

ЩО ЗМІНИВ НОВИЙ ЗАКОН ДЛЯ ОСББ?

1. Скасовано поняття "членства" в ОСББ. Усі співвласники багатоквартирного будинку беруть рівну участь у справах ОСББ. До загальних зборів і голосування мають долучатися усі співвласники багатоквартирного будинку.
2. Закон скасовує "кворум" на загальних зборах для прийняття рішень: скільки би співвласників не прийшло – загальні збори вважаються правочинними, і голосування проводиться.
3. Голоси рахують від загальної кількості голосів співвласників. За загальним правилом, рішення вважається прийнятым, якщо за нього віддано більше 50% голосів усіх співвласників. 75% голосів усіх співвласників потрібні для ухвалення питань:
 - визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
4. порядку управління та користування спільним майном;
5. передавання спільногомайна у користування фізичним та юридичним особам;
6. реконструкції та капітального ремонту багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд.



www.merp.org.ua

Проект USAID "Муніципальна енергетична реформа в Україні"
www.facebook.com/merpkraine



ЦЕ ТВІЙ ДІМ – БУДЬ ГОСПОДАРЕМ У НІМ!



МУНІЦИПАЛЬНА ЕНЕРГЕТИЧНА
РЕФОРМА В УКРАЇНІ



Львівська
міська
рада



ЛЬВІВ
відкритий для світу



м. Львів, пл. Ринок, 1
1-ий поверх, каб. 107

тел.: (032) 2975-995, 2975-932

Щодня, крім вихідних

УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ: ЯК РЕАЛІЗУВАТИ СВОЇ ПРАВА



Від 1 липня 2015 року діє закон №417-VIII "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку". Його назвали таким, "що руйнує монополію ЖЕКів". Відтепер мешканці самі обирають, хто надаватиме ті чи інші послуги з утримання їхнього спільнотного майна.

Якою ж може бути поведінка власників квартир та нежитлових приміщень, які разом є співвласниками спільнотного майна багатоквартирного будинку?

БЕЗДІЯЛЬНА

Поведінка найпростіша, утім кабальна. Якщо ви за рік (до 1 липня 2016 року) не зробите вибір, хто і яким чином буде управляти вашим майном, то місцева влада сама призначить управителя вашим будинком. І ви станете заручником власної байдужості – ви не зможете впливати на ціну та інші умови договору. Усе вирішать за вас.

ВІДПОВІДАЛЬНА

Усі ваші рішення прийматимуться на зборах співвласників (механізм розглянемо далі). Тут можливі варіанти:



- управляти самотужки разом із сусідами. Така можливість є у невеликих будинках;
- обрати управителя (управитель діятиме на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Співвласники самі зможуть визначати перелік, періодичність та вартість послуг, висувати до управителя свої вимоги);
- створити ОСББ та діяти відповідно до статуту.

Далі ми розглянемо алгоритм прийняття рішень у будинках, де об'єднання співвласників ще не створені.

ЗНАЙДІТЬ 2-3 СУСІДІВ-ОДНОДУМЦІВ

Ви – ініціативна група проведення загальних зборів. Ознайомтеся з основними положеннями закону №417-VIII.

ЗБЕРІТЬ ІНФОРМАЦІЮ

Про загальну площину усіх квартир та нежитлових приміщень, їхніх власників. Де отримати інформацію?

- безпосередньо у власників – ваших сусідів;
- у державному реєстрі (зробивши відповідний запит).

ПОВІДОМТЕ ПРО ЗБОРИ

Мінімум за 10 днів до проведення **вкажіть**:

- дату, місце, час проведення;
- ініціатора;
- порядок денний зборів.

Повідомлення вручіть:

- кожному співвласнику під розписку;
- рекомендованім листом на адресу квартири/нежитлового приміщення, що належить співвласнику.

Розмістіть його при вході до кожного під'їзду будинку.

ПРОВЕДІТЬ ЗБОРИ

Оберіть голову зібрання. Голова веде збори та пильнує за дотриманням порядку денного. Рішення щодо обрання чи зміни управителя підтримують голосами власників, які разом мають у власності більше 50% загальної площини будинку. Для решти рішень необхідно 75% голосів.



ОФОРМІТЬ ПРОТОКОЛ ЗІБРАННЯ

Протокол підписують усі співвласники/іхні представники, хто брав участь у зборах. Кожен ставить підпис у списку голосування співвласників під відповідним варіантом голосування ("за", "проти", "утримався") та вказує:

- прізвище, ім'я, по батькові співвласника;
- документ, що підтверджує право власності на квартиру/нежитлове приміщення;
- номер квартири/нежитлового приміщення;
- загальну площину квартири/нежитлового приміщення.

ОПИТАЙТЕ ВІДСУТНІХ НА ЗБОРАХ

Якщо під час зборів для прийняття рішення не набрано необхідної кількості голосів "за" та "проти", проведіть письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Таке опитування проводиться протягом 15 календарних днів із дати проведення зборів. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів "за" не набрано, рішення вважають неприйнятым.

РОЗПОВСЮДЬТЕ ПРОТОКОЛ ЗІБРАННЯ

Протокол має бути у двох екземплярах: один зберігатиметься в управителя, другий – у виконавчому комітеті місцевої ради. Повідомлення про рішення не пізніше 10 днів надайте в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або рекомендованім листом. **Розмістіть його при вході до кожного під'їзду будинку.**

ПИЛЬНУЙТЕ ЗА ВИКОНАННЯМ

Рішення зборів є обов'язковим для усіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру/нежитлове приміщення після прийняття рішення.

