

СТВОРЕННЯ  
ТА ПОЧАТОК ДІЯЛЬНОСТІ

ОСББ

Посібник



Цей посібник розроблений в рамках проекту «Об'єднання співвласників будинків для впровадження сталих енергоефективних рішень» (HOUSES), який впроваджується Програмою розвитку ООН та фінансується Європейським Союзом.

Мета посібника – дати базові знання щодо порядку створення та діяльності об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). У посібнику розкриваються юридичні та практичні аспекти діяльності таких об'єднань.

**За загальною редакцією Дмитра Левицького**

*Думки, висловлені в цьому посібнику, належать авторам і не обов'язково відображають офіційну позицію Програми розвитку ООН. Жодну частину посібника не можна відтворити або використовувати будь-яким чином без відповідного посилання на першоджерело. Повне відтворення тексту посібника можливо лише за письмової згоди Програми розвитку ООН.*

Проект «Об'єднання співвласників будинків для впровадження сталих енергоефективних рішень» (HOUSES) реалізується Програмою розвитку ООН та фінансується Європейським Союзом. Мета проекту – мобілізувати співвласників багатоквартирних будинків на спільні дії з підвищення енергоефективності свого житла. Проект мотивує та підтримує створення ОСББ, проводить навчання та надає консультації ініціативним групам щодо створення, ефективного управління, ведення бухгалтерії ОСББ та підвищення рівня енергоефективності будинків.

Більше про проект на сайті Програми розвитку ООН [www.ua.undp.org](http://www.ua.undp.org)

Долучитися до проекту та дізнатися контакти координаторів проекту в регіонах можна завітавши на сайт [www.houses.in.ua](http://www.houses.in.ua)

# Зміст

|   |       |
|---|-------|
| Передмова   | • 2   |
| Тема 1  |       |
| Замість вступу.<br>Чому співвласники? Чому ОСББ?                        | • 3   |
| Тема 2  |       |
| Відносини власності в багатоквартирному будинку                         | • 9   |
| Тема 3  |       |
| Поняття управління багатоквартирним будинком.<br>Форми управління ним   | • 24  |
| Тема 4  |       |
| ОСББ в Україні:<br>правовий статус, порядок створення і діяльності      | • 38  |
| Тема 5  |       |
| Налагодження роботи новоствореного ОСББ                                 | • 61  |
| Тема 6  |       |
| Основи фінансової діяльності ОСББ                                       | • 68  |
| Тема 7  |       |
| Місце ОСББ на ринку комунальних послуг                                  | • 90  |
| Тема 8  |       |
| Асоціації ОСББ  | • 103 |
| Тема 9  |       |
| Взаємодія ОСББ з органами державної влади<br>і місцевого самоврядування | • 113 |
| Додатки   | • 119 |

## Передмова

Цей посібник є результатом роботи спеціалістів Проекту ЄС/ПРООН «Об'єднання співвласників будинків для впровадження сталих енергоефективних рішень» (HOUSES), який впроваджується Програмою розвитку ООН та фінансується Європейським Союзом.

Мета посібника – дати базові знання щодо порядку створення та діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) власникам квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, і в першу чергу тим із них, хто прагне створити ОСББ чи вже його створив.

У посібнику розкриваються юридичні і практичні аспекти діяльності таких об'єднань. Текст посібника ми доповнюємо численними ілюстраціями та зразками документів.

У додатках до посібника ви також знайдете чимало корисної інформації: витяги із чинних законодавчих актів (ми зібрали найчастіше згадувані норми в одному місці, саме тому в тексті посібника небагато прямих цитат із законодавства), діаграми, більш докладний розгляд окремих питань.

Ознайомлення з усім викладеним у цьому посібнику матеріалом не замінить вам уважного вивчення законодавства й особистого практичного досвіду роботи, однак допоможе уникнути деяких «гуль», які так часто набивають новачки.

## Тема 1. Замість вступу. Чому співвласники? Чому ОСББ?

*У цій темі ми коротко розглянемо, як формувалися в Україні відносини спільної власності у багатоквартирних будинках і чому ми сьогодні говоримо про співвласників багатоквартирних будинків та їхні об'єднання.*

Починаючи розмову про **об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**, маємо спершу зрозуміти, як взагалі такий термін з'явився. Чому раптом багатоквартирний будинок став спільною власністю і хто його співвласники?

Правове регулювання відносин власності у багатоквартирному будинку, яке ми маємо сьогодні, послідовно формувалося протягом усього часу незалежності України, а його принципи були закладені ще в 1991 році, за часів Української Радянської Соціалістичної Республіки, коли було прийнято Закон УРСР «Про власність».

Що ж передбачив згаданий закон?

По-перше, він встановив, що самостійним об'єктом права власності у багатоквартирному будинку може бути квартира. Виділив (виокремив) квартиру як об'єкт права власності із раніше цілісного об'єкта – багатоквартирного будинку.



По-друге, він дозволив приватизацію (на той час оплатну) квартир їх наймачами. Водночас він передбачив, що члени житлово-будівельних кооперативів (ЖБК), які повністю внесли свій пайовий внесок, стають власниками квартир, у яких вони проживають. Таким чином, за одну ніч значна частина членів ЖБК стала власниками своїх квартир, а всі наймачі квартир отримали право їх викупити.

Наступним кроком, вже в незалежній Україні, стало прийняття Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Він дозволив **безоплатну** – що на практиці означало «масову» – приватизацію квартир.

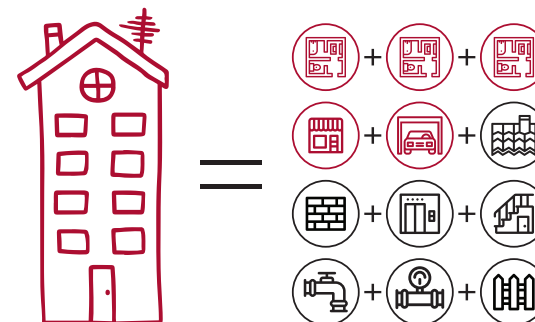
Як результат такої масової приватизації, на сьогодні у приватній власності перебуває понад 98% квартир, у той час як у державній та комунальній разом узятих – менше 2%.

Але ж приватизувалися лише квартири та паралельно з ними – нежитлові вбудовані та прибудовані приміщення. А якого статусу в зв'язку з цим набула решта частин багатоквартирного будинку – допоміжні приміщення, інженерне обладнання (стіни, горища, покрівлі, підвали, ліфти, мережі тощо)?

Тим же Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» таке майно (вже можемо називати його спільним) було названо спільною власністю власників квартир. Це положення було повторено, розвинено і уточнено в Цивільному кодексі України та в Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Отже, чинне законодавство України протягом усього часу свого розвитку послідовно визначає спільне майно багатоквартирного будинку спільною власністю власників квартир і нежитлових приміщень у ньому. Саме тому ми і говоримо про останніх як про «співвласників багатоквартирного будинку».

