз, що кожне місто має своє обличчя, напевно, найбільше стосується будівель. Адже міста утворюють саме будівлі – старовинні і нові, величні і скромні, гарні і не дуже. І більшість із них – будинки, де живемо ми з вами.

ЩО ТАКЕ ЖИТЛОВИЙ БУДИНOK?

Це будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.

СКІЛЬКИ В УКРАЇНІ МЕШКАНЦІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ?

У багатоквартирних будинках мешкає близько половини українців.

ЩО КРІМ КВАРТИРИ НАЛЕЖИТЬ ВЛАСНИКАМ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ?

Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України, власнику квартири або нежитлового приміщення на правах спільноСумісної власності належить все те, без чого квартира не могла би бути житловою, а саме:

Приміщення загального користування (сходи, сходові клітки, ліфтові холи)



Механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення (ліфти, труби водопроводу, каналізації, опалення, електропроводка)



Несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні конструкції будинку (стіни, перекриття)

Будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників та розташовані на прибудинковій території (наприклад, сміттєзвірник, обладнання дитячого, білизняного і спортивного майданчиків)

Права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав

Конституція України закріпила три форми власності: **державну, комунальну, приватну**. Власником у багатоквартирному будинку може бути фізична або юридична особа, територіальна громада конкретного населеного пункту чи держава.

ЗАУВАЖТЕ!

Кількість співвласників не дорівнює кількості квартир та нежитлових приміщень. У однієї квартири може бути кілька власників (іх ще називають суб'єктами права власності) або ж конкретному суб'єкту права власності можуть належати декілька квартир або нежитлових приміщень у вашому будинку

ХТО МОЖЕ БУТИ ВЛАСНИКОМ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ?

Якщо квартира в багатоквартирному будинку знаходитьться в комунальній або державній власності (так звана "неприватизована квартира"), то люди, які мешкають у ній, не є власниками, вони – наймачі, і право на проживання їм надане договором найму житла. У цьому випадку власником є територіальна громада або держава.

ЩО ТАКЕ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ?

Призначення багатоквартирного будинку – дати сім'ям дах над головою, забезпечити комфортні умови проживання у будь-яку пору року. Для цього слід постійно замовляти послуги, виконувати роботи з утримання, обслуговування та ремонту будинку. Відповідно, постає потреба у систематичному вирішенні питань щодо переліку, обсягу, термінів та вартості проведення необхідних

робіт, визначення їхніх виконавців, джерел фінансування, контролю за якістю наданих послуг тощо. Все це називається **управлінням** багатоквартирним будинком.

Організація процесу управління включає низку дій, що регулярно повторюються впродовж усього життєвого циклу будинку:



ЗАУВАЖТЕ!

- * для прийняття рішення про визначення цілей управління необхідно досягти згоди між співвласниками спільногомайна;
- ** при розробці планів треба враховувати цілі, які визначили власники, та їх фінансові можливості;
- *** виконання робіт та надання послуг має здійснюватися відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, згідно із законодавством

ЯКІ ІСНЮЮТЬ СПОСОБИ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ?

Перший спосіб – це безпосереднє управління багатоквартирним будинком його власниками. Такий варіант реально втілити на практиці лише в будинку з невеликою кількістю власників.

Якщо ж у будинку велика кількість квартир, для збереження функцій управління багатоквартирним будинком співвласники мають можливість створити юридичну особу – **об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)**.

Кожне ОСББ має свій головний документ – статут. Вищим органом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є загальні збори, які приймають усі важливі рішення, у тому числі й щодо вибору способу управління спільним майном. Обране на зборах правління керує поточною діяльністю у певний період між зборами. Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам. Правління має право вирішувати питання щодо діяльності об'єднання. Переїлк цих питань визначений статутом. На засіданні правління обирається голова правління ОСББ, який діє від імені об'єднання.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ на загальних зборах з числа співвласників обирається ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Загальні збори членів ОСББ, правління та ревізійна комісія є органами, які управляють об'єднанням. Цей **другий спосіб передбачає управління багатоквартирним будинком через статутні органи ОСББ**.

Є **третій спосіб – замовити послугу з управління тому, хто професійно займається такою роботою, тобто – управителю**. Це може бути комунальне підприємство, приватне підприємство, фізична особа-підприємець. У такому випадку відносини між співвласниками багатоквартирного будинку та управителем закріплюються договором, яким необхідно буде передбачити й відповідну плату за послуги з управління.

Рішення щодо обрання чи зміни управителя підтримують голосами власників, які разом мають у власності більше 50% загальної площини будинку.

Вибір будь-якого з варіантів не зіміє з власників відповідальності за утримання своєї власності. Тобто, у будь-якому випадку виконавець послуги з управління не приймає остаточного рішення – він лише отримує можливі варіанти вирішення проблем. І тільки власники спільного майна багатоквартирного будинку несуть повну відповідальність за прийняття кінцевого рішення.