

Алгоритм

розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами проведеного конкурсу за ініціативою співвласників такого будинку

1. Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

1.1. Скликання зборів співвласників

Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників.

Повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників має бути вручено не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено 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 їх проведення, порядок денний. До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що будуть розглядатися на зборах.

1.2. Прийняття рішення

Рішення про розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком 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.

Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Письмове опитування співвласників 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.

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", "проти" або "утримався". Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування (додається), 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), відповідь співвласника на питання "так", "ні" або "утримався", особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування.

За результатами підрахунку результатів письмового опитування співвласників особи, які проводили письмове опитування, вносять його результати до протоколу зборів та підводять загальні підсумки голосування щодо всіх питань. 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.

1.3. Оформлення прийнятого рішення

Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування ("за", "проти", "утримався"), за формою, затвердженою Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 25 серпня 2015 року № 203 (додається).

У протоколі обов'язково зазначається така інформація про співвласників (їх представників), які взяли участь у зборах співвласників: 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 представника).

Протокол зборів співвласників з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», а саме: 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, складається не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в управителя, а другий передається на зберігання уповноваженому рішенням виконавчого комітету Запорізької міської ради від 26.08.2016 №503 органу - департаменту з управління житлово-комунальним господарством, який розміщує результативну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному веб-сайті Запорізької міської ради.

Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, 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.

2. Повідомлення виконавчого комітету Запорізької міської ради – департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради та управителя про прийняте рішення

Після складання протоколу уповноважений зборами співвласник або управитель надсилає до департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради рекомендованим листом з повідомленням про вручення або в інший спосіб, що підтверджуватиме отримання, заяву за формою згідно з додатком разом з протоколом.

Форма заяви затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2016 р. № 109 (додається).

3. Повідомлення управителя про прийняте рішення та розірвання договору

Пунктом 5 статті 13 Перехідних положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу, співвласники приймуть рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком (в тому числі і шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) або про обрання іншого управителя, співвласники мають право достроково розірвати такий договір, попередивши про це управителя, призначеного на конкурсних засадах, не пізніш як за два місяці до дня розірвання договору.

Вищенаведений порядок розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком не залежить від будь-яких інших умов, крім наявності рішення співвласників будинку про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя та направлення існуючому управителю повідомлення (додається), не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору.

Вказане підтверджується, в тому числі, численною судовою практикою.

Повідомлення необхідно направити управителю рекомендованим листом з описом вкладення і повідомленням про вручення або в інший спосіб, що підтверджуватиме отримання вказаного повідомлення.

Після спливу двомісячного терміну з дати отримання управителем повідомлення щодо розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком такий договір вважається розірваним.

Не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору управління, управитель передає новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками, або об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку:

наявну технічну документацію на такий будинок;

інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем протягом строку дії договору управління, але не більше ніж три останні роки;

інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору управління, але не більше ніж три останні роки;

дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку протягом строку дії договору управління, але не більше ніж три останні роки;

майно, передане управителю багатоквартирного будинку за рішенням співвласників.

Назва та адреса управителя

Повідомлення про розірвання
договору про надання послуг
з управління багатоквартирним
будинком

Керуючись пп. 8 п. 9 та п. 23 договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 06.09.2017 № _____, п. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та на підставі Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку, розташованого за адресою: м. Запоріжжя, вул. _____, буд. № ___ від «___» _____ 20__ року № ___ повідомляємо про дострокове розірвання укладеного між нами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком через два місяці після отримання управителем цього повідомлення.

«___» _____ 20__ р.

(підпис уповноваженої особи)

ПРОТОКОЛ
зборів співвласників багатоквартирного будинку

за місцезнаходженням _____
(місцезнаходження багатоквартирного будинку, співвласниками якого проводяться збори)

_____ 20__ р.
(найменування населеного пункту)

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку: _____ осіб.

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку: _____ м².

У зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною площею _____ м².

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості _____ осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку загальною площею _____ м² (заповнюється в разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що складала(и) протокол *(повторюється на кожній сторінці)*

_____/_____
_____/_____
_____/_____

II. ПОРЯДОК ДЕННИЙ ЗБОРІВ

- _____
- _____

(перелік і нумерація продовжується за кількістю питань порядку денного)

III. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ

Питання порядку денного: _____

(порядковий № та зміст питання порядку денного)

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного:

Голосування на зборах щодо питання порядку денного:

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

			повноваження на голосування				
1							
2							
3							

(нумерація продовжується за кількістю квартир/нежитлових приміщень та їх співвласників, які беруть участь у голосуванні. У разі продовження нумерації на наступній сторінці (сторінках) протоколу позиції «Питання порядку денного» та «Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного», а також заголовок таблиці повторюються на початку кожної сторінки).

Підсумки голосування (з урахуванням голосів, поданих на зборах співвласників, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування, якщо таке проводилося):

«за» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«проти» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м²;

«утримався» – _____ співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить _____ м².

Рішення _____ (прийнято або не прийнято).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол *(повторюється на кожній сторінці)*

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

Дані розділу III заповнюються за наведеною формою окремо для кожного питання порядку денного.

IV. ДОДАТОК

Листки письмового опитування, заповнені відповідно до вимог абзацу четвертого частини восьмої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», пронумеровані та прошнуровані на _____ аркушах (в разі проведення письмового опитування).

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол *(повторюється на кожній сторінці)*

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

Додаток до Протоколу загальних зборів
співвласників багатоквартирного будинку
проведених «__» _____ 202__ року,
за місцезнаходженням:
м. Запоріжжя, вул. _____, буд. __.

Листок письмового опитування співвласника

Дата опитування: «__» _____ 202__ року.

Номер квартири або нежитлового приміщення: _____

Загальна площа квартири або нежитлового приміщення: _____ м. кв.

Прізвище, ім'я, по батькові співвласника: _____

Документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення: (назва документу) _____

Прізвище, ім'я, по батькові представника та документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника: _____

Питання порядку денного, пропозиція	Результат голосування (за / проти)	Підпис співвласника (представника)
1. Надати згоду співвласників багатоквартирного будинку, розташованого за адресою: м. Запоріжжя, вул. _____, буд. № __ на розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 06.09.2017 № _____, укладеного за результатами проведеного конкурсу		
2. Обрати уповноваженою особою від співвласників багатоквартирного будинку, розташованого за адресою: м. Запоріжжя, вул. _____, буд. № __ під час розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 06.09.2017 № _____, укладеного за результатами проведеного конкурсу, співвласника кв № _____ (П.І.Б. співвласника)		

Підпис(и), прізвище(а), ініціали особи (осіб), що склала(и) протокол (повторюється на кожній сторінці)

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____