



Київська міська  
державна адміністрація



Школа  
Обізнаного  
Киянина

# Форми управління багатоквартирним будинком за сучасним законодавством

Радченко Віра Михайлівна

Департамент житлово-комунальної інфраструктури

## Закон України № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»



# 20 років

## будинок належить нам



# Форми управління будинком

► **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



► **Збори співвласників** (протокольні рішення без створення ОСББ)



► **Управляюча компанія (УК)** (обрання містом на конкурсі та укладання договору без участі власників )

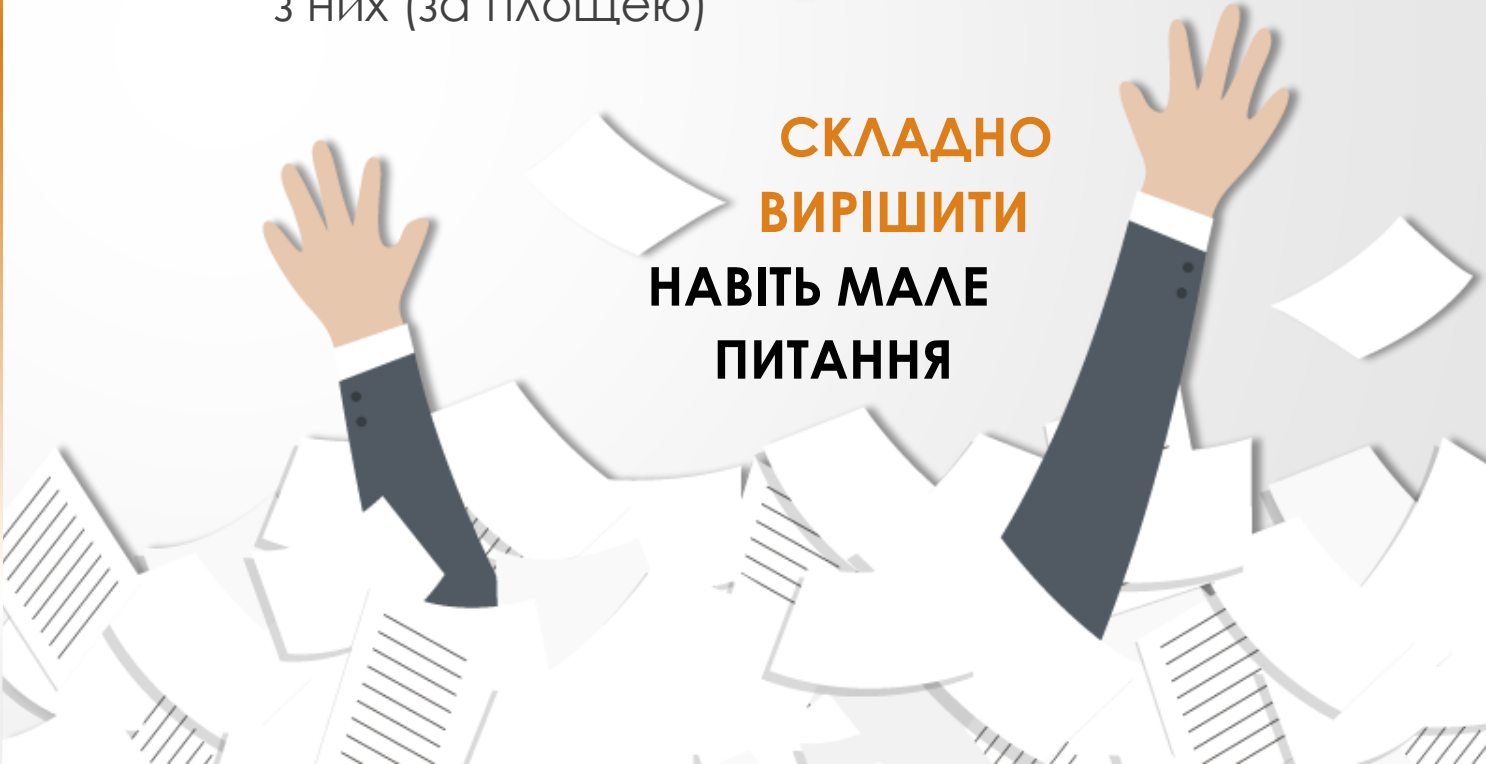


- **Збори співвласників**  
(протокольні рішення  
без створення ОСББ)

збори

- По всіх питаннях, окрім обрання управителя і уповноважених осіб – щоб ухвалити рішення, потрібна **згода** співвласників, які разом мають у власності **не менше ніж 75% площі** будинку
- **По кожному питанню** необхідно знову скликати збори усіх співвласників та досягати **згоди 75%** з них (за площею)

**СКЛАДНО  
ВИРІШИТИ  
НАВІТЬ МАЛЕ  
ПИТАННЯ**



- ▶ **Збори співвласників**  
(протокольні рішення  
без створення ОСББ)

збори

- ▶ **Протокол зборів не проходить реєстрацію** → ухвалені рішення набувають правового статусу шляхом публікації на сайті органу місцевого самоврядування
- ▶ Співвласники **не контролюють** грошові потоки



- ▶ **Збори співвласників**  
(протокольні рішення  
без створення ОСББ)

