



# Ваш багатоквартирний будинок: хто і як має ним управляти

Просто про складне для власників квартир  
та нежитлових приміщень

У партнерстві з:



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



**WORLD BANK GROUP**

**IFC**

International  
Finance Corporation

**Мета цього посібника — розповісти, як співвласники багатоквартирного будинку можуть ним управляти, як і чому варто створити ОСББ, хто такий професійний управитель, чим він відрізняється від ЖЕКів «старого зразка», як його обрати та побудувати з ним ефективну співпрацю.**

Посібник підготовлено й видано у рамках проекту «Енергоефективність у житловому секторі України», що впроваджується Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC, Група Світового банку) за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.

Автори: Андрій Бурий, Марія Осипчук, Руслан Кальницький, за редакцією Наталі Ільїної та Зої Гоццій.

Висновки, тлумачення й підсумки, викладені в цьому посібнику, жодним чином не відтворюють поглядів IFC, Групи Світового банку чи Швейцарської Конфедерації. Це видання є інформаційним та не замінює консультації радника з правових питань або фахівця іншого профілю. На IFC, Групу Світового банку чи Швейцарську Конфедерацію не може бути покладена жодна відповідальність за будь-які збитки, втрати, заподіяну шкоду, боргові зобов'язання та/або будь-які інші можливі наслідки, що виникли через опублікування або використання інформації, вміщеної в цьому посібнику. Виключно користувач несе відповідальність і ризики, пов'язані з його використанням.

Зміст посібника захищено авторським правом. Уся інформація та матеріали, використані для підготовки цього посібника, є власністю IFC.

Викладена в посібнику інформація призначена для загального користування. Посібник розповсюджується за умови, що він не буде продаватися, передаватися в платне користування або використовуватися будь-яким іншим чином з метою отримання прибутку без попередньої письмової згоди IFC. Відтворення, копіювання й поширення довідника та/або його частин у будь-якій формі дозволене з обов'язковим посиланням на цей посібник.

З питаннями щодо змісту посібника, а також задля отримання дозволу на відтворення його частин або замовлення додаткових копій, будь ласка, звертайтеся за адресою:

Проект «Енергоефективність у житловому секторі України»  
Офіс представництва IFC в Україні,  
Дніпровський узвіз, 1, 3-й поверх,  
м. Київ, 01010, Україна  
тел.: +38 (044) 490 64 00 (внут. 7914)

# ЗМІСТ

Багатоквартирний будинок та форми управління ним.....	2
<b>УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ ШЛЯХОМ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕНЬ НА ЗБОРАХ СПІВВЛАСНИКІВ.....</b>	<b>4</b>
Повноваження зборів співвласників.....	4
Процедура проведення зборів співвласників багатоквартирного будинку та прийняття рішень.....	5
<b>УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ ШЛЯХОМ ЗАЛУЧЕННЯ УПРАВИТЕЛЯ.....</b>	<b>8</b>
Хто такий управитель, чим він відрізняється від ЖЕКу «старого зразка» та які надає послуги.....	8
Як залучити управителя.....	12
Особливості укладання, зміни та розірвання договору з управителем.....	19
<b>УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ ШЛЯХОМ СТВОРЕННЯ ОСББ.....</b>	<b>21</b>
Основні переваги створення ОСББ у багатоквартирному будинку.....	22
Варіанти управління багатоквартирним будинком з ОСББ.....	24
Як створити ОСББ.....	26
Як почати самостійне управління будинком за допомогою ОСББ.....	31
<b>ЯК ЗАБЕЗПЕЧИТИ ЯКІСНЕ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ.....</b>	<b>34</b>
ОСББ та управитель.....	35
Можливий розвиток подій у разі бездіяльності співвласників.....	38
Ваш багатоквартирний будинок — ваша власність.....	38

## Багатоквартирний будинок та форми управління ним

**Багатоквартирний будинок** — це житловий будинок із трьох або більше квартир. У будинку можуть бути розташовані й нежитлові приміщення — офіси, магазини, ресторани тощо, які також є приватною власністю фізичних або юридичних осіб.

Багатоквартирний будинок є цілісною системою, яка включає в себе не тільки квартири та нежитлові приміщення, але й майно, що їх з'єднує, тобто є спільним. Воно належить співвласникам будинку **на праві спільної сумісної власності**, а значить, не може бути розподілене між ними. Для підтвердження права власності на таке майно співвласникам не треба отримувати жодних документів: право спільної сумісної власності щодо спільного майна багатоквартирного будинку виникає на підставі закону.

Слід пам'ятати, що співвласники багатоквартирного будинку мають низку прав і обов'язків та несуть відповідальність щодо спільного майна в такому будинку. Так, співвласники мають право брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника і при цьому зобов'язані забезпечувати утримання, належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна будинку, проводити його поточний та капітальний ремонт.



Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу, до спільного майна багатоквартирного будинку належать:



Сьогодні співвласники багатоквартирного будинку можуть обрати найбільш зручну для них **форму управління своїм будинком**:



приймати всі рішення на зборах співвласників



залучити професійного управителя



створити ОСББ та передати функції з управління будинком його статутним органам

Розгляньмо кожен із них детальніше.



## Управління багатоквартирним будинком шляхом прийняття рішень на зборах співвласників

На практиці самостійне управління шляхом прийняття рішень на зборах співвласників (тобто без створення ОСББ або обрання управителя) прийнятне лише в малих будинках, де розташовано не більше 10–15 квартир.



### Повноваження зборів співвласників

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 і 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 й капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;

- 6** визначення дати й місця проведення наступних зборів співвласників;
- 7** визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком;
- 8** відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами за умови дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- 9** прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги).

## Процедура проведення зборів співвласників багатоквартирного будинку та прийняття рішень

Порядок прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком на зборах співвласників визначений законодавством<sup>1</sup>.



### Створення ініціативної групи

Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі **не менше трьох співвласників<sup>2</sup>** або **управителем**, з яким укладено договір на надання послуги з управління будинком.

Повідомлення про проведення зборів співвласників має бути вручено або направлено рекомендованим листом поштою кожному співвласникові не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів та розміщено в загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку.

<sup>1</sup> Ст. 10 Закону України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

<sup>2</sup> Збори співвласників у прийнятих в експлуатацію новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартири та нежитлових приміщень у такому будинку.





## Повідомлення співвласників про збори

Повідомлення про проведення зборів співвласників має містити інформацію про ініціатора проведення таких зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.



## Проведення зборів та голосування

Збори вважаються легітимними незалежно від того, скільки співвласників фізично бере в них участь, адже Закон передбачає можливість протягом 15 календарних днів з дати зборів провести письмове опитування співвласників, що не були присутні. При цьому під час підрахунку голосів враховують і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування. Кожен співвласник має кількість голосів, пропорційну до площі своєї квартири/приміщення в загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку<sup>3</sup>.



