

Порядок створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначені нормами Цивільного кодексу України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Згідно норм Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) є однією із форм управління багатоквартирним будинком. Відповідно до абз.3 ч.1 ст.1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» ОСББ - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. На підставі ч.ч.1-2 ст.5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

ОСББ створюється на основі права сумісної власності і представляє лише співвласників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках), щоб самостійно вирішувати — хто обслуговуватиме будинок, які будуть внески на його утримання (квартплата), кому здавати в оренду нежитлові приміщення тощо, куди витратити гроші. Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Нормами вказаних вище законодавчих актів визначено покроковий порядок створення ОСББ.

По-перше, здійснюється створення ініціативної групи (не менше 3-х власників квартир або нежилых приміщень у багатоквартирному будинку) і розробка плану дій по підготовчій роботі для створення ОСББ.

По-друге, йде підготовка Статуту ОСББ. Відповідно до норм Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 27 серпня 2003 року № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238).

Однак, законодавством передбачена можливість включення до статуту інших положень, які регулюватимуть діяльність об'єднання і не будуть суперечити вимогам законодавства.

Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку можна завантажити за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>.

У статуті має бути визначено таке:

- ✓ назва і місцезнаходження об'єднання;
- ✓ мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;
- ✓ статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;
- ✓ порядок скликання та проведення загальних зборів;
- ✓ періодичність проведення зборів;
- ✓ порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;
- ✓ перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;
- ✓ джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;

- ✓ порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;
- ✓ перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;
- ✓ права і обов'язки співвласників;
- ✓ відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;
- ✓ порядок внесення змін до статуту;
- ✓ підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Кроком третім, є направлення повідомлення про проведення установчих зборів, яке направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного. Час і місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Наступним, четвертим кроком, є проведення установчих зборів, які проводяться відповідно до порядку денного. Усі відомості про проведення установчих зборів вносяться до протоколу установчих зборів. Форма протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку, затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203. Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників. Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

Форму протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку можна завантажити за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15#Text>.

П'ятим кроком є проведення письмового опитування співвласників. Опитування проводиться в порядку, передбаченому Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку". Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною шостою статті 10 вказаного вище Закону 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 співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, 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.

Останнім, шостим кроком створення ОСББ є здійснення державної реєстрації ОСББ.Б

Державна реєстрація ОСББ здійснюється згідно Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань». ОСББ вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Перелік документів, що подаються заявником для державної реєстрації визначено частиною першою статті 17 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».

Після реєстрації ОСББ відкриває рахунок у банку. Для цього надається виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

До того ж, слід укласти всі необхідні угоди з утримання будинку та прибудинкової території та надання житлово-комунальних послуг.

Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації
та підвищення кваліфікації державних реєстраторів
Управління державної реєстрації Східного
міжрегіонального управління Міністерства юстиції
(м. Харків)