

Положення про старшого будинку

1.1. Положення про старшого будинку (надалі - Положення) розроблено відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про житлово-комунальні послуги», з метою здійснення контролю з боку мешканців за відповідністю житлово-комунальних послуг їх кількісним та якісним показникам, що визначені відповідними договорами, нормативами, стандартами та правилами.

Положення визначає порядок обрання та повноваження представника мешканців багатоквартирних житлових будинків м.Хмельницького.

1.2. Терміни, які застосовуються у Положенні, мають наступні значення:

багатоквартирний будинок (будинок) – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири;

нежитлове приміщення – ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна;

старший будинку (уповноважений представник) – представник співвласників багатоквартирного будинку, який представляє їх інтереси та волевиявлення для здійснення взаємодії з управителем та іншими виконавцями та виробниками житлово-комунальних послуг;

співвласник багатоквартирного будинку (надалі - співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

управитель багатоквартирного будинку (наділі - управитель) – фізична особа-підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;

виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору;

виробник – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених чинним законодавством України.

1.3. Старший будинку обирається по кожному багатоквартирному будинку міста з метою представництва інтересів мешканців у відносинах з управителями, виконавцями та виробниками житлово-комунальних послуг по забезпеченню збереження житлового фонду і дотриманню технічних та санітарно-гігієнічних норм при утриманні і експлуатації будинків, споруд та прибудинкових територій.

1.4. Старший будинку здійснює свою діяльність у межах повноважень, визначених даним Положенням, та відповідно до вимог законодавства України.

1.5. Старший будинку, виробники та виконавці житлово-комунальних послуг несуть відповідальність за належне виконання вимог цього Положення та чинного законодавства України.

2. Обрання та відкликання старшого будинку

2.1. Старшим будинку може бути співвласник багатоквартирного будинку або наймач житлового приміщення багатоквартирного будинку, який зареєстрований та постійно проживає у даному будинку.

2.2. Старший будинку обирається співвласниками багатоквартирного будинку та наймачами житлового приміщення багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно

проживають у даному будинку на загальних зборах, з розрахунку одна квартира (нежитлове приміщення) – один голос, які організуються управителем або за ініціативою співвласників багатоквартирного будинку та наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають у даному будинку, з обов'язковим оформленням відповідного протоколу зборів (додаток №1),

2.3. Загальні збори є чинними, якщо на них присутні 51 відсоток співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку. Загальні збори проводяться за участю представника управителя. Рішення загальних зборів приймаються простою більшістю голосів присутніх на зборах. Протокол зборів про обрання старшого будинку з підписами співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку (додаток №1) передається управителю.

2.4. Відкликання обраного старшого будинку відбувається в порядку обрання, визначеному п.2.2 Положення.

2.5. Ініціювати питання в проведенні загальних зборів щодо переобрання старшого будинку може:

- старший будинку;
- 1/3 співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку.

2.6. У випадку, якщо за підсумками зборів не обрано старшого будинку, управитель може тимчасово (до обрання старшого будинку в порядку, визначеного цим Положенням) призначити старшого будинку з числа співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку самостійно.

2.7. Повноваження старшого будинку закінчуються у випадку:

- відкликання обраного старшого будинку;
- обрання нового старшого будинку.

3. Права та обов'язки старшого будинку

3.1. Старший будинку має право:

1) представляти інтереси та права співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку у відносинах з управителем, виробниками та виконавцями житлово-комунальних послуг всіх форм власності, що надають послуги цьому будинку, підприємствах, установах та організаціях всіх форм власності з питань забезпечення збереження житлового фонду, дотриманню технічних та санітарно-гігієнічних норм при утриманні і експлуатації будинків, споруд та прибудинкових територій;

2) отримувати в установленому порядку від управителя, інших виробників та виконавців житлово-комунальних послуг інформацію, довідки, звіти, пов'язані з виконанням своїх обов'язків по обслуговуванню будинку в межах чинного законодавства та які не становлять комерційної таємниці;

3) вносити пропозиції щодо поліпшення роботи виробників та виконавців житлово-комунальних послуг шляхом подання письмових рекомендацій;

4) отримувати від управителя, виробників та виконавців житлово-комунальних послуг інформацію щодо вартості та формування тарифів, змін до чинного законодавства в сфері житлово-комунального господарства;

5) проводити збори співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку щодо обговорення проблемних питань утримання будинку та доводити їх вимоги до управителя;

б) спільно з управителем проводити огляд будинку.