## Проведення письмового опитування

Протягом 15 календарних днів від дати проведення зборів необхідно опитати співвласників, що не були присутні на зборах, щодо їх думки стосовно кожного питання порядку денного. Письмове опитування проводить ініціативна група та інші співвласники за бажанням.



## Підрахунок голосів

Після проведення письмового опитування необхідно порахувати, скільки голосів «за» та «проти» було віддано під час письмового опитування, а скільки — на зборах, та підсумувати їх.

<sup>3</sup> Якщо одна особа є власником квартири (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 % або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 % загальної кількості співвласників, а рішення з питань, пов'язаних з обранням управителя, вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 50 % загальної кількості всіх співвласників.



Для прийняття рішення про обрання управителя, затвердження умов договору з ним та надання повноважень особі для підписання договору необхідно набрати понад 50 % голосів.



## Прийняття рішення

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 % загальної площі квартир та нежитлових приміщень будинку. Для деяких питань, у тому числі для прийняття рішення про обрання управителя та вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги, достатньо набрати понад 50 % голосів.



## Оформлення протоколу

Рішення зборів співвласників оформляється протоколом<sup>4</sup> за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики. Протокол підписується головою та секретарем зборів, а всі співвласники (їх представники), які взяли участь у зборах, ставлять підпис у протоколі під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»).



## Повідомлення співвласників про прийняті рішення

Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується в загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

Слід зазначити, що рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

<sup>4</sup> Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25 серпня 2015 року № 203 «Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку».



## Управління багатоквартирним будинком шляхом залучення управителя

Мета залучення управителя — забезпечення належного утримання будинку, яке він здійснює під контролем співвласників на підставі узгодженої з ними ринкової ціни.



### Хто такий управитель, чим він відрізняється від ЖЕКу «старого зразка» та які надає послуги

Управитель — це фізична особа — підприємець або юридична особа — суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

### Чим управитель відрізняється від ЖЕКу «старого зразка»

Перш ніж говорити про те, як обрати собі управителя, варто розібратися, чим же сучасний управитель відрізняється від ЖЕКу «старого зразка».

<p><b>Було</b></p> <p>(до прийняття у 2015 році Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»)</p>	<p><b>Стало</b></p> <p>(остаточно врегульовано з прийняттям у 2017 році Закону України «Про житлово-комунальні послуги»)</p>
<p>Послуги з утримання багатоквартирних будинків надавали переважно комунальні підприємства (ЖЕКи). Вони призначались органами місцевого самоврядування на неконкурентних засадах</p>	<p>Послуги з управління багатоквартирним будинком надає управитель (фізична особа — підприємець або юридична особа). За загальним правилом він має бути обраний співвласниками такого будинку (і тільки у визначених випадках — органом місцевого самоврядування на конкурсній основі)</p>
<p>Співвласники не мали можливості змінити виконавця послуг з утримання будинку, крім варіанту, коли вони створили ОСББ. По суті ЖЕКи були монополістами</p>	<p>Співвласники мають право провести збори, щоб достроково розірвати договір з управителем, обраним за конкурсом органом місцевого самоврядування, та обрати іншого управителя (чи створити ОСББ) або відмовитися від продовження дії договору з управителем, якого вони обрали самостійно</p>
<p>Вартість послуг ЖЕКу з утримання будинку формувалася на підставі тарифу, який затверджувався органом місцевого самоврядування</p>	<p>Вартість послуги з управління є договірною, погоджується між управителем і співвласниками та фіксується в договорі</p>
<p>Співвласники будинку не мали можливості контролювати, куди і як використовуються кошти, які вони сплачують ЖЕКу за утримання свого будинку, адже побудинкового обліку коштів не було (отримані ЖЕКом кошти обліковувались на загальному рахунку ЖЕКу та використовувались ним на власний розсуд)</p>	<p>Управитель зобов'язаний здійснювати побудинковий облік доходів та витрат щодо управління конкретним багатоквартирним будинком. Співвласники мають право у визначений в договорі спосіб отримувати інформацію щодо надходження та використання коштів щодо свого будинку</p>

За необхідності проведення поточного ремонту ЖЕК самостійно визначав перелік і вартість робіт та обирав підрядника на їх виконання, не звітуючи перед співвласниками. Співвласники не мали можливості впливати на погодження об'єму таких робіт та їх вартість

Кошторис витрат на утримання спільного майна та проведення його поточного ремонту управитель обов'язково погоджує зі співвласниками при підписанні договору, на підставі чого формує ціну послуги з управління. Зміна кошторису витрат (як поточних, так і витрат на проведення ремонтних робіт) обов'язково узгоджується зі співвласниками.

Щорічно управитель має звітувати перед співвласниками про виконання кошторису та погоджувати з ними кошторис на наступний рік

За необхідності зробити щось більше, ніж поточний ремонт (наприклад, капітальний ремонт, реконструкцію тощо), у ЖЕКу не було юридичних механізмів залучити на це додаткові кошти від співвласників, а співвласники не мали впливу на ЖЕК та фактично не могли змусити його виконати відповідні роботи

Управитель має можливість за рішенням співвласників здійснювати накопичення коштів на додаткові роботи, капітальні ремонти (реконструкцію) спільного майна та організувати виконання таких робіт на погоджених із співвласниками умовах








ЖЕК не мав юридичних підстав розпоряджатися спільним майном співвласників та використовувати його без їхнього дозволу. Проте на практиці це фактично відбувалося: приміщення в будинку здавалися в оренду, але отримані кошти використовувалися не для потреб його співвласників

За рішенням співвласників будинку управитель може здавати допоміжні приміщення та інше спільне майно в оренду, встановлювати сервітут щодо його використання, давати дозвіл на розміщення реклами тощо. Отримані від цього кошти є власністю співвласників, і управитель повинен спрямовувати їх виключно на потреби будинку, зокрема на капітальний ремонт спільного майна, або повертати співвласникам

## Що входить у послугу з управління багатоквартирним будинком та як формується її ціна

Послуга з управління будинком включає в себе утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території, поточний ремонт та закупівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна.

### Послуга з управління багатоквартирним будинком

Утримання будинку та прибудинкової території	Інші послуги
 Прибирання (будинок + прибудинкова територія)	 Купівля електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна
 Санітарно-технічні роботи	 Поточний ремонт спільного майна
 Утримання ліфтів	 Інші послуги (за бажанням співвласників)
 Обслуговування внутрішньобудинкових мереж (якщо це НЕ покладено на виконавця відповідної комунальної послуги)	

\* Обов'язковий перелік послуг з утримання визначає Мінрегіон (наказ від 27 липня 2018 року № 190)

Ціну послуги з управління будинком управитель погоджує зі співвласниками на зборах, її фіксують у договорі та кошторисі на утримання будинку.