І якщо до початку масової приватизації багатоквартирний будинок з точки зору права власності був єдиним, «монолітним» об'єктом у власності одного-єдиного власника (байдуже – держави, колгоспу чи ЖБК), то сьогодні він є сукупністю окремих об'єктів права власності – квартир і нежитлових приміщень.



Об'єднує цей набір самостійних об'єктів права власності спільне майно багатоквартирного будинку, яке є «одним на всіх».

Про склад спільного майна ми поговоримо в наступній темі, а зараз наголосимо на такій особливості. Спільне майно як таке є цілісним об'єктом, складові якого взаємопов'язані й одна без одної не виконуватимуть своїх функцій. Тому і законодавство, а за ним і ми, розглядаємо усе спільне майно як складний, але все-таки єдиний об'єкт права власності, хоч і з багатьма співвласниками. Саме тому закон забороняє співвласнику виділяти зі складу спільного майна свою частку «в натурі», і саме тому забороняє звертати стягнення на неї кредиторам співвласника. Бо спільне майно і за своїм призначенням, і за юридичною природою є неподільним.

Специфіка складного, багатокомпонентного, але єдиного і неподільного об'єкта, який перебуває у (спільній) власності багатьох суб'єктів, вимагає особливого правового регулювання. Це регулювання і втілене в законах, про які ми згадували на початку цієї теми.

**Власники квартир і нежитлових приміщень  
є співвласниками спільного майна  
багатоквартирного будинку.**

Там, де майно, там і витрати на його утримання. За загальним правилом, витрати з утримання майна несе його власник, а якщо майно перебуває у спільній власності – співвласники. Тож коли ми говоримо про утримання спільного майна

багатоквартирного будинку, витрати з такого утримання несуть саме співвласники багатоквартирного будинку, а не «балансоутримувач», «ЖЕК» чи «держава».

Важливо усвідомити, що витрати з управління і утримання спільного майна багатоквартирного будинку – ширше поняття, ніж просто «плата за послуги» чи «внески до ОСББ». Витрати є завжди, різняться лише форми, в яких вони здійснюються. І співвласник несе витрати з утримання спільного майна незалежно від того, чи фактично користується таким майном.

Але, якщо треба разом утримувати спільне майно й нести відповідні витрати, то треба й домовлятися про те, що, як і за які кошти робити. Іншими словами, співвласники багатоквартирного будинку просто приречені домовлятися і приймати спільні рішення. Відмовитися від цього можна, лише відмовившись від своєї власності – квартири чи нежитлового приміщення.

Сьогодні законодавство дає співвласникам механізми прийняття і виконання спільних рішень. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – один із них, і найефективніший.

Чому ж ми називаємо ОСББ найефективнішим інструментом прийняття і виконання спільних рішень? У чому його сила?

Погляньте на таблицю нижче. В ній порівнюються різні економічні моделі роботи за двома критеріями: чиї кошти (свої чи чужі) і на чий потреби (свої чи чужі) використовуються задіяним у моделі суб'єктом. Оптимальним у цьому порівнянні буде варіант «свої кошти на свої потреби», найгіршим – «чужі кошти на чужі потреби».

|            | Своє майно  | Чуже майно  |
|------------|---|---|
| Свої гроші |  |  |
| Чужі гроші |  |  |

ОСББ цілком виправдано відноситься до оптимального варіанту, адже саме в ОСББ кошти співвласників витрачаються на майно співвласників, при цьому – самими співвласниками (за рішеннями загальних зборів, руками обраного співвласника правління, під наглядом обраної співвласниками ревізійної комісії).

Щойно ми згадали про «кошти співвласників», і згадуватимемо про них іще не раз. Але дехто може заперечити – мовляв, після того, як гроші потрапили на рахунок ОСББ, вони належать об'єднанню як юридичній особі. Дехто йде далі і каже, що на майно, набуто ОСББ, може бути звернено стягнення за боргами об'єднання як юридичної особи.

Втім, підстав для таких тверджень немає. Стаття 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» з цього приводу прямо встановлює, що «*майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю*». Тобто, ОСББ не набуває це майно у **свою** власність. Саме тому ми наголошуємо, що створення ОСББ не змінює відносин власності в багатоквартирному будинку.

### Створення ОСББ не змінює відносин власності в багатоквартирному будинку!

Тож ОСББ – це не новий «власник» багатоквартирного будинку, а **інструмент** у руках його співвласників.

Додамо до сказаного дві тези про місію ОСББ у суспільстві.

Перша: ОСББ – це «школа демократії». Саме тут, у конкретному і осяжному зв'язку між собою, співвласники навчаються обирати і бути обраними в органи управління ОСББ, домовлятися і виконувати спільні рішення, і що не менш важливо – брати на себе відповідальність за них.

Друга: ОСББ – це «школа бюджетування». Так ми називаємо ОСББ тому, що для спільного утримання майна співвласники змушені опанувати елементарні прийоми фінансового планування,

а головне – усвідомлювати, що неможливо витратити більше, ніж заробляєш, і що змарновані «громадські» кошти – це змарновані кошти бюджету кожної конкретної сім'ї. Громадяни, навчені планувати і контролювати витрачання спільних коштів на рівні окремого будинку, з часом неминуче починають активно цікавитися тим, як громадські кошти витрачаються на рівні територіальної громади і держави.

Саме тому ми говоримо, що створення і розвиток ОСББ є запорукою успішного становлення в Україні громадянського суспільства.

## Висновки

1. Квартири і нежитлові приміщення в багатоквартирних будинках є окремими об'єктами права власності в Україні.
2. Інше майно в багатоквартирному будинку (його несучі та огорожувальні конструкції, інженерне обладнання тощо) є спільною власністю власників квартир і нежитлових приміщень (співвласників багатоквартирного будинку).
3. Створення чи не створення ОСББ не змінює відносин власності в багатоквартирному будинку.
4. Співвласники багатоквартирного будинку самостійно несуть тягар утримання як своїх квартир і нежитлових приміщень, так і спільного майна багатоквартирного будинку.
5. ОСББ – не власник будинку, а інструмент управління спільною власністю в руках його співвласників. ОСББ для співвласників є «школою демократії» та «школою бюджетування».

## Тема 2. Відносини власності в багатоквартирному будинку

*У цій темі ми з'ясуємо, хто є співвласниками та що входить до складу спільного майна багатоквартирного будинку, чи потрібно реєструвати право власності на таке спільне майно і яке відношення до нього мають «балансоутримувачі», ОСББ, ЖБК та будинкові комітети.*

### Історія та сучасність

Як ми вже з'ясували в попередній темі, система правовідносин у багатоквартирному будинку, яка існує сьогодні, була започаткована ще в Українській Радянській Соціалістичній Республіці 1991 року, коли був прийнятий Закон УРСР «Про власність». Саме він, нагадаємо, «виокремив» квартиру як самостійний об'єкт права власності із раніше цілісного об'єкта – багатоквартирного будинку і дозволив оплатну приватизацію квартир.

