



Руководство (Handout) подготовлено в рамках проекта «Немецко-Украинские энергоэффективные дома», 2016-2018гг. Центром исследований местного самоуправления (ЛОО ЦИМС)

HANDOUT

Загальні збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
(прийняття рішення про проведення комплексної термомодернізації або окремих енергозберігаючих заходів)

1. Компетенція загальних зборів

Загальні збори об'єднання співвласників є найвищим органом управління об'єднання і скликаються не рідше одного разу на рік для розгляду питань, що належать до їх виключної компетенції, а саме:

- затвердження статуту або внесення змін до нього;
- обрання членів правління;
- затвердження кошторису, балансу та річного звіту;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- **прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку** про зведення господарських споруд, якщо в статуті не передбачено іншого.

Термомодернізація багатоквартирного будинку відноситься до ремонту та реконструкції багатоквартирного будинку, тому потребує рішення загальних зборів.

Загальні збори скликаються:

- правлінням об'єднання;
- ініціативною групою з не менш як трьох співвласників;
- управителем.

2. Підготовка до проведення зборів

Прийняттю будь-якого важливого рішення повинна передувати якісна інформаційно-роз'яснювальна робота серед співвласників та активне обговорення.

Ініціатор (ініціатори) загальних зборів зобов'язані повідомити кожного співвласника про проведення загальних зборів не пізніше ніж за 14 днів до дати їх проведення.

Власників повідомляють у письмовій формі під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири (нежитлового приміщення), що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. Повідомлення також розміщують у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку.

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



**Руководство (Handout) підготовлено в рамках проекту
«Немецко-Украинские энергоэффективные дома», 2016-2018гг.
Центром исследований местного самоуправления (ЛОО ЦИМС)**

Практичні рекомендації до змісту повідомлення:

- місце проведення зборів потрібно деталізувати, не обмежуючись адресою будинку, наприклад, подвір'я багатоквартирного будинку №, актовий (спортивний) зал школи, народного дому та ін.;
- в повідомленні повинні бути чітко і вичерпно зазначені всі питання які виноситимуться на обговорення загальними зборами. А саме:
 - обрання голови та секретаря загальних зборів;
 - прийняття рішення про впровадження енергозберігаючого заходу в рамках державної та/або міської програм енергозбереження;
 - затвердження кошторису робіт;
 - затвердження механізму фінансування робіт з енергозбереження та обрання уповноваженої особи для укладання кредитного договору та інших необхідних договорів, пов'язаних з отриманням кредиту та погодженням всіх його умов*;

**Найкраще доручати укладення кредитного договору голові правління, оскільки він має право представляти об'єднання у відносинах з третіми особами.*

3. Проведення загальних зборів.

3.1. Право участі в загальних зборах належить співвласникам

Власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (фізичні або юридичні особи, територіальні громади, держава) є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.

Також передбачена можливість голосування від імені співвласника представником, що здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства (представництво за законом або за договором)**.

***Батьки є законними представниками своїх неповнолітніх дітей (представництво за законом). Представництво повнолітніх і дієздатних фізичних осіб здійснюється на підставі нотаріальної довіреності. Юридичну особу може представляти керівник або інша особа, яка має право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності (згідно інформації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань). Довіреність від імені юридичної особи не потребує нотаріального посвідчення.*

3.2. Голосування на загальних зборах

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень,



Руководство (Handout) подготовлено в рамках проекта «Немецко-Украинские энергоэффективные дома», 2016-2018гг. Центром исследований местного самоуправления (ЛОО ЦИМС)

загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, то кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Рішення про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники квартир та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить не менш як дві третини загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів***.

****Навіть якщо Статут об'єднання дозволяє прийняти рішення про термомодернізацію і залучення банківського кредиту простою більшістю голосів, банк вимагатиме не менш як дві третини, як гарантію готовності співвласників повертати відсотки за кредитом.*

4. Оформлення результатів

Рішення зборів оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких зазначає свою позицію щодо питання порядку денного ("за" або "проти") і підписується навпроти.

Протокол складається за типовою формою, затвердженою Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 року № 203.

У протоколі обов'язково зазначається порядок денний, а також інформація про співвласників (їх представників), що взяли участь у зборах:

№ з/п	№ квартири/нежитлого приміщення	Загальна площа квартири/нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові співвласника або його представника та документ, що надає представнику повноваження на голосування	Документ, що підтверджує право власності на квартиру/нежитлове приміщення	Результат голосування («за», «проти»)	Підпис співвласника (представника)	Примітки
-------	---------------------------------	--	---	---	---------------------------------------	------------------------------------	----------

Якщо під час проведення зборів для прийняття рішення не набрано достатньої кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Письмове опитування проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів співвласників. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.



**Руководство (Handout) подготовлено в рамках проекта
«Немецко-Украинские энергоэффективные дома», 2016-2018гг.
Центром исследований местного самоуправления (ЛОО ЦОМС)**

Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Питання - це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти "за" або "проти". Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

Питання обрання голови та секретаря зборів на письмове опитування не виноситься.

Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, в яких зазначаються: день опитування; прізвище, ім'я, по батькові співвласника; документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення; номер квартири або нежитлового приміщення; загальна площа квартири або нежитлового приміщення; документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників); позиція співвласника щодо питання порядку денного - "за" або "проти"; особисті підписи співвласника та особи, яка проводила опитування.

Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування. Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.

5. Ознайомлення співвласників із рішенням

Повідомлення про рішення, що було прийняте на зборах, 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 у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

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

6. Оскарження рішень

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку. Якщо таке рішення визнається судом як недійсне, то воно втрачає свою юридичну силу.

Для уникнення виснажливих та довготривалих судових процесів необхідно ретельно виконувати вимоги Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо підготовки і проведення загальних зборів, а також оформлення їх результатів.