Ціна складається з оплати вартості послуг з утримання будинку, витрат на поточний ремонт, купівлю електричної енергії для функціонування спільного майна та винагороди управителя.

$$\text{Ціна (договірна)} = \text{Витрати на послуги} + \text{Винагорода управителя}$$

**Неможливість перегляду в односторонньому порядку!**

У разі необхідності перегляду ціни будь-які зміни можливі виключно за рішенням співвласників будинку, для прийняття якого необхідно провести збори та набрати понад 50 % голосів «за». Тобто зміна ціни в односторонньому порядку неможлива, якщо це не передбачено договором.

## Як залучити управителя

Сьогодні управитель для багатоквартирного будинку може бути обраний трьома способами:

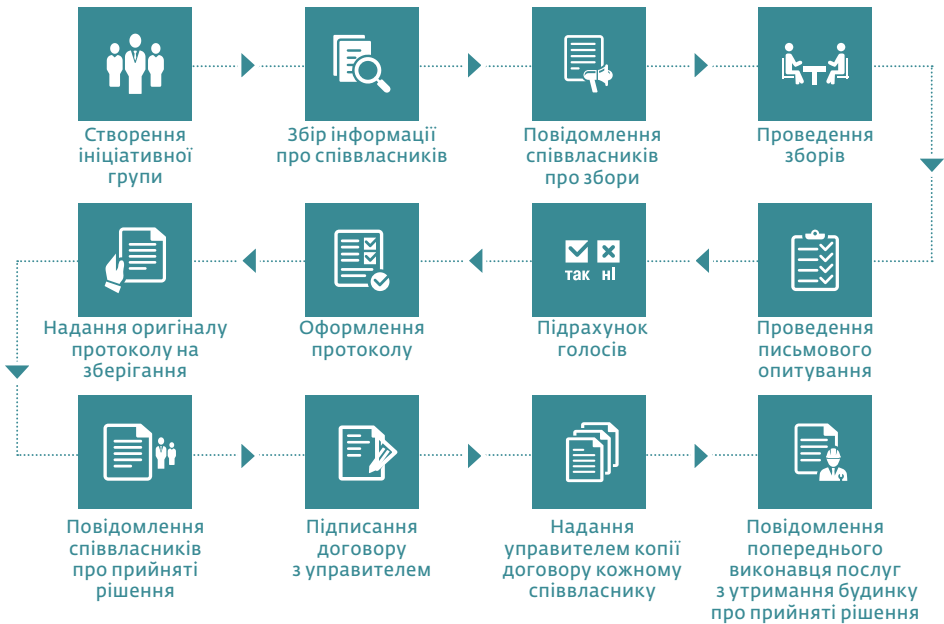


### Обрання управителя на зборах співвласників

Питання про залучення управителя до управління багатоквартирним будинком, в якому не створено ОСББ, вирішується шляхом проведення зборів співвласників. Процедура скликання та прийняття рішень зборами співвласників багатоквартирного будинку регулюється нормами Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Ст. 10 Закону України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

## Покроковий алгоритм обрання управителя співвласниками багатоквартирного будинку:



### Створення ініціативної групи

До складу мають увійти не менше трьох співвласників будинку (власників квартир та/або нежитлових приміщень будинку).



### Збір інформації про співвласників

Інформація про право власності, набуте до 2013 року, зберігається в архіві Бюро технічної інвентаризації (БТІ), після 2013-го — в Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.



### Повідомлення співвласників про збори

Повідомлення про проведення зборів співвласників має містити інформацію про ініціатора проведення зборів, дату, місце та час їх проведення, порядок денний та повинно бути вручене не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або



шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено в загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що розглядатимуться на зборах.



## Проведення зборів

Незалежно від кількості присутніх необхідно розпочати збори та прийняти рішення з усіх питань порядку денного.

Порядок денний зборів:

- обрання голови та секретаря зборів;
- визначення управителя багатоквартирного будинку;
- затвердження умов договору з управителем;
- обрання з-поміж співвласників будинку особи, уповноваженої на підписання договору з управителем, здійснення контролю за виконанням умов договору та повідомлення попереднього виконавця послуги з утримання будинку / попереднього управителя про укладення договору з управителем.



## Голосування

Кожен співвласник має кількість голосів, пропорційну до площі своєї квартири/приміщення в загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку<sup>6</sup>.



## Проведення письмового опитування

Протягом 15 календарних днів від дати проведення зборів необхідно опитати співвласників, що не були присутні на зборах, щодо їх думки стосовно кожного питання порядку денного. Письмове опитування проводить ініціативна група та інші співвласники за бажанням.

<sup>6</sup> Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 % або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 % загальної кількості співвласників, а рішення з питань, пов'язаних з обранням управителя, вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 50 % загальної кількості всіх співвласників.



## Підрахунок голосів

Після проведення письмового опитування необхідно порахувати, скільки голосів «за» та «проти» було віддано під час письмового опитування, а скільки — на зборах, та підсумувати їх. Для прийняття рішення про обрання управителя, затвердження умов договору з ним та надання повноважень особі для підписання договору необхідно набрати понад 50 % голосів.



## Оформлення протоколу

Протокол оформлюється відповідно до форми, затвердженої наказом Мінрегіону від 25 серпня 2015 року № 203. Один примірник протоколу подається на зберігання виконавчому органу місцевого самоврядування, інший — управителю.



## Надання оригіналу протоколу на зберігання виконавчому комітету сільської, селищної, міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку

Протокол зборів співвласників передається на зберігання виконавчому комітету сільської, селищної, міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку, який розміщує результативну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному веб-сайті.



## Повідомлення співвласників про прийняті рішення

Інформацію про прийняті рішення протягом 10 календарних днів з моменту їх прийняття необхідно письмово повідомити кожному співвласнику особисто під розписку або рекомендованим листом, а також розмістити в місцях загального користування будинку.



## Підписання договору з управителем

Договір між управителем та співвласниками укладається на підставі Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 року № 712. Це означає, що текст договору має співпадати з текстом

Типового договору, його не можна скорочувати, але дозволяється додавати нові пункти за умови, що внесені зміни не суперечать регулюванню, визначеному в Типовому договорі. Договір від імені співвласників підписує уповноважена особа, визначена на відповідних зборах співвласників.



### **Надання управителем копії договору кожному співвласнику**

Управитель, з яким було укладено договір, протягом одного місяця з моменту його підписання має надати кожному співвласнику примірник договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, завірений його підписом та печаткою (за наявності).



