



Олексій ТИХОНОВ

Піонер будинкового самоуправління в Києві, голова двох і засновник десятка столичних ОСББ. Має освіту з фінансів, другий фах – теплоенергетика. Експерт ГО «Фонд розвитку та інновацій ЖКГ». Член партії «Спільна дія».

Тетяна МОНТЯН



Адвокат, громадський і політичний діяч, засновниця партії «Спільна дія». Перша в Україні почала розвивати ідеї «низової» самоорганізації і колективної дії. З 1999 року вимагає від влади повної відкритості та підзвітності, пропонує конкретні законодавчі рішення для проведення реформ.

Докладно про нюанси і проблеми, з якими стикаються громадяни на шляху до самостійного управління будинком, розповідають наші фахівці на семінарах зі створення ОСББ. Відео можна вільно подивитись у всесвітній мережі Інтернет: youtube.com/user/tmontyan

Команда «Ефективного власника» підготувала зразки **документів**, які знадобляться при створенні ОСББ. Їх можна вільно завантажити з сайту: spilnadiya.org.ua

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

В кожному районі міста Києва створено **Ресурсні центри сприяння створенню ОСББ**. Звертайтеся до вашої РДА (районної державної адміністрації), а також дивіться перелік Ресурсних центрів в мережі Інтернет за посиланням: teplydim.com.ua/uk/advice_osbb_zhbk

Приєднуйтеся до спільноти свідомих власників у соціальній мережі Фейсбук: facebook.com/spilnodiya



Як створити ОСББ

КОРОТКА
ІНСТРУКЦІЯ



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 будинку.

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.

ОСББ приймає рішення, 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 потрібне ОСББ?

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

Рішення, прийняті шляхом голосування на Загальних зборах ОСББ, є **легітимними** (тобто мають юридичну силу).

Поки нема ОСББ, єдиний спосіб ухвалити рішення щодо спільного майна в будинку – це **консенсус**, тобто **одноголосна згода** 100% співвласників.

Зрозуміло, що досягти такої одностайності 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 прибуток, коли проводити ремонти в будинку, який ЖЕК винаймати для його обслуговування тощо.

Усі рішення в ОСББ приймаються колегіально.

Для прийняття рішень 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 зборах.

На загальних зборах члени ОСББ обирають відповідальних за нормальний стан будинку та якісне виконання робіт обслуговуючими організаціями – **правління**.

Щоби правління не ухилялося від роботи і не зловживало своїм положенням, 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 положенням, – його можна просто переобрати!**



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».

Державна реєстрація ОСББ

здійснюється згідно Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців»

Уповноважена особа (голова правління) подає у **Державну реєстраційну службу України (drsu.gov.ua):**

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

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

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.

Про ОСББ ходить багато чуток, міфів та страшилок. Слід підготуватися і вміти спростувати їх. Озбройтесь знанням! Важливо запевнити сусідів: **попри всі проблеми, ОСББ – це найкращий спосіб підвищити рівень життя у будинку.**

3 етап: Підготовка до Установчих зборів

Протягом 14 днів перед Установчими зборами потрібно провести зустрічі з мешканцями будинку хоча б 4 рази (двічі на тиждень) – з метою інформування їх по темі ОСББ, агітації, надання роз'яснень і відповідей на питання.

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.

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

- ❖ **Ті, хто має корисливі мотиви** («шкурний інтерес») і боїться, що сплинуть їх оборудки з нерухомістю чи факти корупційної змови з ЖЕКом.
- ❖ **Ті, хто зник 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.
- ❖ **Просто сварливі люди**, які «завжди проти».

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 – більш переконливими.

Нам потрібно бути максимально обізнаними в суті проблеми, готовими відповісти на будь-які питання, розвінчати всі міфи про ОСББ.

Інакше «червоні» перетягнуть «жовтих» на свій бік, і будинок так і залишиться безхазяйним на поталу комунальній мафії, яку очолює якийсь чиновник або «бізнесмен».



2 етап:

Повідомлення

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 вами вимог закону.

2 Реєстр співвласників, у якому залишатимуть 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 дізнатися точну кількість співвласників на сайті: kap.minjust.gov.ua



Пам'ятайте! Мешканець ≠ власник

Бути співвласником будинку може тільки **власник житлового чи нежилого приміщення або їх часток**, який має на руках **правовстановчі документи!**

Цілком імовірно, не до всіх мешканців вдасться «достукатись» у прямому чи переносному сенсі.

Але наше завдання – сповістити всіх. «Обійти» цей момент не можна, бо 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.

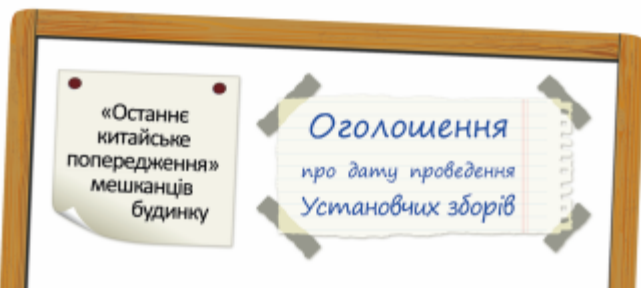
Навіть якщо адресат відмовиться ознайомитись зі змістом листа, у нас залишиться квитанція зі штампом і датою.

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.





4 етап:

Установчі збори

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

ОРГАНІЗАЦІЯ УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ:

1 Локація. Потрібно облаштувати місце, де проходитимуть збори. Якщо це зала в школі – повісити на стінах вказівники. Бажано також зустрічати прибуваючих на вході й одразу ж реєструвати їх.

2 Реєстрація виборців. Визначення кворуму.

Кворум – це 50 % + 1 голосів співвласників, які беруть участь у голосуванні. Установчі збори вважаються дійсними, якщо зібрано кворум (якщо голосувало не менше 50% співвласників).

Пам'ятаємо – право голосу мають лише ті власники приміщень у будинку, які мають на руках **правовстановчі документи** на свою нерухомість або **довіреність від власника** нерухомості.

Особа може голосувати за кількох власників, якщо має на руках 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.

3 Обрання головуючого, секретаря і членів лічильної комісії. Обираються на одні збори.

4 Голосування. Перш за все головуючий виносить на голосування питання про створення ОСББ. Паралельно відбувається голосування за **назву ОСББ**, а потім і за **статут ОСББ**.

Зазвичай для назви беруть адресу будинку, проте можна вигадати і оригінальну. Головне – попередньо перевірити, чи вона не зайнята, скориставшись пошуком тут: irc.gov.ua

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 у нас вже є, хоч і немає поки що свідоцтва про його реєстрацію як юридичної особи.

*Рекомендуємо голосувати за **Типовий статут**. Він містить всі суттєві положення про роботу ОСББ, і з ним легко ознайомитися, адже він є у публічному 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.*

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

Члени правління –

це менеджери, найняті співвласниками будинку і 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**.

Голова Правління обирається членами Правління (це оформлюється окремим протоколом).

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

Голова має право скликати позачергові загальні збори, але на засіданнях Правління голосує так само, як інші члени. Основна робота з керування спільним майном у будинку лягає саме на Голову.

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

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 півроку.

Позачергові збори можуть бути оголошені будь-якої миті за ініціативою Правління, КРК або групи членів ОСББ чисельністю не менш, ніж 10% 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 повноваженнями.

Ніхто в ОСББ не уникає відповідальності перед колегіальним органом управління спільною власністю – Загальними зборами членів ОСББ.