Наступний закон, «Про приватизацію державного житлового фонду», дозволив **безоплатну**, а отже масову, приватизацію квартир.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» врегулював на законодавчому рівні діяльність ОСББ. На той момент лише співвласники, об'єднані в ОСББ, могли приймати рішення **більшістю** голосів. Співвласники багатоквартирних будинків, де ОСББ не були створені, повинні були керуватися загальними нормами Цивільного кодексу – а отже, приймати рішення шляхом досягнення 100% згоди, що на практиці в більшості будинків було нереальним.

Новий Цивільний кодекс України повторив, уточнив і розвинув положення попередніх законодавчих актів. Зокрема, у статті 382 було дане найповніше на той час визначення спільного майна багатоквартирного будинку.

І, зрештою, у 2015 році був прийнятий Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Він не запровадив нічого кардинально нового, лише розставив

кілька остаточних крапок над «і». По-перше, закон описав процедуру прийняття спільних рішень більшістю голосів співвласників багатоквартирних будинків, які **не** створили ОСББ. По-друге, він вніс зміни до низки інших законодавчих актів, як-от Цивільний кодекс України та Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», уточнивши перелік і статус спільного майна, а також статус і порядок діяльності ОСББ. Саме із цими змінами пов'язане зникнення таких понять, як «балансоутримання» багатоквартирного будинку чи «членство» в ОСББ.



Таким чином, на сьогодні всі власники квартир і нежитлових приміщень (незалежно від того, у приватній, державній чи комунальній власності перебувають ці об'єкти) є співвласниками багатоквартирного будинку та мають законодавчий механізм прийняття спільних рішень більшістю голосів.

## Власники і власність

Хто ж є співвласниками багатоквартирного будинку? Повторимо ще раз і розставимо акценти:

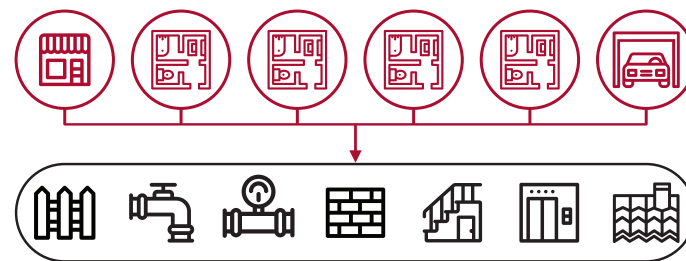
- власники квартир та інших житлових приміщень (наприклад, власники кімнат у гуртожитках, які були приватизовані згідно з Законом України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»);

- власники нежитлових приміщень (офісів, магазинів, бібліотек тощо);
- власники машиномісць, **розташованих у будинку**;
- власники інших «самостійних» об'єктів права власності в будинку, набутих на законних підставах.

Останні дві категорії прямо не названі ні в статті 382 Цивільного кодексу України, ні в Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Річ у тім, що власники машиномісць та інших об'єктів, які реєструються як самостійні об'єкти права власності в багатоквартирному будинку, потрапили до переліку тому, що наявність таких об'єктів допустив свого часу Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Але на цьому ми зупинимося пізніше, наприкінці цієї теми. Зараз же просто зробимо застереження: всюди, де ми говоримо про власників квартир і нежитлових приміщень, ми також маємо на увазі і власників машиномісць та інших об'єктів права власності в будинку, набутих на законних підставах.

Отже, в багатоквартирному будинку ми маємо різні форми власності (приватну, комунальну, державну) на житлові і нежитлові приміщення і різних власників, а також спільне майно як їхню спільну власність.

Наголосимо: у багатоквартирному будинку одночасно існують (1) об'єкти, які мають своїх, так би мовити, «одноособових» власників (квартири і нежитлові приміщення), і (2) спільне майно багатоквартирного будинку, яке одноособового власника не має, а перебуває в спільній власності багатьох співвласників.





Що входить до складу спільного майна? З'ясувати це слід в тому числі й для того, щоб розуміти, які заходи можуть виконуватися силами ОСББ, а які повинні робити виключно власники квартир і нежитлових приміщень самостійно. Можливо, ви будете здивовані, дізнавшись, що ОСББ може до заходів з термомодернізації включати заміну вікон не лише в місцях загального користування, а й у квартирах (хоча в дійсності нічого дивного тут немає: нікого ж не дивує утеплення балконів і лоджій за спільні кошти співвласників).

Нижче наведено розгорнутий і розбитий на абзаци перелік зі статті 382 Цивільного кодексу України. Розглянемо його по пунктах із прикладами:

- Приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні). Це, наприклад, сходові клітки, ліфтові холи, сміттєприймальні камери, колясочні, комори, горища, підвали;
- Несучі (несучі стіни, колони), огорожувальні (зовнішні стіни, перекриття покрівлі, **вікна** як світлопроникні елементи огорожувальних конструкцій) та несуче-огорожувальні конструкції будинку (наприклад, зовнішні стіни, які одночасно є несучими);
- Механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, **яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення**. Зверніть увагу на те, що, на відміну від двох попередніх пунктів, закон містить тут застереження щодо обслуговування більше одного приміщення. Тобто, те інженерне обладнання, яке обслуговує одну квартиру, не є спільним майном, а от те, яке обслуговує дві і більше, вже належить до спільного майна багатоквартирного будинку. Це, наприклад, стояки систем водопостачання і опалення, внутрішньобудинкові електричні мережі;
- Будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території. Наприклад, обладнання дитячих майданчиків, котельні, комори тощо.
- Права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

На останньому пункті зупинимося докладніше. Річ у тім, що згідно з ч.2 ст. 42 Земельного кодексу України, *«Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.»*

Тобто, закон вимагає певної процедури передачі, однак така процедура досі не визначена.

Ми цю норму (у її взаємозв'язку зі статтею 382 Цивільного кодексу України) розуміємо таким чином: земельні ділянки під багатоквартирними будинками поки що «зарезервовані» за співвласниками. Тобто, співвласники поки не мають механізму їх отримання, але й нікому іншому ці ділянки передані бути не можуть.

Наголосимо, що мова йшла і йде саме про спільну власність співвласників, а не ОСББ як юридичної особи. ОСББ може бути чи не бути створено, а співвласники багатоквартирного будинку є завжди, і саме вони є власниками переліченого вище спільного майна. З огляду на це і практика передачі земельних ділянок у власність або користування ОСББ, яка нині подекуди трапляється, не відповідає чинному законодавству.