### **Повідомлення попереднього виконавця послуг з утримання будинку про прийнятті рішення**

Рекомендовано не пізніше ніж за місяць до початку надання послуг обраним управителем повідомити попереднього виконавця послуг з утримання будинку про відмову від його послуг. До повідомлення необхідно додати копію протоколу зборів співвласників про обрання управителя та копію договору з ним.

Договір з управителем складають у двох примірниках, які підписує від імені всіх співвласників уповноважена ними особа. Протягом одного місяця після підписання договору управитель має надіслати його копію, завірену своїм підписом, кожному співвласнику. Умови цього договору є обов'язковими для всіх співвласників.

Кожен співвласник особисто відповідальний за виконання договору з управителем і має здійснювати оплату за цим договором на рахунок управителя.

Договір з управителем укладають на один рік з можливістю автоматичного подовження строку його дії. Якщо з якихось причин співвласники хочуть достроково розірвати договір з управителем, то вони мають повідомити управителя про відмову від договору за один місяць до кінця строку його дії. Дострокове розірвання договору можливе за згодою сторін або за рішенням суду в разі невиконання його умов однією зі сторін.

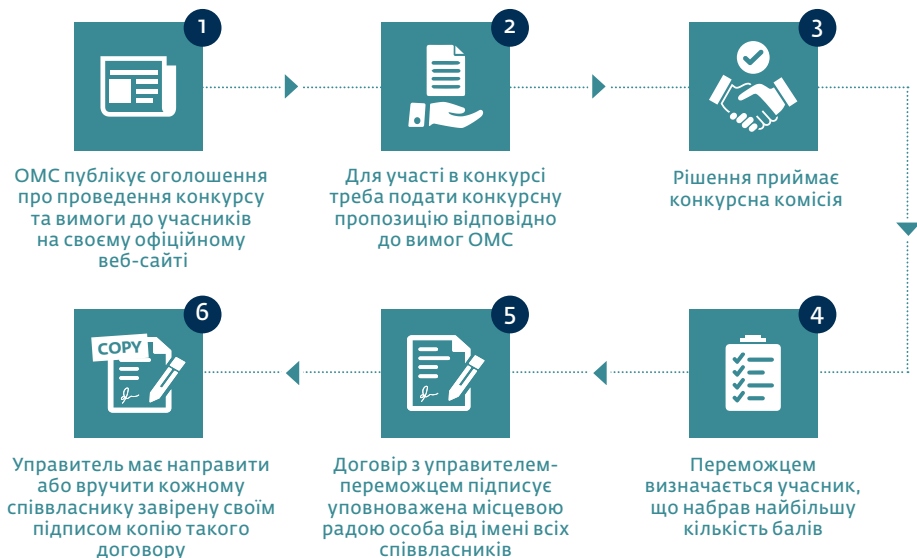
## Обрання управителя за конкурсом органами місцевого самоврядування

Якщо співвласники самостійно не визначилися з кандидатурою управителя, то обрання управителя за конкурсом органами місцевого самоврядування відповідно до чинного законодавства можливе в таких випадках:

- 1** орган місцевого самоврядування відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до 10 червня 2018 року оголосив відповідний конкурс;
- 2** співвласники багатоквартирного будинку після 10 червня 2018 року звернулися з відповідним проханням до органу місцевого самоврядування.

У другому випадку співвласникам необхідно більшістю голосів (понад 50 %) прийняти рішення про звернення до органу місцевого самоврядування з проханням провести конкурс із призначення управителя для їхнього будинку.

Порядок проведення конкурсу з призначення управителя органом місцевого самоврядування затверджений наказом Мінрегіону.



Що варто знати про це?

- Передусім необхідно розуміти, що виконавчий орган місцевої ради може оголосити конкурс про призначення управителя **тільки для тих будинків, в яких співвласники самостійно не визначилися з формою управління**: не створили ОСББ, не обрали управителя або не почали управляти будинком шляхом прийняття рішень на зборах співвласників.
- Управитель **не може бути призначений** органом місцевого самоврядування без проведення конкурсу.
- Виконавчий орган місцевої ради має розмістити **офіційне оголошення** про проведення конкурсу на своєму офіційному веб-сайті та в засобах масової інформації.
- Після проведення конкурсу та визначення переможця **уповноважена особа виконавчого органу місцевої ради** має від імені співвласників підписати з переможцем конкурсу договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією.
- Інформацію про управителя, з яким укладено договір, доводять до відома співвласників **шляхом розміщення оголошення** на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування, у під'їздах будинків та біля них. Оголошення має містити повне найменування (або П. І. Б., якщо управитель ФОП) управителя, його контактні телефони, номер та дату укладення договору, ціну послуги.
- Протягом одного місяця після підписання договору **управитель має надіслати його копію, завірену своїм підписом, кожному співвласнику.**

Умови цього договору є обов'язковими для всіх співвласників.

Отже, після проведення конкурсу договір з управителем від імені всіх співвласників підписує уповноважена особа органу місцевого самоврядування. Проте варто зауважити, що **сторонами договору є управитель і співвласники**, а не управитель та орган місцевого самоврядування. Крім того, орган місцевого самоврядування лише одноразово від імені співвласників будинку бере участь у відносинах з управителем.

Усі подальші зміни до договору мають право вносити тільки співвласники за домовленістю з управителем, і всі інші питання, пов'язані з управлінням будинком протягом дії договору, управитель повинен узгоджувати зі співвласниками будинку, а не з органом місцевого самоврядування.

Договір з управителем укладають на один рік з можливістю автоматичного подовження строку його дії. Якщо з якихось причин співвласники хочуть достроково розірвати договір з управителем, який був призначений органом місцевого самоврядування на підставі конкурсу, то вони мають прийняти відповідне рішення на зборах співвласників і попередити управителя про відмову від договору не менш ніж за два місяці до бажаної дати його розірвання.

## Особливості укладання, зміни та розірвання договору з управителем

Договір між управителем та співвласниками укладається відповідно до Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 року № 712. Це означає, що текст договору має співпадати з текстом Типового договору, його не можна скорочувати, але дозволяється додавати нові пункти за умови, що ці зміни не суперечать вимогам чинного законодавства України.

Договір повинен мати низку невід’ємних додатків, а саме:

- список співвласників із зазначенням площі квартир та приміщень, що перебувають у їх власності;
- загальні відомості про будинок, яким починає управляти управитель;
- акт приймання-передачі технічної документації;
- вимоги до якості послуги з управління будинком;
- кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території.

Договір складають у двох примірниках, які підписує від імені всіх співвласників уповноважена ними особа (нею може бути голова правління ОСББ — у разі обрання управителя на загальних зборах ОСББ, чи уповноважена особа ОМС — у разі обрання управителя за конкурсом). При цьому варто звернути увагу, що з усіма співвласниками, у тому числі і юридичними особами, укладається один договір управління, примірник якого надається кожному співвласнику.