збори

- ▶ **Документи** на будинок зберігаються бозна-де:
  - ▶ в офісі управителя (управляючої компанії)
  - ▶ вдома в уповноважених осіб
  - ▶ в органах місцевого самоврядування

Співвласники  
**не контролюють**  
документи на будинок



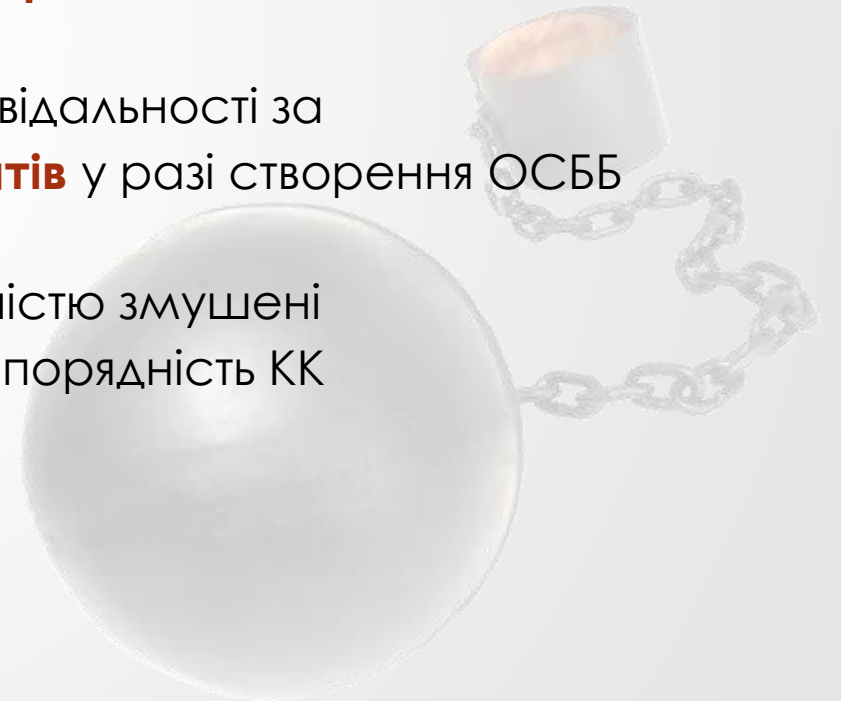
**не зможуть захистити**  
**свої права** за потреби





# УК

- ▶ **Орган місцевого самоврядування** обирає керуючу компанію **без Вас!**
- ▶ **Ціну** на послуги керуючі компанії виставляють **на власний розсуд**
- ▶ **Змінити** керуючу компанію співвласники **не зможуть щонайменше рік**
- ▶ **Не передбачено** відповідальності за **непередання документів** у разі створення ОСББ
- ▶ **Власники** цілком і повністю змушені покладатися на добропорядність КК





- ➔ **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



## Що таке ОСББ?

**ОСББ** – це механізм колективного управління спільною неподільною власністю у багатоквартирному будинку

- **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)

**ОСББ**

Усі рішення в ОСББ приймаються колегіально шляхом **ГОЛОСУВАННЯ**.



- **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



Управління будинком, прийняття рішень здійснюється через спеціальні органи:

- **загальні збори** співвласників
- засідання (збори) **правління**
- контрольно-ревізійна комісія



- **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



**ОСББ** – це така собі «Верховна рада» будинку, створена, щоб розпоряджатись під'їздами, підвалами, горищами, стінами та всіма комунікаціями в ньому.



- **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



Рішення ОСББ мають юридичну силу.

Вони **обов'язкові** для усіх співвласників будинку.



- ➔ **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



Що таке ОСББ?

**ОСББ – це не ЖЕК**

**ЖЕК – обслуговує**

**ОСББ – приймає рішення**

- **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



ОСББ керує тільки **спільним** майном, воно не торкається індивідуальної власності.

**Квартири не передаються** до статутного фонду ОСББ.

- **ОСББ** (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)



- надає змогу співвласникам **контролювати свої гроші та ефективно керувати своїм будинком**
- надає можливість вільно та швидко **змінити керуючу компанію**
- можна вільно брати участь у міських та державних **програмах підтримки**



**УК**

**РИЗИК ПОТРАПИТИ В КОМУНАЛЬНЕ  
РАБСТВО, ЗАЛЕЖНІСТЬ ВІД ДОБРОЇ ВОЛІ  
УПРАВЛЯЮЧОЇ КОМПАНІЇ**



збори

**НЕ МОЖУТЬ ЗАХИСТИТИ ПРАВА ТА  
КОНТРОЛЮВАТИ ВИТРАЧАННЯ КОШТІВ  
УПРАВЛЯЮЧОЮ КОМПАНІЄЮ**



ОСББ

ЄДИНИЙ РЕАЛЬНИЙ МЕХАНІЗМ ДЛЯ  
ПРИЙНЯТТЯ ЛЕГІТИМНИХ КОЛЕКТИВНИХ  
РІШЕНЬ ЩОДО СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В  
БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ



# Підтримка будинків містом і державою

- **Надзвичайні ситуації**

- **Співфінансування капремонтів**

- **Співфінансування енергоефективних проектів**

- **Компенсація кредитів на енергоефективність**



Київська міська  
державна адміністрація



Школа  
Обізнаного  
Киянина

Лектор - Радченко Віра Михайлівна  
Департамент житлово-комунальної  
інфраструктури