**Власником спільного майна багатоквартирного будинку є власники квартир і нежитлових приміщень, а не ОСББ, «балансоутримувач» чи будь-хто інший!**

Попри все сказане, часом комусь все-таки хочеться трактувати ОСББ як «власника» будинку. У зв'язку з цим ще раз звернемо увагу на одне важливе положення статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: *«Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.»* Навіть майно, яке

ОСББ придбає від власного імені, «приймається» ним не у власність юридичної особи, а у спільну власність співвласників. Це передбачено спеціально для того, щоб спільне майно співвласників багатоквартирного будинку не «розмивалося» і щоб ні в кого не було спокуси спробувати звернути стягнення на це майно нібито як на власність ОСББ (а не співвласників) за «боргами» (дійсними чи вигаданими) ОСББ як юридичної особи.

А от стосовно будинків, які свого часу збудували ЖБК, можна почути хибну думку, що одноособовим власником таких будинків досі є кооператив.



Тут знову варто звернутися до Закону УРСР «Про власність». Адже саме він, нагадаємо, встановив, що члени житлово-будівельних кооперативів, які повністю сплатили свій пайовий внесок, стають власниками квартир, у яких вони проживають. Таким чином, ще 1991 року за одну ніч значна частина членів ЖБК стала власниками своїх квартир. А хто не зробив цього 1991 року – переважно сплатили свої пайові внески протягом 90-х років минулого століття, і станом на сьогодні в так званих «будинках ЖБК» зазвичай відсутні невикуплені квартири. Там, де невикуплені квартири все-таки є (а це поодинокі випадки), ЖБК є власником таких невикуплених квартир, а не будинку в цілому – тобто, лише одним зі співвласників.

Докладніше про це ви можете прочитати в [Додатку 1](#).

## Підтвердження права власності на спільне майно багатоквартирного будинку

Отже, ми впевнилися, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною власністю власників квартир і нежитлових приміщень, та з'ясували, що входить до складу цього майна. Однак часом можна почути запитання на кшталт «А де ж у вас документ на право власності на це спільне майно?»

У тому-то й річ, що жодних «документів про право власності» на спільне майно в багатоквартирному будинку законодавством просто не передбачено. Адже це право (спільної) власності є похідним від права власності на квартири і нежитлові приміщення і окремо не реєструється. Частина друга статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» прямо говорить: «Допоміжні приміщення ... окремо приватизації не підлягають».

Виходячи з викладеного, Конституційний Суд України в своєму рішенні від 02.03.2004 року № 4-рп/2004 зазначив, що підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій.

А коли право спільної власності в багатоквартирному будинку почали ставити під сумнів з інших підстав, Конституційний Суд України в своєму рішенні від 09.11.2011 року № 14-рп/2011 роз'яснив, що власники квартир є співвласниками спільного майна незалежно від підстав набуття права власності на квартири.

Отже, співвласникам багатоквартирного будинку не потрібні будь-які правовстановлюючі документи (свідоцтва, договори, акти) для підтвердження права власності на допоміжні приміщення та інше спільне майно. Право (спільної) власності на, скажімо, ліфт, підтверджується для конкретного власника квартири насамперед його документом, що посвідчує право власності на квартиру. Право власності «на ліфт» окремо реєструвати не треба.

**Законодавство не передбачає, а співвласники не потребують окремої реєстрації права власності на спільне майно багатоквартирного будинку.**

Можливо, ви зустрічалися із випадками (переважно в минулі роки), коли ті чи інші суб'єкти (житлово-будівельні кооперативи і часом навіть ОСББ) реєстрували право власності на багатоквартирний будинок в цілому попри наявні в ньому квартири, які мали своїх «окремих» власників. З цього приводу слід знати, що така практика не відповідає закону. Така реєстрація права власності «на будинок» має бути скасована. Адже будинок як об'єкт матеріального світу складається із несучих і огорожувальних конструкцій, а такі конструкції, як ми вже з'ясували, є спільною власністю власників квартир, і тому ні за ким іншим «zareєстровані» бути не можуть – ні за «балансоутримувачем», ні за ЖБК, ні навіть за ОСББ.

## Питання «балансоутримувача»

Хоча це поняття стосовно багатоквартирних будинків уже мало би відійти у минуле, час від часу про «балансоутримувача» згадують і досі. Тож з'ясуємо, якою є дійсна ситуація.

Сам термін «балансоутримання» стосовно багатоквартирних будинків є рудиментом радянського законодавства. В умовах, коли майже весь житловий фонд перебував у руках одного суб'єкта – держави, необхідно було все-таки розмежувати цю власність між різними організаціями. Так і виникає поняття «балансоутримання» і «балансоутримувача» – як «квазівласності» і «квазівласника». І воно застосовувалося в усіх сферах економічного життя, не лише у житловій.

Із початком приватизації житла – і з урахуванням того, що спільне майно стало спільною власністю власників квартир – потреба в понятті «балансоутримання» щодо багатоквартирних будинків відпала, але термін у законодавстві залишився ще на кілька років.

Там, де в ході безоплатної приватизації квартир і платної приватизації нежитлових приміщень одночасно списувалася пропорційна вартість цих приміщень з «балансу» «балансоутримувача», із останнім приватизованим приміщенням на балансі залишався «нуль» і проблеми не виникало.

Однак там, де в якийсь момент таке пропорційне списання робити припинили, «балансоутримувачі» зберегли на «балансах»

будинки, де вже приватизовано 100% приміщень, хоча правових підстав для цього немає. Адже п.7 розділу II Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до складання фінансової звітності» передбачають, що у балансі відображається лише власне майно підприємства: *«У балансі відображаються активи, зобов'язання та власний капітал підприємства»*. А ні квартири, ні будинок в цілому (спільне майно) більше «балансоутримувачу» не належать.

Нині ні Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ні Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ні новий Закон України «Про житлово-комунальні послуги» не оперує поняттям «балансоутримувача» – хіба що згадується **«колишній балансоутримувач»** у контексті обов'язку з передачі документації на будинок.

Для тих, хто сумнівався у правильності дій зі списання з балансу власності (давно вже не своєї), Кабінет Міністрів України своєю постановою від 20 квітня 2016 р. № 301 затвердив відповідний порядок.

Але якби такий порядок і не було затверджено, списувати будинки з балансу можна і треба було б за звичайними правилами бухгалтерського обліку. Наприклад, так: відповідно до п.12 Порядку подання фінансової звітності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2000 р. № 419, перед складанням річної фінансової звітності обов'язкове проведення інвентаризації активів та зобов'язань підприємства. Тобто, «балансоутримувач» щороку повинен проводити інвентаризацію активів і зобов'язань. Якщо у ході такої інвентаризації інвентаризаційна комісія працює сумлінно, майже завжди виявляється майно, що обліковується на балансі, хоча більше підприємству чи організації не належить. Про це інвентаризаційна комісія інформує власника і пропонує списати з балансу таке майно.