Протягом одного місяця після підписання договору управитель має надіслати його копію, завірену своїм підписом та печаткою (за наявності), кожному співвласнику.

Укладений договір є обов'язковим для виконання всіма співвласниками незалежно від наявності підпису кожного з них на такому договорі та незалежно від того, як відповідний співвласник голосував на зборах за відповідне рішення. Тобто умови цього договору є обов'язковими і для тих співвласників, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

Договір з управителем укладають на один рік з можливістю автоматичного продовження строку його дії.

Якщо управитель захоче змінити ціну послуги або інші умови договору, він має ініціювати збори співвласників (загальні збори ОСББ) для прийняття такого рішення та набрати необхідну кількість голосів. Рішення оформлюється відповідним протоколом. Якщо в результаті прийнятого зборами рішення змінюються умови договору, сторони мають укласти додаткову угоду до договору.

Умови розірвання договору залежать від того, яким чином був обраний управитель.

- Якщо управитель був обраний зборами співвласників або загальними зборами ОСББ та співвласники з якихось причин не хочуть продовжувати дію договору на наступний однорічний період, вони мають повідомити управителя про відмову від договору за один місяць до кінця строку його дії. Дострокове розірвання договору можливе лише за згодою сторін або за рішенням суду, у разі якщо одна зі сторін не виконує умови договору.
- Якщо протягом строку дії договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного уповноваженою особою органу місцевого самоврядування (виконавчого органу відповідної місцевої ради) від імені співвласників будинку, співвласники багатоквартирного будинку не будуть задоволені роботою призначеного управителя, вони можуть прийняти рішення про зміну форми управління будинком або про обрання іншого управителя. У цьому разі договір достроково припиняється через два місяці з дати отримання управителем повідомлення від співвласників (уповноваженої ними особи) про таке рішення.





## Управління багатоквартирним будинком шляхом створення ОСББ

ОСББ — це юридична особа, створена співвласниками квартир і нежитлових приміщень будинку, яка діє відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».



ОСББ створюють для забезпечення:

- реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
- сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та
- виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Для створення ОСББ співвласникам потрібно провести установчі збори. Для прийняття рішень на зборах необхідно набрати понад 50 % голосів, що розраховують пропорційно до площі всіх квартир та нежитлових приміщень будинку<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> У новозбудованих багатоквартирних будинках установчі збори ОСББ можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

## Основні переваги створення ОСББ у багатоквартирному будинку

- ОСББ є оптимальним способом управління для різних за кількістю квартир та нежитлових приміщень будинків, тоді як управління зборами співвласників можливе лише в невеликих будинках до 10-15 квартир.
- ОСББ — це ефективний спосіб прийняття рішень щодо будинку. Рішення переважно приймаються більшістю голосів співвласників.
- В ОСББ чітко визначена структура керівних органів та їхні повноваження. Загальні збори ОСББ можуть приймати будь-які рішення, а правління ОСББ, яке є його виконавчим органом, контролюватиме виконання таких рішень. А для того, щоб співвласники не хвилювалися за долю своїх коштів на рахунках ОСББ, створюється **ревізійна комісія (обирається ревізор)**, метою існування якої є контроль за фінансово-господарською діяльністю правління.
- ОСББ має статус **юридичної особи**, що дозволяє відкривати банківські рахунки, укладати договори, наймати персонал та повноцінно розпоряджатися коштами для забезпечення потреб співвласників.
- ОСББ має статус **неприбуткової організації**. Це значить, що незалежно від того, звідки надійшли кошти на рахунок ОСББ, якщо ці кошти використовуються виключно на статутну діяльність ОСББ, з них не сплачується податок на прибуток.
- ОСББ може укладати **будь-які угоди**, замовляти різні послуги, необхідні для забезпечення утримання багатоквартирного будинку та реалізації рішень загальних зборів. Крім того, ОСББ може забезпечувати утримання будинку та його прибудинкової території навіть власними силами.
- Фінансування виконання ОСББ своїх функцій співвласники здійснюють шляхом сплати **внесків на утримання й ремонт спільного майна**, розмір та склад яких затверджуються рішенням загальних зборів об'єднання; співвласники мають повний контроль над використанням таких коштів.
- На практиці в будинку, де створено ОСББ, може бути реалізований один з кількох варіантів управління багатоквартирним будинком:



управління будинком шляхом самозабезпечення. При цьому якщо правління ОСББ не має часу або компетенції повністю здійснювати управління, ОСББ може найняти професійного менеджера;



ОСББ може разом з іншими будинками об'єднатися в асоціацію ОСББ, передати їй окремі функції та здешевити управління через оптимізацію оплати праці персоналу та можливості економії коштів на замовленні однотипних робіт;



будинки, в яких створено ОСББ, також можуть залучити управителя для надання всіх послуг, що входять до складу послуги з управління багатоквартирним будинком, уклавши відповідний договір управління від імені всіх співвласників.

- Тільки будинки з ОСББ мають доступ до державної та місцевих програм енергоефективності, банківського фінансування та грантів Фонду енергоефективності України<sup>8</sup> на впровадження енергоефективних заходів. Такі заходи не тільки дозволяють майже вдвічі економити на опаленні, але й значно підвищують комфорт проживання в будинку.
- Створення ОСББ означає, що в будинку з'явився справжній господар. Це дуже швидко позначається як на зовнішньому вигляді будинку та прибудинкової території, так і на терміні його експлуатації. Крім повсякденного комфорту та престижу проживання, це суттєво підвищує інвестиційну привабливість і ринкову вартість кожної квартири в такому будинку, тоді як вартість його обслуговування зазвичай знижується.

Отже, враховуючи той факт, що в ОСББ у співвласників є можливість не тільки приймати рішення на загальних зборах, а й контролювати їх виконання за допомогою чинного правління, а також не хвилюватися за долю своїх коштів та правильність їх використання завдяки роботі ревізійної комісії, така форма управління є більш ефективною порівняно з іншими. Доступ до програм енергоефективності є суттєвою додатковою перевагою.

Єдиним «недоліком» ОСББ є те, що для його створення необхідна активна небайдужа позиція його співвласників і готовність інвестувати час та енергію в управління своїм багатоквартирним будинком. На жаль, цим критеріям відповідає далеко не кожний будинок: у суспільстві ще занадто живі хибні настрої на кшталт «мер має відремонтувати дах нашого будинку» та «ЖЕК нехай вирішує проблеми будинку, ми йому щось платимо».

<sup>8</sup> Фонд енергоефективності — державна установа, яка надає підтримку ОСББ для впровадження енергоефективних заходів шляхом надання грантів та запровадження комплексних технічних рішень з урахуванням кращих європейських практик з термомодернізації будівель. Детальніше — на сайті <https://eefund.org.ua>

# Варіанти управління багатоквартирним будинком з ОСББ

## Управління будинком шляхом самозабезпечення

Управління будинком з ОСББ шляхом самозабезпечення можливе за наявності небайдужих співвласників, які входять в органи управління будинком та готові вкладати в нього свій час та енергію.

