

Набридло бути здобиччю? Об'єднуємося!

# Як створити ОСББ

КОРОТКА ІНСТРУКЦІЯ



Інформаційний буклет видано за підтримки

[vlasnyk.org.ua](http://vlasnyk.org.ua)



Київська  
міська  
державна  
адміністрація



ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ  
**ЕФЕКТИВНИЙ  
ВЛАСНИК**



**Municipal  
Energy**

Свідома енергоефективність

# Що таке ОСББ?

ОСББ – це орган для прийняття колективних легітимних рішень щодо управління спільною неподільною власністю у багатоквартирному будинку

ОСББ – це така собі «Верховна рада» будинку, створена, щоб розпоряджатись під'їздами, підвалами, горищами, стінами та всіма комунікаціями в ньому.

**ОСББ керує тільки спільним майном**, воно не торкається приватної власності.

Керувати спільним треба колективно, щоб не постраждали інтереси когось із співвласників.

**Рішення ОСББ мають юридичну силу. Вони обов'язкові для всіх співвласників будинку.**

ОСББ має право укласти договори на обслуговування будинків з тими конторами, які пропонують кращі послуги і вигідніші ціни, ніж ЖЕК, а також може будь-якої миті розірвати договір, якщо контора неякісно виконуватиме роботу, і скористуватись послугами іншої.

# Для чого воно потрібне?

Перш за все ОСББ потрібне для того, щоб мешканці будинку могли разом керувати своєю спільною власністю

**Поки нема ОСББ**, єдиний спосіб ухвалити рішення щодо спільного майна в будинку – це загальні збори співвласників.

Для прийняття переважної більшості рішень на зборах потрібна згода співвласників, які разом володіють не менш ніж 75% (в окремих випадках - не менш ніж 50%) загальної площі квартир і нежитлових приміщень у будинку.

Зрозуміло, що збирати по кожному питанню загальні збори нераціонально.

**ОСББ – не альтернатива ЖЕКу.** ЖЕК має право тільки обслуговувати будинок за договором зі співвласниками, але не має права ухвалювати жодних рішень щодо нього.

ОСББ, навпаки, **може приймати рішення** щодо будинку: які приміщення здавати в оренду і як використовувати кошти, коли проводити капітальний або плановий ремонт, яку компанію винаймати для обслуговування будинку тощо.

# Управління СПІЛЬНИМ

Усі рішення в ОСББ приймаються колегіально. Для цього існують спеціальні органи (загальні збори, правління тощо) і демократичні процедури (голосування).

**Загальні збори** – головний колегіальний орган управління спільною власністю в ОСББ.

Усі важливі рішення щодо утримання будинку та розпорядження нежилими приміщеннями в ньому приймаються на загальних зборах.

На загальних зборах співвласники обирають **правління**, яке відповідає за нормальний стан будинку та якісне виконання робіт обслуговуючими організаціями.

Щоби правління не ухилялося від роботи і не зловживало своїм становищем, для нагляду за ним обирають **контрольно-ревізійну комісію**.

**Правління ОСББ – не «цар» і не власник будинку, а лише обраний співвласниками представницький орган. Якщо воно працює погано, зловживає службовим становищем – його можна просто переобрати!**

# в ОСББ



# Перший етап:

Про ОСББ ходить багато чуток, міфів та страшилок. Слід підготуватися і вміти спростувати їх. Озбройтесь знанням!

**Т**реба точно знати всі вимоги Закону щодо створення ОСББ;

розуміти, які правила діють всередині ОСББ,

які функції виконує правління, які – контроль-но-ревізійна комісія;

який порядок прийняття рішень;

як скликаються загальні збори тощо.

Ми повинні бути готові відповісти на будь-які питання наших сусідів, знати всі нюанси і, головне, – **чітко розуміти мету створення ОСББ**, знати, яку користь це принесе всім співвласникам будинку.

Важливо запевнити сусідів: попри всі складнощі, ОСББ – це єдиний спосіб підвищити рівень життя у будинку.

# Знання

## Державна реєстрація ОСББ здійснюється згідно Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців»

Ініціатори створення ОСББ спочатку повинні гарненько вивчити Закон України **«Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»**, а також Наказ «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень і управителя».

Для реєстрації ОСББ уповноважена особа (голова правління) подає у Державну реєстраційну службу України ([ddr.minjust.gov.ua](http://ddr.minjust.gov.ua)):

- 1 Протокол установчих зборів ОСББ (оригінал і нотаріально завірену копію).
- 2 Два примірники Статуту ОСББ (прошиті та підписані, нотаріально завірені).
- 3 Заповнену реєстраційну картку (видану у Державній реєстраційній службі).