Загалом на сьогодні питання «списання з балансу» будинку порушується вже не стільки у контексті претензій (посягань) на спільне майно з боку колишнього балансоутримувача, скільки в контексті небажання останнього «відпускати» багатоквартирний будинок зі свого управління.

У зв'язку з цим ще раз наголошуємо: облік багатоквартирного будинку «на балансі» будь-якої організації за чинним законодавством не тягне для співвласників абсолютно жодних правових наслідків.

**Облік багатоквартирного будинку «на балансі» будь-якої організації за чинним законодавством не тягне для співвласників абсолютно жодних правових наслідків та не позбавляє їх права управляти своїм будинком.**

### Інші дотичні до багатоквартирного будинку суб'єкти

Отже, ми розібралися, що власники спільного майна – це лише власники квартир і нежитлових приміщень. Відповідно, жодні сторонні суб'єкти розпоряджатися цим майном без згоди співвласників не мають права.

Головним суб'єктом для багатоквартирного будинку є його співвласники. Саме вони наділені функцією управляти своїм спільним майном. Окремі (або усі) співвласники можуть створювати різні юридичні особи чи вступати в уже існуючі, починаючи від споживчих кооперативів і закінчуючи політичними партіями.

Та якщо говорити про якісь форми об'єднання співвласників у юридичну особу для управління своїм спільним майном, то законодавством для них передбачена спеціальна форма об'єднання – ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку). Всі інші форми – ЖБК, будинкові комітети – відрізняються від ОСББ тим, що не об'єднують усіх співвласників автоматично і одночасно, а тому закон не наділяє їх повноваженнями управляти (не кажучи вже про повноваження розпоряджатися!) спільним майном. Ці форми мають свої завдання і цілі створення, тож не варто їх змішувати з ОСББ.

Погляньте на ілюстрацію. Тут показано деякі «дотичні» до багатоквартирного будинку організаційно-правові форми юридичних осіб, членами яких теоретично можуть бути співвласники багатоквартирного будинку.



Зверніть увагу на те, як співвідносяться різні організаційно-правові форми юридичних осіб з точки зору того, **кого** вони можуть об'єднувати, і з точки зору того, **для чого** вони створюються.

Як бачите, ОСББ має за мету управління **спільним** майном багатоквартирного будинку. Воно об'єднує всіх співвласників, і саме тому кола «власники» і «ОСББ» накладені одне на одне і співпадають. Це унікальна особливість саме ОСББ. Через те, що інститут членства в ОСББ відсутній, право участі в ньому автоматично виникає при набутті права власності на квартиру і автоматично втрачається при втраті права власності на квартиру. Але про ОСББ ми ще поговоримо в наступних темах.

Житлово-будівельні кооперативи на сьогодні можуть об'єднувати як власників квартир і нежитлових приміщень у будинку, так і осіб, які такими власниками вже не є. Отже, конкретний ЖБК на практиці не представляє одночасно всіх співвласників конкретного багатоквартирного будинку. Цілі створення ЖБК також відмінні – забезпечити членів ЖБК житлом та управляти цим житлом як **своїм власним**. Історії та сучасному стану житлово-будівельних кооперативів ми присвятили окрему довідку, яку ви можете знайти в [Додатку 1](#).

Будинкові комітети та інші органи самоорганізації населення займаються вирішенням **питань місцевого значення**, але до переліку цих питань не входить управління спільним майном багатоквартирного будинку. Та й об'єднують (коректніше сказати –

представляють) органи самоорганізації населення не співвласників багатоквартирного будинку, а його **мешканців**. Тобто, якщо власник квартири в ній не проживає, то і до будинкового комітету стосунку не має.

## Окремі питання: адреса та машиномісця

На завершення теми спільної власності в багатоквартирному будинку зупинимося докладніше на двох питаннях, які часом призводять до непорозумінь.

Перше питання – поштова адреса багатоквартирного будинку. Періодично виникають спори щодо правомірності створення в двох будівлях з однією поштовою адресою двох окремих ОСББ або про присвоєння конструктивно єдиній будівлі двох або більше поштових адрес.

З точки зору права спільної власності у багатоквартирному будинку нас цікавить саме **будинок** як окрема конструктивно цілісна будівля.

Адже згідно з «Державним класифікатором будівель та споруд» (ДК 018-2000), «Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.» Як бачимо, жодного посилання на поштову адресу.

Тому питання, чи є об'єкти нерухомості частиною однієї будівлі чи окремими будівлями, вирішуємо через наведене визначення, вивчаючи технічну документацію будівлі (або просто обстежуючи її, якщо така документація недоступна).

А з поштовими адресами ситуації можуть бути найрізноманітніші. На початку будівництва об'єкту присвоюється так звана будівельна адреса. По завершенні – поштова, яка може співпадати чи не співпадати з будівельною.



Часом трапляється так, що забудовник, прагнучи якомога швидше розпродати квартири, вводить об'єкт в експлуатацію частинами (секціями), отримуючи на кожен із них окрему поштову адресу, хоча, як потім з'ясується, усі ці частини є єдиною будівлею зі спільними конструктивними елементами (часто – спільним фундаментом) та інженерним обладнанням, як на малюнку ліворуч, де на одному фундаменті стоять дві «башти».

А часом буває, що кілька самостійних будівель, побудованих на одній земельній ділянці з однією будівельною адресою, отримують одну поштову адресу. Але ж від того вони не стають єдиним об'єктом, а залишаються окремими будівлями – як на малюнку праворуч.

Тож іще раз нагадуємо: з точки зору права власності, створення і діяльності ОСББ, а також проведення термомодернізації нас цікавить сама будівля як окремий цілісний об'єкт, а не її поштова адреса.

**Сама по собі поштова адреса не є достатнім критерієм для того, щоб визнати (частини) будівлі однією будівлею або окремими.**

Друге питання – машиномісця, про які ми згадували на початку цієї теми. Зараз, коли ми розглянули питання поштової адреси, час повернутися до них.

Зробимо застереження: тут ми говоримо про машиномісця, які розташовані в **конструктивній частині багатоквартирного будинку**. Тобто, не про окремий паркінг, який має ту ж саму поштову адресу, що й будинок, але є повністю окремою будівлею, а саме про будинок із вбудованим (вбудовано-прибудованим) паркінгом.

Отже, з приводу чого дискусія? Річ у тім, що машиномісце – не приміщення. Але в той же час – окремий самостійний об'єкт права власності в багатоквартирному будинку. У зв'язку з цим свого часу виникали спори, чи визнавати власників машиномісць співвласниками багатоквартирного будинку та, відповідно, чи допускати їх до участі в установчих та загальних зборах ОСББ, і чи зобов'язані вони нести витрати з утримання будинку нарівні з рештою співвласників.

