

Набридло бути здобиччю? Об'єднуємося!

Як створити ОСББ

КОРОТКА ІНСТРУКЦІЯ



Інформаційний буклет видано за підтримки

ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ

ЕФЕКТИВНИЙ **ВЛАСНИК**

vlasnyk.org.ua

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

Команда «Ефективного власника» підготувала зразки документів, які знадобляться для створення ОСББ. Їх можна вільно завантажити з сайту: 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, тел. 050 213 35 27

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.

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, а не лише для членів ОСББ.

ОСББ має право укладати 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 консенсус, тобто одноголосна згода 100% співвласників

Зрозуміло, що досягти такої однаковості неможливо – завжди хтось матиме «окрему думку». В результаті рішення не приймаються взагалі, а будинки стоять безхазяйні.

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.

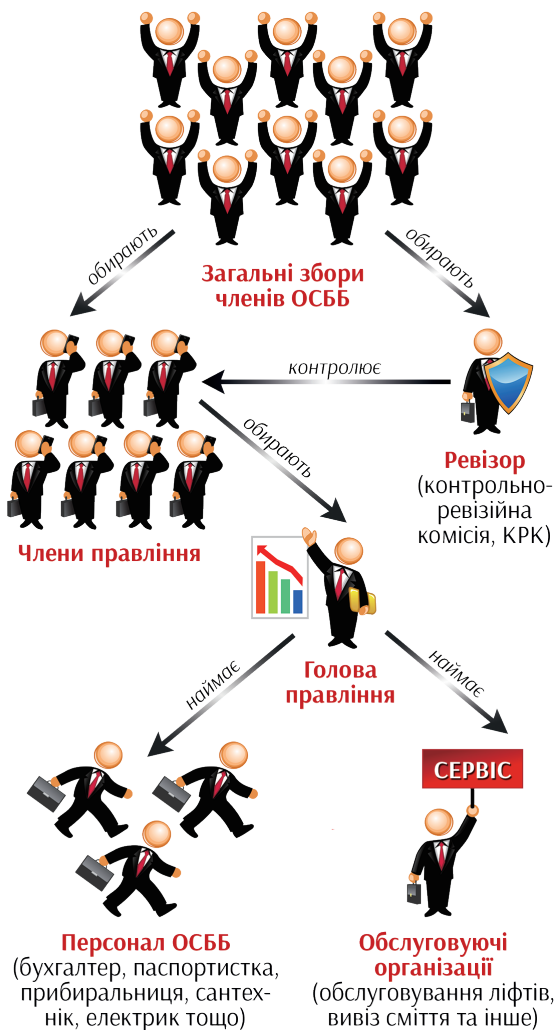
Усі важливі рішення щодо утримання будинку та розпорядження нежилими приміщеннями в ньому приймаються на Загальних зборах.

На загальних зборах члени ОСББ 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 ходять багато чуток, міфів та страшилок. Слід підготуватися і вміти спростувати їх. Озбройтесь знанням!

Треба точно знати всі вимоги Закону щодо створення ОСББ;

розуміти, які правила діють всередині ОСББ, які функції виконує правління, які – контрольно-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 проблеми, ОСББ – це найкращий 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 (drsu.gov.ua):

- 1 Оригінал і копію Протоколу установчих зборів.
- 2 Два примірники Статуту ОСББ (прошиті та підписані).
- 3 Заповнену реєстраційну картку (видану Державною реєстраційною службою).

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 і заплановану дату проведення Установчих зборів.

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

- 2 **Реєстр співвласників**, у якому залишати-муть підписи поінформовані про захід співвласники будинку. За його допомогою потім можна буде порахувати кворум на зборах.

1 січня 2015 року Державний реєстр власності відкрито. Тепер можна з'ясувати кількість співвласників на сайті: kap.minjust.gov.ua

Пам'ятайте! Мешканець – не обов'язково власник! Бути співвласником будинку може тільки власник житлового чи нежитлового приміщення або їх часток, який має на руках правостановчі 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.

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

Краще за все надсилати **рекомендований лист** з повідомленням і з описом вмісту. 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.

- Якщо в будинку є неприватизовані квартири, лист надсилається на ім'я міського голови.
- Якщо приміщення знаходиться у власності юридичної особи, лист надсилається за юридичною адресою підприємства. Дізнатися її можна в базі Мін'юста на сайті: **irc.gov.ua**, шукаючи за назвою підприємства.

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 сплинуть їх оборудки з нерухомістю чи 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 і 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:



ініціативна група

вагаються



проти



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.** Визначення кворуму. Установчі збори вважаються дійсними, якщо зібрано кворум. Інакше кажучи, на зборах мають бути присутні 50%+1 або більше співвласників.

Пам'ятаємо – право голосу мають лише ті власники приміщень у будинку, які мають на руках правоустановчі документи на нерухомість або довіреність від власника. Особа може голосувати за кількох власників, якщо має довіреності від кожного з них.

Для спрощення процесу підрахунку голосів можна попередньо підготувати маленькі аркуші «ЗА», «ПРОТИ», «УТРИМАВСЯ» із зазначенням кількості голосів відповідно до кількості власників, за яких голосує одна особа.

Установчі збори

- 3 **Обрання головуючого, секретаря і членів лічильної комісії** строком на одні збори.
- 4 **Голосування: створення ОСББ.** Спочатку головуючий виносить на голосування питання про створення ОСББ.

Для прийняття рішення про створення ОСББ необхідно, щоб за нього проголосували 2/3 зареєстрованих учасників зборів.

Якщо зібрано кворум (50%+1 співвласників), і 2/3 виборців проголосували за створення об'єднання, 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. Головне – попередньо перевірити, чи вона не зайнята, скориставшись пошуком на сайті: **irc.gov.ua**
- 6 **Голосування: статут ОСББ.** Рекомендуємо голосувати за **Типовий статут**. Він містить всі суттєві положення про роботу ОСББ, і з ним легко ознайомитися, адже він є у відкритому доступі. А внести корективи можна згодом, на загальних зборах ОСББ. Втім, варто присвятити час обговоренню статуту на попередніх зібраннях, під час підготовки до Установчих зборів.

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.

Голова має право скликати позачергові загальні збори, але на засіданнях Правління голосує так само, як інші члени.

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 членів ОСББ з метою вирішення різноманітних питань щодо їх спільної власності.

Бувають планові та позачергові Загальні збори.

Планові проводяться не рідше, ніж раз на рік.

Позачергові збори можуть бути оголошені будь-якої миті за ініціативою правління, КРК або групи членів ОСББ чисельністю не менш, ніж 20% від загальної кількості членів ОСББ.

На загальних зборах можна поставити питання про переобрання Голови, членів правління або 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 членів ОСББ.