



ЯКА СИТУАЦІЯ З БУДИНКАМИ, ДЕ НЕ СТВОРЕНО ОСББ?

Цей матеріал присвячуємо питанням життя за новим законом тих багатоквартирних будинків, співвласники яких ще не створили ОСББ і поки не планують скористатися перевагами такого об'єднання.

1. ХТО УТРИМУЄ БУДИНКИ З 1 ЛИПНЯ 2015 РОКУ?

Закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не передбачає автоматичного припинення договорів про утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що були укладені раніше. Більше того, п.4 Прикінцевих та перехідних положень закону передбачає, що «послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом» – до визначення співвласниками форми управління багатоквартирним будинком, але не більше року з дня набрання чинності зазначеним законом (тобто, до 1 липня 2016 року).

Слід також звернути увагу на те, що Закон України «Про житлово-комунальні послуги» ще не зазнавав змін у частині правового регулювання надання послуг із утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Тож права та обов'язки сторін, передбачені цим законом та укладеними відповідно до нього договорами, зберігають чинність у повному обсязі.

Тож іще раз підкреслимо: після 1 липня 2015 року – і до визначення співвласниками форми управління багатоквартирним будинком (але не пізніше 1 липня 2016 року) – **послуги з утримання такого будинку та його прибудинкової території надає виконавець послуги, який це здійснював і раніше, на таких самих умовах.** Будь-які посилання ЖЕКів на «новий закон», як виправдання їхньої незадовільної роботи чи бездіяльності, є абсолютно безпідставними.

2. ЯК ПРИЙМАТИ РІШЕННЯ СПІВВЛАСНИКАМ?

Взагалі-то, ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» детально регулює порядок прийняття рішень співвласниками, тож немає сенсу ще раз переписувати тут її зміст.

Однак, слід звернути увагу на те, що ч.7 ст.10 згаданого закону передбачає складання протоколу зборів співвласників за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики (Мінрегіоном). Зараз така форма вже розроблена і затверджена Мінрегіоном (наказ від 25.08.2015 № 203).

3. ЧИ МОЖНА ПОМІНЯТИ ЖЕК, НЕ ЧЕКАЮЧИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН У ЗАКОН ПРО ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ?

Змінити виконавця послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (ЖЕК), не чекаючи змін до закону «Про житлово-комунальні послуги», можна вже й зараз – доки Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає таку окрему послугу.

Звертаємо увагу на те, що передбачений ч. 2 ст.10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» перелік рішень, які можуть приймати збори співвласників, не є вичерпним. Отже, співвласники можуть приймати абсолютно будь-яке рішення щодо свого будинку – в тому числі й щодо зміни виконавця послуги з утримання.

Проте може виникнути питання щодо підстав припинення договорів із попереднім виконавцем – адже, як уже зазначалося вище, останній продовжує надавати послуги доти, доки співвласники не визначать форми управління будинком. Тому співвласникам необхідно одночасно з прийняттям рішення про визначення іншого виконавця прийняти рішення або



про визначення його ж і управителем, або про самостійне управління багатоквартирним будинком. Також можна і просто прийняти рішення про самостійне управління багатоквартирним будинком, без обрання будь-якого нового «ЖЕКу» (такий варіант, імовірно, може бути прийнятним для невеликих будинків).

Підсумовуючи сказане, у співвласників є такі варіанти стосунків із попереднім ЖЕКом:

1. Якщо він їх влаштовує – наразі не робити нічого, а після внесення до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» змін щодо послуги з управління багатоквартирним будинком – зібратися на збори й визначити цей ЖЕК управителем.

2. Якщо ЖЕК не влаштовує:

а) прийняти рішення про визначення нового виконавця і одночасно рішення про визначення його управителем;

б) прийняти рішення про визначення нового виконавця і одночасно рішення самостійне управління багатоквартирним будинком;

в) прийняти рішення про самостійне управління багатоквартирним будинком і взагалі відмовитися від послуг будь-яких ЖЕКів;

г) відтермінувати прийняття рішення та дочекатися внесення змін до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» – і вже тоді зразу визначити нову організацію управителем.