Склалося дві позиції. Одна ґрунтується на положеннях державних будівельних норм і не визнає власників машиномісць співвласниками багатоквартирного будинку. Вона має свою логіку, оскільки ДБН В.2.2-15-2005 розглядає вбудовані та вбудовано-прибудовані стоянки як допоміжні приміщення багатоквартирного будинку. Але ця логіка була би справедливою, якби... машиномісця справді були **допоміжними** приміщеннями, а не самостійними об'єктами права власності.

Та в тому-то й річ, що право власності на машиномісце як на самостійний об'єкт реєструється згідно з Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Тобто машиномісце на рівні закону визначене як «рівноправний» об'єкт права власності в багатоквартирному будинку поряд із квартирою чи нежитловим приміщенням.

Тому в порядку аналогії закону (ч.1 ст.8 ЦК України) за власниками таких машиномісць слід визнати права і обов'язки співвласників багатоквартирного будинку.

## Висновки

1. Співвласниками багатоквартирного будинку є власники квартир та інших житлових приміщень, власники нежитлових приміщень, власники машиномісць, розташованих у будинку, власники інших «самостійних» об'єктів права власності в будинку, набутих на законних підставах.
2. Законодавство не передбачає окремої реєстрації права власності на спільне майно багатоквартирного будинку.
3. «Утримання на балансі» багатоквартирного будинку сторонніми організаціями не породжує для співвласників жодних обов'язків та не обмежує співвласників у їхніх правах щодо управління багатоквартирним будинком.
4. Чи є окремі об'єкти частинами однієї будівлі або окремими будівлями, визначається технічною документацією на будівлю (будівлі), а не присвоєною поштовою адресою.

## Тема 3. Поняття управління багатоквартирним будинком. Форми управління ним

*У цій темі ми дізнаємося, що розуміється під управлінням багатоквартирним будинком, у яких формах воно може здійснюватися та хто за нього платить, як співвласники можуть приймати спільні рішення без створення ОСББ та хто такий управитель багатоквартирного будинку.*

### Поняття управління багатоквартирним будинком

Вище ми вже згадували поняття «управління багатоквартирним будинком», говорячи, що це – функція співвласників. Вперше на законодавчому рівні це поняття чітко визначив Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: «управління багатоквартирним будинком – вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку».

Як бачимо з наведеного визначення, управління – це функція співвласників, похідна від їхнього права власності, тобто правомочностей володіти, користуватися і розпоряджатися спільним майном багатоквартирного будинку. Володіють і користуються цим майном співвласники безпосередньо і щоденно. А от розпорядження – це насамперед прийняття спільних рішень.

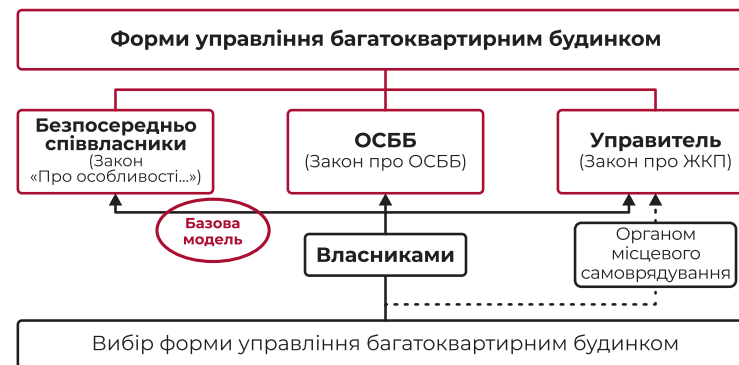
Тому, дещо спрощуючи, можемо сказати, що саме в прийнятті спільних рішень співвласниками щодо їхнього спільного майна і полягає управління багатоквартирним будинком.

При цьому, як побачимо далі, для реалізації цієї функції співвласникам немає потреби створювати ОСББ – закон дає їм право і механізм приймати рішення і без створення об'єднання та без залучення управителя.

## Форми управління багатоквартирним будинком

Чинне законодавство передбачає три форми управління багатоквартирним будинком:

- самими співвласниками,
- ОСББ чи асоціацією ОСББ,
- управителем.



Насправді в самому законі, а саме в статті 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», перелік форм управління викладений не так структуровано.

Дослівно закон передбачає, що «управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками» і що «за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).»

Саме тому, до речі, управління безпосередньо співвласниками (слово «безпосередньо» ми тут додали для виразності – в законі цього слова немає) і є базовою формою управління «за замовчуванням».

Тобто, новозбудований будинок юридично не «висить у повітрі», а вже має свою форму управління – управління співвласниками. Інша річ, наскільки співвласники організаційно готові та спроможні цю свою функцію виконати на даному етапі.

Обирають та змінюють форму управління самі співвласники. Лише для тих, хто до 1 липня 2016 року не створив ОСББ і не визначив іншої форми управління, органи місцевого самоврядування на конкурсних засадах повинні призначити управителя. Звертаємо увагу на дві речі: по-перше, ця норма не обмежена в часі – там, де органи місцевого самоврядування свого обов'язку провести конкурс ще не виконали, вони його досі зобов'язані виконати. По-друге, ця норма може бути застосована лише до будинків, що введені в експлуатацію до 1 липня 2016 року – на «пізніші» вона не поширюється просто тому, що цих будинків до 1 липня 2016 року не існувало.

Тож співвласники будинків, зведених після 1 липня 2016 року, юридично вже управляють ними, і якщо хочуть щось змінити, повинні самі визначатися із формою управління, не розраховуючи на орган місцевого самоврядування.

## Витрати з управління багатоквартирним будинком

Управління багатоквартирним будинком вимагає витрат. Насамперед, на його утримання. Можна сказати, що базове управлінське рішення співвласників таке: належно утримувати свій будинок або спостерігати, як він повільно руйнується.

Ст.12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» дає перелік витрат з управління, і починає його з витрат на утримання багатоквартирного будинку.

Закон прямо називає такі витрати на управління багатоквартирним будинком:

- витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;
- витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;

- витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором, укладеним за програмами Фонду енергоефективності;
- витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення.

Однак попри те, що такий перелік міститься у законі, в кінцевому підсумку конкретний перелік і розмір витрат на управління визначається самими співвласниками багатоквартирного будинку. Тобто держава встановлює певні вимоги до утримання будинку, але співвласники самостійно вирішують, які роботи і коли виконувати та які кошти на них асигнувати.

