

ОСББ (Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).

В Україні статус ОСББ визначається Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", згідно зі статтею 1 цього Закону ОСББ - це юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Об'єднання має печатку, банківський рахунок, укладає цивільно-правові договори, є **неприбутковою організацією**.

Ви самостійно визначаєте виконавців житлово-комунальних послуг і маєте право змінювати їх у разі необхідності або наймати фахівців по договору на виконання окремих послуг. **ОСББ має більші, ніж окремі мешканці, можливості вимагати від постачальників комунальних або житлових послуг якісного виконання договірних зобов'язань. Ви реально набуваєте вплив на якість виконання всіх робіт та послуг.**

Мешканці будинку, в якому створено ОСББ, зберігають право на отримання субсидій і пільг, що передбачені законодавством для таких осіб. Тільки через механізм ОСББ мешканці можуть отримати прибудинкову територію у власність чи в оренду.

Відповідно до статті 24 вищезгаданого Закону, колишній власник будинку зобов'язаний прийняти участь у першому після прийому будинку на баланс ОСББ капітальному ремонті.

Новостворене ОСББ не відповідає за борги окремих мешканців будинку, які у них залишились перед попереднім балансоутримувачем.

ОСББ, як юридична особа, може отримувати кредити на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території, тощо.

Головна мета таких Об'єднань – **прийняття легітимних рішень щодо утримання спільного майна, покращення утримання житлового будинку та раціональне використання платежів мешканців на його поточне утримання та подальше збереження своєї співвласності.**

СТВОРЕННЯ ОСББ

Етап 1.

– Формування ініціативної групи

Ініціативна група - це група, яка складається не менш як з **трьох власників квартир або нежилых приміщень**.

Така група не обирається і не затверджується, а є **самопризначеною**. Важливо підкреслити, що, незважаючи на такий її «самопризначений» статус, її виникнення і діяльність передбачена нормою Закону «Про ОСББ».

Ініціативній групі необхідно:

1. Скласти список власників квартир і нежитлових приміщень та зібрати необхідну інформацію про будинок.

Ініціативна група складає список власників квартир і нежитлових приміщень згідно їх правовстановлюючих документів на житло. У цьому списку відносно кожного власника (співвласника) квартири необхідно проставити належну йому загальну житлову площу

2. Провести попереднє технічне обстеження будинку.

При цьому слід враховувати реальний технічний стан будинку, його інженерного устаткування, тепло- і водопровідних мереж, даху, стін, фундаменту, а також стан допоміжних приміщень (підвали, горища, дах, тощо). **Цю важливу і складну роботу є сенс проводити за допомогою досвідченого будівельника чи фахівця житлово-комунальної галузі або досвідченого керівника іншого ОСББ.**

3. Визначити потенційні доходи та витрати;

Для визначення витрат необхідно скласти проект кошторису майбутнього функціонування ОСББ і врахувати весь перелік витрат та доходів.

Передбачити законодавчу норму щодо обов'язковості створення ремонтного та резервного фондів ОСББ. Фонди створюються окремо від членського внеску на утримання будинку та приб. території (від так званої квартплати або тарифу, що розраховується від м2 загальної площі квартири). Орієнтуватися щодо майбутніх витрат можна по Постанові КМУ №869 від 01.06.11. «Щодо єдиного підходу формування ...» Дольова участь ("частка") кожного члена Об'єднання розраховується як відношення загальної площі квартири чи нежитлового приміщення до загальної площі всіх житлових і нежитлових приміщень будинку.

Цей економічний аналіз, усвідомлення головних статей витрат майбутнього ОСББ дасть змогу ініціативній групі більш переконливо вести роз'яснювальну роботу поміж своїх сусідів, тим більш, саме ці цифри стануть доречними на установчих зборах.

4. Залучитися підтримкою необхідної кількості власників.

Бажано ще на етапі роз'яснювальної роботи попередньо отримати позитивне рішення зацікавлених у створенні ОСББ власників житлових і нежитлових приміщень (від 35% і вище) та залучитися їх обов'язковою присутністю на майбутніх установчих зборах. Треба пам'ятати, що на установчих зборах потрібна присутність 50% +1 власників, 2\3 з яких повинні проголосувати «за» ОСББ.

Етап 2.

- Розробка Статуту Об'єднання

Ініціативна група розробляє проект Статуту Об'єднання. Типовий Статут ОСББ, як правило, приймається на установчих зборах за основу. Саме у Статуті доцільно визначити порядок прийняття рішення зборів шляхом письмового опитування.

Закон не забороняє вносити до Типового Статуту доповнення або зміни.

Етап 3.

- Підготовка і проведення установчих зборів.

Після вивчення власниками проекту Статуту та завершення роз'яснювальної роботи встановлюється дата проведення установчих зборів.

Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою.

Ініціативна група надсилає письмове повідомлення про скликання установчих зборів.

Дане повідомлення направляється не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. **Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом).** У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається:

- місце і час проведення,
- проект порядку денного.

Час і місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Керівник ініціативної групи відкриває збори, пропонує кандидатури голови і секретаря.

Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх власників або їх уповноважених осіб.

