

Про питання, пов'язані з реалізацією Запорізькою міською територіальною громадою права власності у багатоквартирному будинку

Керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Цивільним кодексом України, Житловим кодексом України, положенням про департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, затвердженого рішенням міської ради № 106 від 04.12.2024 з метою реалізації Запорізькою міською територіальною громадою, в особі Запорізької міської ради права власності шляхом забезпечення представництва інтересів територіальної громади, як суб'єкта права власності у багатоквартирному будинку, Запорізька міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Уповноважити міського голову або особу, яка здійснює повноваження міського голови, видавати довіреності посадовим особам департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, працівникам Комунального підприємства «Запоріжремсервіс» Запорізької міської ради, наймачам жилих приміщень, які перебувають у комунальній власності міста, на вчинення від імені Запорізької міської ради дій, пов'язаних з участю у зборах співвласників багатоквартирного будинку, виключно на підставі повноважень, зазначених у довіреності.

2. Затвердити зразки довіреностей, які видаються департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, комунальному підприємству і наймачам (додаються).

3. Визначити департамент з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради відповідальним за підготовку та видачу довіреностей, які видаються за відповідними зверненнями / листами зацікавлених осіб.

4. Визнати таким, що втратило чинність, рішення Запорізької міської ради № 40 від 26.06.2025 «Про уповноваження міського голову видавати довіреності на представлення інтересів територіальної громади міста Запоріжжя в особі Запорізької міської ради, яка є власником не приватизованих житлових

приміщень, що перебувають у комунальній власності міста, на зборах співвласників багатоквартирних будинків та гуртожитків».

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Віктора ГОРДИНСЬКОГО, постійну комісію міської ради з питань життєзабезпечення міста.

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

Рішення підготовлено
департаментом з управління
житлово-комунальним господарством
Запорізької міської ради

Директор департаменту

Петро ЧЕКЕР

ДОВІРЕНІСТЬ

На підставі ст.ст. 244, 246 Цивільного кодексу України та рішення Запорізької міської ради №__ від _____ «Про питання, пов'язані з реалізацією Запорізькою міською територіальною громадою права власності у багатоквартирному будинку», цією довіреністю УПОВНОВАЖУЮ:

_____ департаменту з
(посада)
управління житлово-комунального господарства Запорізької міської ради

_____ (прізвище, ім'я, по-батькові, РНОКПП)
брати участь від імені Запорізької міської ради в установчих зборах співвласників багатоквартирного будинку у порядку, передбаченому Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», без права розпорядження майном Запорізької міської територіальної громади.

Для цього довірений особі надається право від імені Запорізької міської ради голосувати з таких питань:

обрання голови та секретаря установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та затвердження його назви;

затвердження статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

обрання уповноваженої особи для проведення державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

обрання членів правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

обрання членів ревізійної комісії (ревізора) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Голосування від імені Запорізької міської ради довіреною особою здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Цією довіреністю доручається право голосу довірений особі департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради за належними власнику правами, передбаченими Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», на установчих зборах об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Довіреність видана без права передоручення іншим особам, з правом засвідчення копій цієї довіреності.

ДОВІРЕНІСТЬ

На підставі ст.ст. 244, 246 Цивільного кодексу України та рішення Запорізької міської ради №__ від _____ «Про питання, пов'язані з реалізацією Запорізькою міською територіальною громадою права власності у багатоквартирному будинку», цією довіреністю УПОВНОВАЖУЮ:

Наймача квартири №__ у будинку №__ по вул. _____ в м. Запоріжжі, загальною площею _____ кв.м., _____

(прізвище, ім'я, по-батькові, РНОКПП наймача)

вчиняти від імені Запорізької міської ради дії, пов'язані з участю в зборах співвласників багатоквартирного будинку, без права розпорядження майном Запорізької міської територіальної громади.

Для цього наймачеві надається право від імені Запорізької міської ради брати участь в зборах співвласників багатоквартирного будинку з питань, передбачених Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у тому числі:

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;

обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;

визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;

проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт (окрім питань, що пов'язані з демонтажем будинків, що пошкодженні внаслідок військової агресії проти України);

визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;

визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами, за умови дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги);

та у загальних зборах співвласників багатоквартирного будинку з питань, передбачених Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (окрім установчих зборів), у тому числі:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;

обрання членів правління об'єднання;

обрання членів ревізійної комісії (ревізора) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

питання про використання спільного майна;

затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд (окрім питань, що пов'язані з демонтажем будинків, що пошкодженні внаслідок військової агресії проти України);

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

визначення обмежень на користування спільним майном;

обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;

прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

Голосування від імені Запорізької міської ради довіреною особою здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Цією довіреністю доручається право голосу довірній особі за належними власнику правами, передбаченими законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», на зборах співвласників багатоквартирного будинку (окрім установчих зборів).

Довіреність видана без права передоручення іншим особам, з правом засвідчення копій цієї довіреності.