ОСББ власними силами забезпечує утримання будинку та його прибудинкової території власними силами співвласників, а також шляхом найму кваліфікованого персоналу та укладання договорів з підрядними організаціями. Це здійснюється в рамках кошторису, який розробляє правління та затверджують на поточний рік загальні збори. На підставі кошторису загальні збори визначають і затверджують види та розмір внесків, які співвласники сплачують на рахунок ОСББ. Правління щорічно звітує про виконання кошторису перед загальними зборами ОСББ.

Іншою опцією самозабезпечення є укладення договору з професійним менеджером (зазвичай фізичною особою — підприємцем), що здійснює управління поточною діяльністю об'єднання та контроль за роботою залучених підрядних організацій. Такий варіант властивий для будинків, де правління не має необхідних компетенцій або часу для забезпечення повноцінного управління будинком власними силами.

## Управління будинком шляхом передання відповідних функцій асоціації ОСББ

Об'єднання кількох ОСББ в асоціацію дозволяє здешевити управління кожним окремим будинком через оптимізацію оплати персоналу та можливості економії коштів на замовленні однотипних робіт.

ОСББ може стати членом асоціації ОСББ та за рішенням загальних зборів повністю або частково передати їй функції з управління своїм багатоквартирним будинком. Чинне законодавство не містить будь-яких особливостей регулювання діяльності асоціацій ОСББ. Тобто перелік повноважень, які

передаються від ОСББ до асоціації, порядок прийняття рішень асоціацією, розподіл голосів при голосуванні та інші суттєві аспекти діяльності встановлюються статутом відповідної асоціації.

## Управління будинком шляхом залучення управителя

Можливість залучення професійного управителя може бути актуальною для всіх багатоквартирних будинків незалежно від того, чи створено в них ОСББ.

Будинки, в яких створено ОСББ, також можуть залучити управителя, уклавши з ним Типовий договір про надання послуги з управління будинком. Крім того, ОСББ може співпрацювати з суб'єктами, що виконують функції з управління будинками (як управляючими компаніями, так і ФОПами), для замовлення окремих послуг або робіт. У цьому випадку такий суб'єкт господарювання є підрядником, а не управителем щодо цього будинку з ОСББ.

Розгляньмо обидва ці варіанти.

Залучення управителя	Замовлення окремих послуг
Управитель обов'язково має виконувати перелік робіт (послуг), визначених наказом Мінрегіону від 27 липня 2018 року № 190	Надає тільки ті послуги (роботи), які замовлені правлінням ОСББ
Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком розробляється на основі Типового договору, укладається від імені всіх співвласників будинку та підписується головою правління ОСББ. Управитель має надати кожному співвласнику копію такого договору	Договір укладається від імені ОСББ як юридичної особи в простій письмовій формі на умовах, погоджених сторонами. Він не є договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, а належить до господарсько-правових договорів

<p>Рішення про залучення управителя приймають загальні збори ОСББ</p>	<p>Рішення про укладення договору приймають або загальні збори ОСББ, або правління ОСББ (якщо воно, згідно зі статутом чи рішенням загальних зборів, має на це відповідні повноваження) на підставі кошторису, затвердженого загальними зборами</p>
<p>Співвласники сплачують кошти на рахунок управителя</p>	<p>Співвласники сплачують кошти на рахунок ОСББ, а ОСББ за актами виконаних робіт оплачує послуги управителя</p>
<p>Відповідальність управителя перед співвласниками</p>	<p>Відповідальність управителя перед ОСББ</p>

## Як створити ОСББ

Основні кроки зі створення ОСББ





## Створення ініціативної групи

- Ініціативна група має складатися не менш ніж із трьох власників квартири або нежитлових приміщень.
- Ініціативна група забезпечує підготовку, скликання і проведення установчих зборів.
- Рекомендовано вести протоколи засідань ініціативної групи; перший протокол підтверджує факт створення ініціативної групи.



## Підготовча робота до проведення зборів

- Визначення кола співвласників:
  - інформація про право власності, набуте до 2013 року, зберігається в архіві БТІ, після 2013-го — в Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- Підготовка проекту статуту:
  - статут має відповідати Типовому статуту ОСББ, затвердженому наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 у редакції наказу Мінрегіону від 23 вересня 2015 року № 238.
- Роз'яснення іншим співвласникам питань щодо створення ОСББ шляхом проведення попередніх інформаційних зустрічей тощо.
- Бажано дослідити стан будинку, встановити основні проблемні питання, що потребують негайного вирішення (ремонт тощо), розробити попередній кошторис на утримання будинку.



## Повідомлення про проведення установчих зборів

- Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою кожному співвласнику не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів.





- Повідомлення в письмовій формі вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом).
- У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, дата, місце і час проведення, проект порядку денного.
- Доцільно зазначити в повідомленні ім'я та контактний номер члена ініціативної групи, з яким співвласники, що не будуть присутні на установчих зборах, зможуть домовитися про дату й час голосування шляхом письмового опитування.

## Проведення установчих зборів

- Пакет документів на установчі збори:
  - проект статуту з проектом назви;
  - список учасників;
  - кандидатури членів правління, ревізійної комісії, голови зборів;
  - проект протоколу;
  - порядок ведення зборів.
- Порядок денний установчих зборів:
  - обрання голови та секретаря зборів;
  - прийняття рішення про створення об'єднання та затвердження його назви;
  - затвердження статуту ОСББ і надання повноважень особі для його підписання;
  - обрання правління та ревізійної комісії;
  - обрання уповноваженої особи для подання документів на державну реєстрацію об'єднання.
- Порядок проведення зборів:
  - установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників, а секретар зборів фіксує дані в протоколі;



- на установчих зборах необхідно організувати підрахунок голосів, для чого з-поміж співвласників або їх представників можна обрати членів лічильної комісії.

- Підрахунок голосів:

- кожний співвласник має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир та приміщень у будинку;
- рішення вважається прийнятим, якщо за нього було віддано понад 50 % голосів співвласників.



## Письмове опитування та прийняття рішення

- Якщо на установчих зборах для прийняття рішення не було набрано достатньої кількості голосів «за» або «проти», проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на цих зборах.
- Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати установчих зборів.
- Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятим.
- Рішення приймається шляхом поіменного голосування.
- Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування.
- Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»).



## Державна реєстрація ОСББ

- Моментом, із якого ОСББ вважається створеним, є дата офіційної державної реєстрації об'єднання.
- Процедура державної реєстрації ОСББ аналогічна державній реєстрації юридичних осіб і здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстра-

цію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань».