Більш того, наведений у законі перелік **не є вичерпним**. Згадана стаття 12 посилається і на «інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом». Тобто будь-які витрати співвласників, пов'язані з управлінням спільним майном багатоквартирного будинку, є витратами з управління багатоквартирним будинком. Це доволі широке коло витрат, але все ж таки не безмежне. Краще зрозуміти сказане допоможе такий приклад. Так, витрати на придбання новорічної атрибутики для оздоблення під'їзду можна віднести до витрат на управління багатоквартирним будинком, адже йдеться про користування спільним майном багатоквартирного будинку. Хоч вони і не є необхідними, але все-таки це витрати на управління багатоквартирним будинком. А от витрати на придбання новорічних подарунків дітям співвласників до витрат на управління віднести не можна – вони не стосуються спільного майна.

### Перелік витрат на управління багатоквартирним будинком не є вичерпним.

Чому так важливо чітко усвідомлювати, які витрати можна віднести до витрат на управління багатоквартирним будинком, а які – ні? Тому, що від цього залежить, чи буде кожен конкретний співвласник зобов'язаний нести ці витрати, чи ні. Так, ч. 2 ст. 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» покладає витрати на управління багатоквартирним будинком на його співвласників: «Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо



рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат». І ці витрати співвласник зобов'язаний нести незалежно від того, чи користується він спільним майном, своєю квартирою чи своїм нежитловим приміщенням: «Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком».

**Співвласник зобов'язаний нести витрати на управління багатоквартирним будинком незалежно від того, чи фактично користується своїм приміщенням або спільним майном багатоквартирного будинку.**

Але якщо конкретні витрати, за які проголосували збори співвласників багатоквартирного будинку або загальні збори ОСББ, неможливо віднести до витрат з управління багатоквартирним будинком і вони не передбачені законом, їх сплата залишається добровільною справою кожного окремо взятого співвласника.

Слід звернути увагу: застереження ч.4 ст.12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» про те, що «зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень», не порушує того загального принципу, що витрати з управління несе співвласник. На нашу думку, це застереження стосується внутрішніх відносин між орендарем і орендодавцем стосовно того, хто з них виконуватиме обов'язок зі сплати відповідних витрат. Це дає підставу орендодавцеві державного або комунального майна включити відповідні положення до договору оренди. А перед третіми особами (як-от перед рештою співвласників чи їх об'єднанням) за виконання своїх зобов'язань в кінцевому підсумку все одно відповідає власник приміщення – держава або територіальна громада.

Наголосимо ще раз: витрати на управління багатоквартирним будинком – це витрати співвласників багатоквартирного будинку. Не міфічного “балансоутримувача”, не ОСББ, не управителя, а кожного конкретного співвласника. Адже витрати завжди конкретні, завжди є хтось, хто ці витрати в кінцевому підсумку несе. І в багатоквартирному будинку це – співвласники. Навіть якщо співвласники найняли управителя, витрати на управління своїм будинком несуть все одно вони. Просто в цій ситуації співвласники несуть ці витрати у вигляді плати управителю. Для співвласників це витрата, а для управителя – дохід!

А якщо держава, орган місцевого самоврядування чи будь-який інший «благодійник» дали, так би мовити, “на будинок” грант, подарунок або благодійну допомогу, то ці кошти не можна розглядати як витрати на управління будинком з боку «благодійників» (адже будинок їм не належить!), а вважається, що це співвласники витратили ці кошти на свій будинок. Ця логіка діє незалежно від того, як організовано “грошові потоки”.

**Співвласники можуть нести витрати з управління багатоквартирним будинком у різних формах, але ці витрати завжди лишаються витратами саме співвласників, а не ОСББ, управителя чи «балансоутримувача».**

У зв'язку зі сказаним зауважимо, що співвласники можуть нести свої витрати у будь-яких формах: платити внески до ОСББ, вносити плату управителю, самостійно купувати ремонтні матеріали і своїми руками робити ремонт – це все витрати співвласників. Мова йде про зміст, а не про форму. Як ми вже говорили, поняття «витрати на управління» є широким, і воно включає в себе інші витрати, якими б не були їхні форми чи конкретні напрями. Ці інші витрати можуть називатися «внесками» чи «платою», «на утримання» чи «на ремонт» – але все це є складовими витрат з управління багатоквартирним будинком.

## Управління як прийняття спільних рішень

Ми вже говорили, що ключовим у контексті управління багатоквартирним будинком є питання прийняття спільних рішень співвласниками. Навіть для того, щоб передоручити управління управителю, про це спершу треба прийняти спільне рішення.

Законодавство передбачає для співвласників дві процедури прийняття спільних рішень:

- за Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» – для тих, хто не створив ОСББ;
- за Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» – для тих, хто створив ОСББ.

Дещо спростивши, порівняємо ці процедури у таблиці:

|  | <b>Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»</b>  | <b>Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»</b>   |
|--|--|---|
| <b>Де проводяться збори</b>  | У будинках, де не створено ОСББ (у т.ч. в будинках ЖБК)  | У будинках, де створено ОСББ  |
| <b>Як називаються збори</b>  | Збори співвласників багатоквартирного будинку  | Загальні збори ОСББ   |
| <b>Кворум</b>  | Відсутній як поняття, більшість рахується від загальної кількості голосів усіх співвласників   |   |
| <b>Розподіл голосів</b>  | Пропорційно до площі приміщень, що належать співвласнику*  | Пропорційно до площі приміщень, що належать співвласнику,* або інший порядок, встановлений статутом   |
| <b>Більшість для прийняття рішень</b>                                  | Визначення та відкликання управителя і пов'язані з цим питання, обрання моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг - понад 50% голосів. Решта питань - понад 75% голосів | Майнові питання (у т.ч. про визначення переліку та розмірів внесків і платежів, про капітальний ремонт) - 2/3 голосів або більше. Решта питань - понад 50% голосів. |
| <b>Дії у разі недосягнення на зборах більшості ні «за», ні «проти»</b> | Письмове опитування протягом 15 днів   |   |

\* 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 має один голос.

Як бачимо, принципово процедура прийняття спільних рішень побудована однаково що для будинків, де створено ОСББ, що для будинків, де об'єднання не створене. Спершу скликаються та проводяться збори – загальні збори ОСББ або ж збори співвласників багатоквартирного будинку. Причому не має значення, скільки співвласників візьме у них участь – адже підрахунок голосів здійснюється не від кількості присутніх на зборах співвласників, а від загальної кількості голосів усіх співвласників багатоквартирного будинку. Можливість такого підрахунку забезпечується через механізм письмового опитування, яке проводиться серед співвласників, які не брали участь в зборах, якщо на самих зборах не було отримано більшості голосів ні «за», ні «проти» резолюції, яка ставилася на голосування. Під час остаточного підрахунку голосів враховуються і голоси, віддані на зборах, і голоси, віддані під час письмового опитування. Якщо встановленої більшості голосів «за» не набрано, рішення вважається таким, що не прийняте.