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

ДОВІРЕНІСТЬ

На підставі ст.ст. 244, 246 Цивільного кодексу України та рішення Запорізької міської ради №__ від _____ «Про питання, пов'язані з реалізацією Запорізькою міською територіальною громадою права власності у багатоквартирному будинку», цією довіреністю УПОВНОВАЖУЮ:

(посада)

комунального підприємства «Запоріжремсервіс» Запорізької міської ради _____

(прізвище, ім'я, по-батькові, РНОКПП)

вчиняти від імені Запорізької міської ради дії, пов'язані з участю в зборах співвласників багатоквартирного будинку, відносно не приватизованих житлових приміщень, що перебувають у комунальній власності міста та які не передані в найм, без права розпорядження майном Запорізької міської територіальної громади.

Для цього довірений особі надається право від імені Запорізької міської ради брати участь в зборах співвласників багатоквартирного будинку з питань, передбачених Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у тому числі:

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;

обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;

визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;

проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт (окрім питань, що пов'язані з демонтажем будинків, що пошкодженні внаслідок військової агресії проти України);

визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;

визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами, за умови дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги);

та у загальних зборах співвласників багатоквартирного будинку з питань, передбачених Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (окрім установчих зборів), у тому числі:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;

обрання членів правління об'єднання;

обрання членів ревізійної комісії (ревізора) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

питання про використання спільного майна;

затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

визначення обмежень на користування спільним майном;

обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;

прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

Крім зазначених вище питань, довірена особа уповноважується від імені Запорізької міської ради голосувати на зборах співвласників багатоквартирного будинку відносно всіх не приватизованих житлових приміщень, що перебувають у комунальній власності міста, з питання проведення повного демонтажу будинків, що постраждали в наслідок військової агресії російської федерації проти України.

Голосування від імені Запорізької міської ради довіреною особою здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Цією довіреністю доручається право голосу довірній особі за належними власнику правами, передбаченими законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», на зборах співвласників багатоквартирного будинку (окрім установчих зборів).

Довіреність видана без права передоручення іншим особам, з правом засвідчення копій цієї довіреності.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Запорізької міської ради «Про питання, пов'язані з реалізацією Запорізькою міською територіальною громадою права власності у багатоквартирному будинку»

1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту рішення.

На підставі п.п. 1, 5 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, житловий фонд, нежитлові приміщення, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

Органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності.

Проєкт рішення Запорізької міської ради «Про питання, пов'язані з реалізацією Запорізькою міською територіальною громадою права власності у багатоквартирному будинку» розроблений задля практичної реалізації Запорізькою міською територіальною громадою права власника квартир у багатоквартирних будинках, що перебувають у власності територіальної громади.

Стаття 4 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає, що суб'єктами права власності у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава.

Статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що в установчих зборах об'єднання співвласників беруть участь співвласники (їх представники). На сьогодні у належний спосіб не забезпечено представництво Запорізької міської територіальної громади як співвласника в зборах співвласників багатоквартирного будинку та установчих зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Тому постала необхідність забезпечити в установленому законом порядку належне представництво інтересів Запорізької міської територіальної громади в особі Запорізької міської ради, як суб'єкта права власності у багатоквартирному будинку.

Частиною другою ст. 244 Цивільного кодексу України встановлено, що представництво за довіреністю може ґрунтуватися на акті органу юридичної особи.

Відповідно до ст. 246 Цивільного кодексу України довіреність від імені юридичної особи видається її органом або іншою особою, уповноваженою на це її установчими документами.

У зв'язку із чим постала необхідність забезпечити можливість посадовим особам департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, працівникам комунального підприємства «Запоріжремсервіс» Запорізької міської ради, наймачам жилих приміщень, які перебувають у комунальній власності міста, в установленому законом порядку

вчиняти від імені Запорізької міської ради дії, пов'язані з участю в зборах співвласників багатоквартирного будинку.

2. Мета прийняття проєкту рішення.

Метою проєкту рішення є забезпечення належного представництва інтересів Запорізької міської територіальної громади в особі Запорізької міської ради, шляхом видачі довіреностей на представництво, що реалізується через уповноваження міського голови або особи, яка здійснює повноваження міського голови, на видачу таких довіреностей посадовим особам департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, працівникам комунального підприємства «Запоріжремсервіс» Запорізької міської ради, наймачам жилих приміщень, які перебувають у комунальній власності міста, для чого необхідне прийняття окремого рішення Запорізької міської ради.

3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення.

Даним проєктом рішення уповноважується міський голова або особа, яка здійснює повноваження міського голови видавати довіреності посадовим особам департаменту з управління житлово-комунальним господарством Запорізької міської ради, працівникам комунального підприємства «Запоріжремсервіс» Запорізької міської ради, наймачам жилих приміщень, які перебувають у комунальній власності міста, на вчинення від імені Запорізької міської ради дій, пов'язаних з участю в зборах співвласників багатоквартирного будинку та затверджуються проєкти цих довіреностей.

4. Нормативно-правова база в даній сфері правового регулювання.

Цивільний кодекс України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

5. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація даного проєкту рішення міської ради не потребує витрат з міського бюджету.

Директор департаменту
з управління житлово-комунальним
господарством Запорізької міської ради

Петро ЧЕКЕР