

## І знову про ОСББ: вибір за співвласниками квартир

Уже кілька років, а вірніше з вересня 2015 року (з моменту набрання чинності Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»), переважна більшість багатопверхівок в державі залишилися без належного утримання та технічного обслуговування внутрішньо-будинкових мереж. Факт створення ОСББ є достатньою підставою для управління будинком зі сторони ОСББ, якщо співвласники не прийняли рішення про передачу частини функцій управителю. Варто зазначити, що впродовж 2015–2019 років українське законодавство зазнало неабияких змін у сфері житлово-комунального господарства, яке так чи інакше тісно пересікається з існуванням та створенням ОСББ. Цей рік – переломний, адже існуюча система має змінитися докорінно. Варто зрозуміти: зволікати вже немає часу.

За статтею 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управління багатоквартирним будинком здійснюють його співвласники та обирають форму цього управління на загальних зборах. Форми можуть бути такими:

- управління співвласниками (самостійно, безпосередньо),
- управління управителем,
- управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією співвласників багатоквартирних будинків).

Перший варіант більш прийнятний для невеликих будинків – для вирішення кожного питання потрібна згода більшості співвласників, інтереси ОСББ представляє ініціативна група або одна особа.

Другий варіант – найняти управителя. Якщо співвласники не вибрали свою форму управління будинком, управляючу компанію призначить місцева влада на рік. За цей час співвласники зможуть знайти управителя і потім змінити формат управління будинком. Укласти договір вони зможуть після закінчення дії попереднього договору, укладеного виконавчим органом місцевої ради. Для цього співвласники будинку мають провести збори, на яких більшістю голосів затвердити прохання до ради провести відповідний конкурс.

У багатоквартирних будинках, у яких не створили ОСББ та не призначили управителя, виконавчий орган місцевої ради більше не може самостійно призначити управителя.

Хто такий управитель ОСББ і як він обирається? Управитель (керуюча компанія) – фізична особа-підприємець або приватна фірма, чиєю основною діяльністю є посередництво між власниками житла і фізичними та юридичними особами, які надають комунальні послуги. До компетенції керуючого ОСББ входить підбір постачальників послуг й укладення з ними відповідних договорів підряду (подача холодної і гарячої води, електроенергії, газу та опалення, вивезення сміття, прибирання прибудинкової території, проведення будівельних та ремонтних робіт). Оплата за надані послуги та роботу керуючого стягується з власників житла у вигляді іменних платіжок.

З 1 травня цього року введено в дію норми, що регулюють надання комунальних послуг. До 1 травня 2020 року співвласники багатоквартирних будинків незалежно від обраної ними форми управління (мешканці самостійно управляють будинком, створили ОСББ або вибрали управителя) мають визначитися з моделлю організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім послуг з постачання електроенергії та природного газу).

Станом на сьогодні Асоціація ОСББ «Єдина сім'я» фактично припинила діяльність, відсутній керівник та бухгалтер, документація не ведеться. Все це тягне за собою негативні наслідки як для Асоціації й ОСББ в цілому, так і для мешканців багатоквартирок.

До відома голів ОСББ: до 1 березня 2020 року необхідно подати фінансовий звіт до податкових органів за 2019 рік, за несвоєчасне подання або неподання якого передбачена адміністративна відповідальність у вигляді штрафу від 170 грн до 1020 грн.

Враховуючи наведене, всім головам ОСББ необхідно протягом січня 2020 року провести загальні збори на місцях та визначити подальшу долю свого об'єднання (вибрати форму управління) та копії протоколів надати до 1 лютого 2020 року до відділу ЖКГ Баштанської міської ради (1-й поверх, 9 кабінет).

Пропонуємо винести на порядок денний загальних зборів питання вибору форми управління:

- а) самостійно співвласниками (власниками квартир) через уповноважену особу;
- б) управління Асоціацією ОСББ «Єдина сім'я» (шляхом укладення договору про сплату членських внесків);
- в) шляхом укладення договору з управителем.

Довідки за тел. 2- 77 -04; 2-76-59

Ольга СИТНІК,

начальник юридичного відділу