- Для проведення державної реєстрації ОСББ як юридичної особи уповноваженій установчими зборами особі необхідно подати державному реєстратору такі документи:
  - заяву про державну реєстрацію створення юридичної особи (заповнюється машинодруком або від руки друкованими літерами);
  - статут (1 примірник);
  - протокол установчих зборів;
  - документ, що засвідчує повноваження (довіреність, доручення тощо), якщо документи подаються представником уповноваженої зборами особи.
- Зазначені документи можуть подаватися державному реєстратору як особисто, так і шляхом їх надсилання поштовим відправленням з описом вкладення.

## Наступні кроки

- Отримання статусу неприбуткової організації шляхом подання до органів Державної фіскальної служби заяви за формою № 1-РН.
- Виготовлення печатки та штампів.
- Відкриття банківського рахунку.
- Прийняття рішення про початок самостійного управління будинком силами ОСББ.

ОСББ здійснює свої функції через **органи управління**:

- загальні збори (вищий орган управління);
- правління (виконавчий орган);
- ревізійну комісію (орган, що контролює фінансово-господарську діяльність правління).

Фінансування виконання ОСББ своїх функцій співвласники здійснюють шляхом сплати внесків на утримання і ремонт спільного майна, розмір та склад яких затверджують рішенням загальних зборів об'єднання.

## Як почати самостійне управління будинком за допомогою ОСББ

Створення ОСББ не означає автоматичний перехід будинку в управління ОСББ. Сам факт створення ОСББ не припиняє раніше укладені договори між співвласниками та управителем або виконавцем послуги з утримання будинку. Для того щоб почати самостійне утримання будинку силами ОСББ, співвласникам необхідно виконати низку обов'язкових дій.

### Розрахунок кошторису на утримання будинку

Для самостійного управління будинком силами ОСББ передусім необхідно розрахувати, скільки коштів знадобиться на здійснення цієї діяльності. Такий кошторис розраховується на період від бажаної дати початку самостійного управління будинком до кінця поточного року та є підставою для використання коштів, що перебувають на рахунку ОСББ. Перш ніж скласти кошторис, правління ОСББ має запросити підрядні організації для оцінки стану будинку та розрахунку їх комерційних пропозицій.

До таких підрядних організацій належать компанії, що обслуговують ліфти, інженерне обладнання, надають послуги з прибирання, дератизації, дезінсекції тощо. Крім того, для виконання робіт з утримання будинку правління ОСББ може залучати не тільки підрядні організації, а й найманий персонал. У такому випадку правління має розрахувати фонд заробітної плати, необхідний для оплати роботи найманих працівників.

Після складання кошторису на утримання будинку правління може розрахувати перелік і розмір внесків та платежів, які співвласники мають сплачувати для забезпечення належного утримання будинку.

### Підготовка та проведення загальних зборів для прийняття рішень щодо самостійного управління будинком

Прийняти рішення про початок самостійного управління, затвердити кошторис, перелік і розмір внесків та платежів співвласників можуть тільки загальні збори ОСББ. Підготувати та провести загальні збори має правління ОСББ.

Загальні збори скликаються і проводяться в такому самому порядку, що й установчі збори ОСББ.

До початку зборів правління ОСББ бажано провести серед співвласників роз'яснювальну роботу щодо розрахунків, на підставі яких було сформовано кошторис.

Для початку самостійного управління на загальних зборах ОСББ необхідно:

- 1** прийняти рішення про відмову від послуг управителя<sup>9</sup> або виконавця послуги з утримання будинку з визначеної дати (вказати дату);
- 2** прийняти рішення про початок самостійного утримання будинку з визначеної дати (дата має співпадати з датою в пункті 1);
- 3** прийняти рішення про затвердження кошторису на утримання будинку;
- 4** прийняти рішення про затвердження переліку й розмірів внесків та платежів співвласників;
- 5** надати правління повноважень щодо укладення всіх необхідних договорів для початку самостійного утримання будинку з визначеної дати та повідомлення попереднього управителя або виконавця послуги з утримання будинку про відмову від його послуг і розірвання договору з ним.

Після зборів правління ОСББ має провести письмове опитування та набрати необхідну кількість голосів. Для всіх питань порядку денного, окрім питання щодо затвердження переліку й розміру внесків та платежів співвласників, необхідно набрати понад 50 % голосів, а для затвердження переліку й розміру внесків та платежів — понад 2/3 голосів співвласників.

Якщо після проведеного підрахунку всі рішення набрали необхідну кількість голосів, правління ОСББ має повідомити всіх співвласників про прийняті рішення в порядку, передбаченому статутом ОСББ.

<sup>9</sup> Слід зауважити, що договір, укладений з управителем, який був обраний співвласниками, може бути розірваний достроково за згодою сторін або за рішенням суду. Якщо підстав для дострокового розірвання договору немає, такий договір може бути розірваний за умови повідомлення управителя за місяць до кінця строку дії договору. Якщо управитель був призначений за результатами конкурсу, договір з ним може бути розірваний за умови повідомлення управителя за два місяці до бажаної дати розірвання. Якщо співвласники мають договір, укладений з виконавцем послуги з утримання будинку, такий договір може бути розірваний достроково за умови повідомлення виконавця такої послуги не пізніше ніж за місяць до бажаної дати розірвання договору.

## Укладення договорів, необхідні повідомлення, початок робіт

Після прийняття всіх необхідних рішень правління ОСББ має найняти працівників (за потреби) та укласти договори з певними підрядними організаціями, постачальником електричної енергії. Договори можуть бути укладені завчасно із зазначенням дати, з якої вони починають діяти.

У разі прийняття рішення про розірвання попередньо укладених договорів з управителем або виконавцем послуги з утримання будинку правління ОСББ або кожний співвласник має повідомити такого суб'єкта про розірвання договору з ним та відмову від його послуг. Відповідне попередження має бути відправлено рекомендованим листом з повідомленням та описом вкладення.

У визначений загальними зборами день початку самостійного утримання будинку правління ОСББ має забезпечити фізичний початок робіт з утримання будинку, а також додатково нагадати співвласникам про те, що з цієї дати вони мають сплачувати внески та платежі на рахунок ОСББ.

У цей період робота правління ОСББ та його взаємодія зі співвласниками мають бути злагодженими, оскільки тільки за умови взаєморозуміння можна організувати ефективне управління будинком.



## Як забезпечити якісне управління багатоквартирним будинком



Отже, співвласники можуть реалізувати своє право управління багатоквартирним будинком трьома способами:



приймати всі рішення на зборах співвласників;



створити ОСББ та управляти будинком силами ОСББ;



залучити професійного управителя (обрати його самим або звернутися з відповідним проханням до органу місцевого самоврядування).

