

# Пам'ятка: Обов'язки співвласника багатоквартирного будинку

**Співвласник багатоквартирного будинку** – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку

**Спільне майно багатоквартирного будинку** – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія. *(Стаття 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»)*

---

## Співвласники зобов'язані:

- забезпечувати належне **утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан** спільного майна багатоквартирного будинку;
- забезпечувати **технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту** спільного майна багатоквартирного будинку;
- використовувати спільне майно багатоквартирного будинку за призначенням;
- **додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;**
- виконувати рішення зборів співвласників;
- забезпечувати **додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;**
- **відшкодовувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку;**
- **додержуватися чистоти** в місцях загального користування і тиші згідно з вимогами законодавства;
- **забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження** прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та **нести відповідальність за неналежну експлуатацію** згідно із законом;
- своєчасно **сплачувати** за спожиті житлово-комунальні послуги.

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку **пропорційно до його частки співвласника.**

У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник **набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника.** *(Стаття 7 Закону)*

---

**До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:**

- розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- **визначення управителя** та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- **проведення поточного і капітального ремонтів**, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, **площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку** (крім рішень з питань визначення чи зміни управителя, які вважаються прийнятими, якщо за них проголосували власники 50 відсотків загальної площі всіх квартир та приміщень.)

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

*(Стаття 10 Закону)*

---

**Витрати на управління багатоквартирним будинком включають:**

- витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;
- витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна будинку;
- витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення;
- інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом.

**Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника**, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна **не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком.**

Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності **несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень.**

*(Стаття 12 Закону)*