Якщо серед власників є юридичні особи, подаються реєстраційні документи цих осіб.

# Другий етап:

Одна з вимог закону «Про ОСББ» – сповістити співвласників будинку про голосування щодо створення ОСББ необхідно не пізніше, ніж за 14 днів до дати зборів.

Для цього нам потрібно:

- 1 **Повідомлення**, в якому потрібно зазначити П.І.Б. членів ініціативної групи, заплановану дату, місце і час проведення зборів, а також проект порядку денного.

Повідомлення вручаються особисто кожному співвласникові під підпис, що виступає доказом дотримання нами вимог закону.

- 2 **Реєстр співвласників**, у якому залишати-муть підписи поінформовані про захід співвласники будинку.

1 січня 2015 року Державний реєстр власності відкрито. Тепер можна з'ясувати кількість співвласників на сайті: [kar.minjust.gov.ua](http://kar.minjust.gov.ua)

Пам'ятайте! Мешканець – не обов'язково власник! Співвласниками будинку є тільки власники квартир або нежилых приміщень або їх часток, які мають на руках правовстановчі документи!



# Повідомлення

Цілком імовірно, не до всіх мешканців вдасться «достукатись» у прямому чи переносному сенсі. Але наше завдання – сповістити всіх. «Обійти» цей момент не можна, така вимога Закону.

Тих, з ким не вийшло зв'язатися, ми сповіщуємо поштою і шляхом оголошення.

Краще за все надсилати **рекомендований лист** на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласникові у цьому багатоквартирному будинку.

- Навіть якщо адресат відмовиться ознайомлюватись зі змістом листа, у нас на руках залишиться квитанція зі штампом і датою.

Це виступить доказом того, що ми не порушили норми Закону і зробили все можливе для сповіщення власників.

Окрім того, потрібно розмістити **оголошення** у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку.

- В оголошенні також обов'язково потрібно вказати дату, місце і час проведення зборів, проект порядку денного.

# Третій етап:

Протягом 14 днів перед установчими зборами потрібно провести зустрічі з мешканцями будинку хоча б чотири рази (двічі на тиждень) – з метою інформування їх про створення ОСББ, агітації, надання роз'яснень і відповідей на питання.

У будинку обов'язково будуть групи опору ініціативі. Зазвичай це:

- 1 **Ті, хто має корисливі мотиви** («шкурний інтерес») і боїться, що спливуть їх оборудки з нерухомістю або факти корупційної змови з ЖЕКом.
- 2 **Ті, хто звик вважати власником будинку державу** і тому сприймає ОСББ з недовірою, як небезпечних «капіталістів», які начебто хочуть прибрати будинок до рук і заробляти на ньому. Переважно це пенсіонери, але трапляються такі й серед молоді.
- 3 **Просто сварливі люди**, які «завжди проти».

**ПАМ'ЯТАЙТЕ!** З'ясувати всі деталі, провести агітацію та всі обговорення потрібно до установчих зборів. На самих зборах на це просто не вистачить часу, буде багато інших справ: реєстрація, голосування, підрахунок голосів тощо.

# Підготовка

## до установчих зборів

**На момент першого** інформаційного зібрання розподіл симпатій мешканців будинку, скоріш за все, буде приблизно такий:



Наше завдання – протягом 4-х інформаційних зустрічей перерозподілити їх таким чином:



Є висока ймовірність, що близько 80% з тих, хто відвідуватиме інформаційні збори, будуть противниками ОСББ. Ваша позиція має бути сильнішою за їхню, аргументи – переконливішими.

Потрібно бути максимально обізнаними в суті проблеми, готовими відповісти на будь-які питання, розвінчати всі міфи. Інакше «червоні» перетягнуть «жовтих» на свій бік, і будинок так і залишиться на поталу комунальній мафії, яку очолює якийсь чиновник або «бізнесмен».

# ЧЕТВЕРТИЙ етап:

Установчі збори – офіційний захід, на якому співвласники голосують за чи проти створення ОСББ

- 1 **Локація.** Потрібно облаштувати місце, де проходитимуть збори. Якщо це зала в школі – повісити на стінах вказівники. Бажано зустрічати прибуваючих на вході й одразу реєструвати їх.
- 2 **Реєстрація виборців.** Для спрощення процесу підрахунку голосів рекомендуємо одразу роздавати прибуваючим бюлетені для голосування із квадратиками «ЗА», «ПРОТИ», «УТРИМАВСЯ» навпроти кожного питання.