На установчих зборах розглядаються такі питання:

- Про створення ОСББ;
 - Затвердження Статуту;
 - Вибори Правління і голови;
 - Вибори ревізійної комісії;
 - Затвердження назви ОСББ і визначення його юридичної адреси;
 - Визначення представника ОСББ для надання документів для реєстрації;
 - Про розмір частки кожного співвласника у витратах, пов'язаних зі створенням Об'єднання (коштів, необхідних для підготовки і реєстрації установчих документів, виготовлення печатки і штампа Об'єднання, відкриття розрахункового рахунку в банку тощо);
 - Створення робочої групи для розробки першого річного кошторису витрат і прибутків Об'єднання;
 - Прийняти рішення щодо форми управління неподільним та загальним майном згідно ст.12 ЗУ «Про ОСББ».
- В разі необхідності - строк і порядок скликання наступних зборів;
- Різне.

На установчих зборах кожен власник, в тому числі і колишній одноосібний власник будинку, має тільки один голос, незалежно від розміру, площі і кількості житлових і нежитлових приміщень, які йому належать.

Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків(50% +1) власників.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин

присутніх осіб, які мають право голосу.

У разі відсутності кворуму ініціатор призначає нову дату, місце і час проведення установчих зборів. Новопризначені установчі збори можуть бути скликані не раніш як через 14 діб з дня зборів, що не відбулися.

Оформляється Протокол установчих зборів, який підписують голова і секретар зборів.

Етап 4.

- Підготовка необхідних для держреєстрації документів.

Для державної реєстрації Об'єднання необхідно підготувати:

- 1) реєстраційну картку, яка одночасно є заявою про державну реєстрацію об'єднання.
- 2) Установчі документи.

До установчих документів відносяться:

протокол установчих зборів, в якому зафіксоване рішення співвласників будинку про створення Об'єднання; (2 прим)

Статут Об'єднання.(2 прим)

При реєстрації установчих документів в органи державної реєстрації заявник подає, з наступним поверненням, такі документи:

- список членів співвласників будинку і приміщень, які їм належать.
- протокол надається у вигляді 2-х оригіналів.

протоколи і статuti має бути посвідчені нотаріально.(по 2 прим)

Установчі документи представник ОСББ подає особисто з власним паспортом.

Етап 5.

- Реєстрація ОСББ у інших державних органах.

1.Реєстрація ОСББ в органах статистики: отримання довідки про включення до ЄДРПОУ

Для цього потрібно надати:

- Витяг з Реєстру(копія)
- Статут (копія);
- заповнена облікова картка ЄДРПОУ (попередньо отримати в управлінні статистики або заповнити на місці);
- квитанція про сплату збору за видачу довідки (отримується при поданні документів);

- паспорт на особу, що уповноважена здійснювати реєстрацію.

2. Реєстрація як платника страхових внесків до Пенсійного фонду

Для цього потрібно подати:

- витяг з реєстру (копія);
- довідка про внесення до ЄДРПОУ (копія);
- заява про реєстрацію платником страхових внесків (одержується безпосередньо у фонді)

3. Реєстрація як страхувальника Фонду соціального страхування з тимчасової втрати працездатності

Для цього потрібно подати:

- заява встановленої форми;
- витяг з реєстру (копія);
- довідка про включення до ЄДРПОУ (копія).

4. Реєстрація платником страхових внесків до Фонду соціального страхування на випадок безробіття.

Для цього необхідні:

- заява встановленого зразка;
- витяг з реєстру (копія);
- довідка а органу статистики про внесення до ЄДРПОУ (копія).

5. Замовлення печаток у майстерні та їх одержання

Для цього треба мати:

- паспорт;
- зразок печаток

6. Відкриття рахунку Об'єднання в банку

Для цього потрібно:

- заява на відкриття рахунку встановленого зразка.
- витяг з реєстру (копія);

- статут (нотаріально завірена копія)
- копія документа, що підтверджує взяття товариства на податковий облік (завірена податковим органом, нотаріально або уповноваженим працівником банку (форма №4-ООП);
- картка зі зразками підписів осіб, яким відповідно до чинного законодавства чи установчих документів товариства надано право розпорядження рахунком та підписання розрахункових документів (завірена нотаріально або вищестоящою організацією в установленому порядку). У картку також - зразок відбитка печатки товариства;
- довідка про реєстрацію в органах Пенсійного Фонду України;
- копія довідки про внесення товариства до ЄДРПОУ (завірена нотаріально або органом, що видав довідку);

При собі мати:

- паспорт;
- ідентифікаційний код.

7. Реєстрація ОСББ в Реєстрі неприбуткових організацій у ДПА.

Для цього потрібно подати:

- реєстраційну заяву за формою 1-РН;
- копію статутних документів;
- копію установчих документів.

Етап 6.

- Передача будинку на баланс Об'єднання

Об'єднання після набуття статусу юридичної особи може:

- прийняти на власний баланс весь житловий комплекс;
- за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини;
- укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

Ця процедура проводиться згідно постанови КМУ № 1521, якою затверджена форма акту і порядок прийому-передачі будинку.