

Інформація

про виконання законів України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»

Статтею 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон 417-VIII), який регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління, встановлено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

10 червня 2018 року набули чинності норми нового Закону України «Про житлово-комунальні послуги», які врегульовують питання надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Йдеться про те, що власники багатоквартирних будинків можуть вільно обирати форму управління, а також тих, хто обслуговує їхні будинки.

Передбачено три форми управління. Одна – це безпосереднє управління (більш характерна для маленьких будинків), друга – це ОСББ і третя форма – це управитель. Йдеться про те, що на зміну старим ЖЕДам мають прийти професійні управляючі компанії чи фізичні особи-підприємці, які будуть за договором надавати такі послуги. Ключова зміна полягає в тому, що ціна на цю послугу з управління тепер буде договірною. Тобто не орган місцевого самоврядування встановлює ціну за утримання будинків і прибудинкової території, а вона визначається виключно в процесі переговорів між самими співвласниками і цим управителем.

Порядок обрання управителя.

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах, які скликаються ініціативною групою з не менше, як трьох осіб. На зборах співвласники можуть вирішити всі питання, що стосуються управління багатоквартирним будинком, зокрема про:

- 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;
- визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;
- визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

При цьому законодавство не передбачає припинення діяльності підприємств, які здійснюють обслуговування житлового фонду, адже не констатує обов'язок співвласників змінити обслуговуючу компанію, він дає право обрати, хто буде управляти будинком.

Також Закон № 2189-УІІІ, який частково вступив у силу 10 червня 2018, передбачає можливість дострокового розірвання договору у разі надання неякісних послуг та обрання іншого управителя.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що управитель – юридична особа, яка зобов'язана мати у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків).

Управитель – фізична особа – підприємець має самостійно пройти професійну атестацію або мати у штаті за трудовим договором мінімум одного найманого працівника з відповідною атестацією.

Відповідно до пункту 6 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» – у багатоквартирних, у яких на день набрання чинності цим Законом не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з визначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону 417-VІІІ виконавчий орган місцевої ради зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Поки співвласники не вирішили, чи самим управляти будинком, чи наймати управителя, чи передати вибір управителя органу місцевого самоврядування, будинком продовжує управляти діючий ЖЕД на умовах раніше укладеного договору.