**ПАМ'ЯТАЄМО!** Право голосу мають лише ті власники приміщень у будинку, які мають на руках правовстановчі документи, - або їхні представники, які принесли з собою і правовстановчі документи, і довіреність від власника.

- 3 **Обрання головуючого, секретаря і членів лічильної комісії** строком на одні збори.

Головуючий веде збори - виносить на розгляд питання відповідно до порядку денного.

Секретар веде протокол зборів, у якому фіксує результати голосування.

# Установчі збори

- 4 Голосування: створення ОСББ.** Спочатку головуєчий виносить на голосування питання про створення ОСББ.

Для прийняття рішення про створення ОСББ необхідно, щоб за нього проголосувало більше половини (50%+1) співвласників.

Водночас потрібно, щоб за створення ОСББ проголосували власники квартир і приміщень, площа яких разом перевищує 50% загальної площі всіх квартир і приміщень у будинку.

Якщо за створення ОСББ проголосувало більше 50% співвласників і сумарна площа приміщень, якими вони володіють, перевищує 50% загальної площі квартир і нежитлових приміщень у будинку, то, фактично, – вітаємо! – ОСББ вже існує, хоч і немає поки що свідоцтва про його реєстрацію як юридичної особи.

- 5 Голосування: назва ОСББ.** Зазвичай для назви беруть адресу будинку, проте можна вигадати і оригінальну. Перевірити, чи вона не зайнята, можна скориставшись пошуком на сайті: [usr.minjust.gov.ua](http://usr.minjust.gov.ua)
- 6 Голосування: статут ОСББ.** За основу можна взяти **Типовий статут**. Він містить всі суттєві положення про роботу ОСББ. Якщо на попередніх зібраннях висловлювались пропозиції щодо внесення коректив у типовий статут, їх варто винести на голосування.

# П'ятий етап: правління

Правління – це «виконавчий комітет» ОСББ, який займається втіленням у життя рішень, прийнятих на загальних зборах ОСББ

**Члени правління** – це менеджери, найняті співвласниками будинку та підзвітні їм за свою роботу.

Немає чітких вимог до кількості членів правління. Проте для уникнення ситуації, коли голоси розкладуться 50/50, варто обрати непарну кількість членів.

**Голова правління** обирається членами правління з їх складу.

Варто обрати Голову правління одразу на установчих зборах, відкрито перед усіма присутніми, аби ні в кого не виникло жодних сумнівів.

На засіданнях правління голова голосує так само, як і інші члени правління.

**Контрольно-ревізійна комісія (КРК)** обирається виключно з числа співвласників. Її функція – перевірка діяльності Правління з метою запобігання фактам зловживань і недбальства.

# і загальні збори

Загальні збори – це зустріч усіх співвласників з метою вирішення різноманітних питань щодо їх спільного майна

**Б**увають планові та позачергові загальні збори.

Планові проводяться не рідше, ніж раз на рік.

Позачергові збори можуть бути оголошені будь-якої миті за ініціативою правління, контрольно-ревізійної комісії (КРК) або ініціативної групи з не менш як трьох співвласників.

На загальних зборах можна поставити питання про переобрання складу правління або контрольно-ревізійної комісії (КРК) у разі, якщо вони не можуть впоратися зі своїми обов'язками або зловживають службовими повноваженнями.

Ніхто в ОСББ не уникає відповідальності перед колегіальним органом управління спільною власністю – загальними зборами співвласників.

Набригло бути здобиччю? Об'єднуємося!

# Як створити ОСББ

КОРОТКА ІНСТРУКЦІЯ

Докладно про нюанси та проблеми, з якими ви можете зустрітись на шляху до самостійного управління будинком, розповідають наші фахівці на семінарах зі створення ОСББ.

Відео можна вільно подивитись у всесвітній мережі Інтернет, на нашому сайті: [vlasnyk.org.ua](http://vlasnyk.org.ua)

Команда «Ефективного власника» підготувала зразки документів, які знадобляться для створення ОСББ. Їх можна вільно завантажити з сайту: [vlasnyk.org.ua](http://vlasnyk.org.ua)

Ми будемо раді надати консультацію та професійну юридичну допомогу в нашій приймальні за адресою: м. Київ, ст. метро Позняки, вул. Урлівська, 8а, офіс 3.

У кожному районі міста Києва створено Ресурсні центри сприяння створенню ОСББ. Звертайтеся до вашої РДА (районної державної адміністрації), а також дивіться перелік Ресурсних центрів на нашому сайті.



Київська  
міська  
державна  
адміністрація



ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ

ЕФЕКТИВНИЙ  
ВЛАСНИК



Municipal  
Energy

Свідомо енергоефективність