Як уже було сказано, управління на постійній основі зборами співвласників можливе лише в невеликих будинках на 10–15 квартир. Будинкам більшого розміру необхідно обирати між створенням ОСББ та залученням управителя.



## ОСББ та управитель

По-перше, розберімося, чим ОСББ відрізняється від управителя.

ОСББ	Управитель
Створюється як юридична особа співвласниками багатоквартирного будинку	Залучається на договірних засадах зборами співвласників багатоквартирного будинку, загальними зборами ОСББ або в результаті конкурсу, проведеного органами місцевого самоврядування
Діє як неприбуткова організація (не має на меті одержання прибутку від своєї діяльності). Не сплачує податок на прибуток від усіх коштів, що надходять на його рахунок та витрачаються на статутну діяльність	Діє з метою одержання прибутку та сплачує податки
Законодавство не встановлює особливих вимог до кваліфікації голови та членів правління ОСББ чи ревізора	Є вимоги щодо професійної атестації управителів. Це означає, що управитель, який працює як фізична особа — підприємець, має пройти відповідну атестацію або найняти особу, що пройшла таку атестацію, а управляюча компанія повинна мати хоча б одного атестованого управителя у своєму штаті
Усі рішення приймаються статутними органами ОСББ (загальними зборами, правлінням). Самостійно, шляхом прийняття рішень загальними зборами, встановлює розмір внесків і платежів на утримання будинку та прибудинкової території	Діє виключно в рамках договору зі співвласниками на підставі затвердженого ними кошторису

ОСББ	Управитель
<p>Здійснює господарське забезпечення своєї діяльності самостійно, шляхом об'єднання в асоціацію ОСББ або залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання</p>	<p>Надає послугу з управління багатоквартирним будинком на підставі договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком</p>
<p>Може передавати управителю всі або частину функцій з управління будинком</p>	<p>Є надавачем послуги з управління. При цьому від власного імені укладає з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг</p>
<p>Має власний рахунок, куди співвласники сплачують внески на утримання і ремонт спільного майна та фінансування виконання ОСББ своїх функцій</p>	<p>Співвласники оплачують послугу з управління на рахунок управителя. Він веде побудинковий облік доходів і витрат за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні</p>
<p>Контроль за виконанням рішень ОСББ та веденням фінансово-господарської діяльності здійснює ревізійна комісія (ревізор)</p>	<p>Щорічно звітує перед співвласниками про виконання кошторису витрат і подає кошторис витрат на наступний рік на погодження співвласникам у порядку, передбаченому договором</p>
<p>За рішенням загальних зборів можуть здійснюватися накопичення коштів на капітальний ремонт тощо. Такі кошти можуть обліковуватися на депозитному рахунку та приносити додатковий дохід у вигляді отриманих відсотків, які можна використовувати для потреб багатоквартирного будинку</p>	<p>За рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організовує виконання й виступає замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку</p>

ОСББ	Управитель
ОСББ може залучати банківські кредити для фінансування заходів з енергозбереження та модернізації будинку й отримувати гранти Фонду енергоефективності	Ані управитель, ані співвласники будинків, у яких не створено ОСББ, не мають можливості брати участь у програмах з енергоефективності, залучати кредити та отримувати гранти від Фонду енергоефективності

Як уже наголошувалося, будинки, в яких створено ОСББ, також можуть залучити управителя, уклавши з ним договір про надання послуги з управління будинком, розроблений на основі Типового договору про надання послуги з управління будинком, або співпрацювати із суб'єктами, що виконують функції з управління будинками (як управляючими компаніями, так і ФОПами), для замовлення окремих послуг або робіт.

Уклавши договір з управителем або підрядником на надання окремих послуг, ОСББ залишається діючою юридичною особою та не звільняється від виконання своїх основних прав і обов'язків. Залишаються чинними та виконують свої повноваження статутні органи ОСББ, загальні збори й надалі розглядають питання, які належать до їх компетенції.

Таким чином, враховуючи переваги створення ОСББ, зокрема можливості термореновації будинку із залученням грантів Фонду енергоефективності України, співвласникам варто створювати ОСББ незалежно від того, чи готові вони здійснювати управління будинком шляхом самозабезпечення, адже в них завжди є можливість співпрацювати з професіоналом — управителем багатоквартирного будинку.

## Можливий розвиток подій у разі бездіяльності співвласників

Але що буде, якщо співвласники багатоквартирного будинку настільки пасивні, що не вчинили жодної з цих дій?

Сьогодні будинками, в яких не створено ОСББ, ЖБК або немає управителя, продовжують опікуватися компанії, які ми раніше називали ЖЕКами. Адже Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає, що старі договори про надання послуг з утримання будинку продовжують діяти до укладення договору між співвласниками та управителем. Але працюють ці компанії за старими правилами та старими тарифами, затвердженими органом місцевого самоврядування.

З 10 червня 2018 року орган місцевого самоврядування більше не має повноважень щодо затвердження тарифу на послуги з утримання будинку та його прибудинкової території. Тобто відтоді ці компанії не можуть змінювати вартість своїх послуг, за винятком випадків, коли їх було обрано управителем у відповідному будинку. Рано чи пізно колишньому ЖЕКУ стане не вигідно працювати за старими тарифами. Він може зберігати ціну та поточний договір, але погіршить якість послуг, що поступово призведе до погіршення стану будинку. Або запропонує співвласникам обрати себе управителем та візьме на себе всі організаційні деталі. Це не найгірший варіант розвитку подій, але при цьому співвласники фактично позбавляють себе можливості обрати іншого управителя з кращим співвідношенням «ціна — якість».

## Ваш багатоквартирний будинок — ваша власність

Отже, якщо вам небайдужа доля вашого будинку, варто зробити таке:

- ініціювати створення ОСББ, яке буде ефективним інструментом контролю за діяльністю управителя і станом будинку та забезпечуватиме прийняття важливих рішень щодо управління спільним майном;
- обрати варіант управління будинком через ОСББ — шляхом самозабезпечення, вступити в асоціацію ОСББ або залучити професійного управителя;

- контролювати діяльність ОСББ та/або обраного управителя. Співвласники мають право в будь-який момент на запит отримувати інформацію про використання їхніх коштів;
- відвідувати щорічні збори, присвячені звітуванню ОСББ та/або управителя про виконання кошторису в попередньому році; брати участь у погодженні кошторису з управління будинком на наступний рік;
- створювати додаткові фонди для накопичення коштів на капітальний ремонт будинку, резервний фонд тощо;
- впроваджувати енергоефективні заходи в своєму будинку у співпраці з Фондом енергоефективності України за підтримки державних і місцевих програм.







Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



**WORLD BANK GROUP**

**IFC** | International  
Finance Corporation