3.2. Старший будинку зобов'язаний:

- 1) здійснювати контроль кількості та якості отриманих житлово-комунальних послуг по будинку у відповідності до договірних умов;
- 2) сприяти виконанню аварійних та регламентних робіт щодо будинку;
- 3) брати участь у формуванні управителем планів-графіків поточного ремонту, обслуговування димовентиляційних каналів та прибирання місць загального користування;
- 4) пропонувати управителю перелік робіт для включення їх до титульних списків з поточного та капітального ремонту житлових будинків та прибудинкової території;
- 5) брати участь у проведенні зустрічей з старшими будинку, які проводяться управителем;
- 6) доводити до співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку інформацію отриману від управителя, інших виробників та виконавців житлово-комунальних послуг;
- 7) у разі звернення співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку інформувати їх про виконані роботи в житловому будинку, якість, вартість та надавати іншу інформацію, отриману від управителя, виробників та виконавців житлово-комунальних послуг;
- 8) звітувати про свою діяльність на загальних зборах будинку не рідше одного разу на рік, а також при завершенні повноважень старшого будинку під час проведення відповідних загальних зборів будинку;
- 9) ініціювати збори будинку на яких обговорювати проблемні питання щодо утримання будинку з оформленням протоколів, та доводити вимоги співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку до управителя;
- 10) контролювати та впливати на своєчасність поточної оплати співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку, за житлово-комунальні послуги, вживати заходи щодо недопущення накопичення ними боргів за спожиті житлово-комунальні послуги;
- 11) сприяти співвласникам багатоквартирного будинку, наймачам житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку, у розгляді їх звернень управителем;
- 12) надавати управителю інформацію про співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку, які порушують правила утримання житлових будинків та прибудинкової території, інші нормативно-правові акти у сфері користування житлово-комунальними послугами, санітарний стан та громадський порядок;
- 13) доводити до співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку, вимоги управителя, що стосуються правил проживання у багатоквартирному будинку, користування місцями спільного користування та прибудинковою територією;
- 14) після виконання робіт з капітального ремонту в будинку підписувати акти виконаних робіт за участю управителя;
- 15) забезпечувати безперешкодний доступ до обладнання приладів комерційного обліку, мереж, арматури, розподільчих систем споживання житлово-комунальних послуг представників управителя, виробника та виконавця за умови пред'явлення відповідного посвідчення при виконанні службових обов'язків;
- 16) забезпечувати цілісність загально будинкових засобів обліку, мереж, арматури, розподільчих систем споживання житлово-комунальних послуг та не втручатись в їх роботу без погодження з управителем, виробником, виконавцем;
- 17) своєчасно повідомляти управителя, виробника, виконавця про вихід з ладу обладнання приладів комерційного обліку, мереж, арматури, розподільчих систем

споживання житлово-комунальних послуг;

18) своєчасно передавати показники загальнобудинкового приладу обліку споживання житлово-комунальних послуг виробнику та виконавцю;

19) у разі виникнення аварійних ситуацій забезпечувати організацію доступу до приміщень загального користування багатоквартирного будинку;

20) у своїй діяльності керуватися законодавством України та цим Положенням, дотримуватись вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг.

4. Обов'язки та права управителя, виробників та виконавців житлово-комунальних послуг

4.1. Управитель зобов'язаний:

1) наказом призначити відповідальних осіб по роботі зі старшими будинку;

2) надавати старшому будинку інформацію щодо вартості та формування тарифів, змін до чинного законодавства у сфері житлово-комунального господарства за його вимогою;

3) перед початком виконання капітальних робіт у відповідному житловому будинку повідомляти про проведення таких робіт старшого будинку, а після виконання робіт з капітального ремонту в будинку, підписувати акти виконаних робіт за участю старшого будинку;

4) залучати старшого будинку до проведення оглядів будинку;

5) брати участь в організації зборів мешканців щодо обрання чи відкликання старшого будинку;

б) власним наказом тимчасово призначити старшого будинку, якщо співвласники багатоквартирного будинку, наймачі житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку не можуть обрати старшого будинку на загальних зборах.

4.2. Управитель має право:

1) ініціювати проведення позачергових зборів співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку, по переобранню старшого будинку у разі невиконання або неналежного виконання ним своїх обов'язків, покладених цим Положенням;

2) залучати старшого будинку до розгляду звернень співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку;

3) залучати старшого будинку для організації спільних заходів з утримання житлового будинку та прибудинкової території.

4.3. Виробники та виконавці житлово-комунальних послуг, що надаються співвласникам багатоквартирного будинку, наймачам житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку, зобов'язані на вимогу старшого будинку та/чи управителя:

1) надавати старшому будинку інформацію, довідки, звіти щодо вартості та структури послуг, періодичності їх надання;

2) брати участь у зборах співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку;

3) брати участь у проведенні оглядів будинку та виконанні інших регламентних робіт, передбачених законодавством та чинними договорами.

ПРОТОКОЛ

Зборів співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в багатоквартирного будинку № _____ по вул. _____, в м.Хмельницькому, що відбулися _____.

(дата)

Всього в будинку квартир _____ нежитлових приміщень _____

Присутні представники _____

Голова зборів: _____

Секретар зборів: _____

Учасники зборів ухвалили рішення про обрання старшого будинку

_____ (прізвище, ім'я, по батькові обраного, № квартири)

Результати голосування:

Кількість голосів «ЗА» _____

Кількість голосів «ПРОТИ» _____

№ квартири/ нежитлового приміщення	ПІБ співвласників багатоквартирного будинку, наймачів житлових приміщень багатоквартирного будинку, які зареєстровані та постійно проживають в даному будинку	Результат голосування	підпис

Голова зборів _____

_____ (підпис)

Секретар зборів _____

_____ (підпис)

Начальник управління ЖКГ

В.Чапайда