Пізніше ми докладніше зупинимося на порядку проведення установчих і загальних зборів ОСББ, а зараз хочемо наголосити, що чинне законодавство надає можливість приймати спільні рішення і тим співвласникам, які поки що в ОСББ не об'єдналися. З більшості питань їм доведеться набирати більшу кількість голосів (понад 75%), ніж треба було б в рамках ОСББ, але навіть така можливість є кращою за її повну відсутність. Отже, згадана вище форма управління багатоквартирним будинком безпосередньо співвласниками є не теоретичною, а цілком практичною можливістю. Що і підтверджують співвласники, які вже встигли свідомо обрати цю форму управління для своїх будинків (як свідчить практика, зазвичай це будинки з кількістю квартир до трьох десятків).

Для кожної з названих вище процедур прийняття рішень передбачено і свій порядок оформлення таких рішень. Для зборів співвласників багатоквартирних будинків, де не створено ОСББ, передбачено складання протоколу за встановленою формою, а також регламентовано зміст листків письмового опитування.

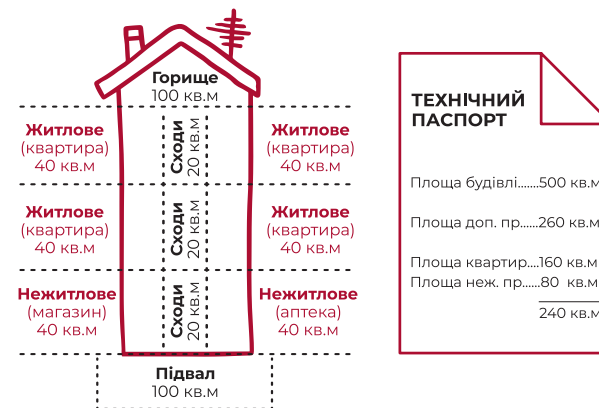
Зверніть увагу, що дотримання затвердженої Мінрегіоном (наказ від 25.08.2015 № 203) форми протоколу передбачено лише для зборів співвласників. Хоча на практиці часом і від ОСББ вимагають дотримуватися цієї форми, але такі вимоги не відповідають закону.

| Голосування               | Оформлення        | Опис у законі                       | Затверджена форма                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| «Неорганізовані власники» | Протокол зборів   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                           | Листок опитування | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Установчі збори           | Протокол зборів   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|                           | Листок опитування | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Загальні збори            | Протокол зборів   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|                           | Листок опитування | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

Натомість ні для установчих, ні для загальних зборів ОСББ таких вимог не встановлено. Є лише відсилочна норма в законі про ОСББ, яка передбачає, що письмове опитування після установчих зборів проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Це означає лише, що листок письмового опитування повинен містити відомості, передбачені зазначеним законом.

**Закон не вимагає складати протокол установчих чи загальних зборів ОСББ за затвердженою Мінрегіоном формою. Ця вимога передбачена лише для зборів співвласників багатоквартирних будинків, де не створено ОСББ.**

А тепер зупинимося докладно на питанні розподілу голосів, а також тісно пов'язаному з ним питанні розподілу витрат на управління. Розберемо його на прикладі, і в пригоді нам стане така діаграма.



Коли ми говоримо, що голоси (і витрати) розподіляються пропорційно до площі, це означає наступне.

Спершу визначаємо загальну площу всіх квартир і нежитлових приміщень (і машиномісце, якщо такі є, зважаючи на те, що ми розглядали в попередніх темах).

Далі визначаємо, як відноситься площа кожної, скажімо, квартири до загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень. У нашому прикладі це співвідношення 40 м<sup>2</sup> до 240 м<sup>2</sup>, тобто 1/6, або ж 16,67%. Це і буде голосом співвласника та його часткою в загальному розмірі витрат на управління будинком. Якщо, скажімо, загальний бюджет управління (для прикладу вважатимемо, що в цю суму входять витрати на утримання будинку, відрахування до ремонтного і резервного фондів) на рік складає 36 тис. грн, то за рік такий співвласник повинен заплатити 6 тис. грн (а за місяць - 0,5 тис. грн). Загальний місячний розмір усіх внесків співвласника в розрахунок на квадратний метр становитиме 12,50 грн.

Зверніть увагу, що ми під час розрахунку проігнорували місця загального користування. Хоча їхні площі й зазначені у технічній документації на будинок, але в голосуванні участі не беруть. Нерозуміння цього факту призводить до смішних і сумних помилок при підрахунку голосів, коли голоси починають рахувати від загальної площі будівлі (враховуючи місця загального користування), і дивуються, чому ж ніяк не виходить набрати більшості.

## Управління багатоквартирним будинком управителем

Ми коротко охарактеризували самостійне управління багатоквартирним будинком співвласниками (про управління через статутні органи ОСББ ще поговоримо докладніше в наступних темах), а зараз коротко зупинимось на управлінні багатоквартирним будинком через управителя.

Закон України «Про особливості здійснення прав власності у багатоквартирному будинку» дає таке визначення управителя: *«управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.»*

Для правильного розуміння статусу управителя наголосимо, що мова у визначенні йде не про спеціаліста за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», а саме про **суб'єкта господарювання**, учасника правовідносин, а бути він може і фізичною особою – підприємцем, і юридичною особою. Зверніть також увагу на формулювання «за договором із співвласниками». Саме наявність договору зі співвласниками (а не наявність відповідної освіти чи проходження професійної атестації) визначає в кінцевому підсумку статус управителя як такого.

**Статус управителя як учасника правовідносин щодо управління багатоквартирним будинком визначається наявністю у нього договору зі співвласниками конкретного багатоквартирного будинку, а не освітою чи професійною атестацією.**

Які ще висновки можна зробити із наведеного визначення?

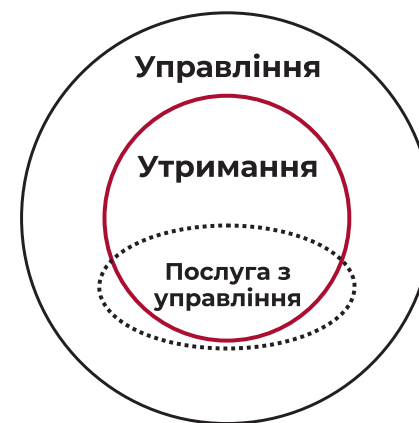
По-перше, сторонами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є управитель і **співвласники**

(а не орган місцевого самоврядування, ОСББ чи уповноважений на підписання договору співвласник). Уповноважена на підписання договору особа робить це не від власного імені, а від імені всіх одночасно співвласників.

По-друге, закон вимагає одного договору на один будинок. Не можна укласти один договір з управителем на кілька будинків, адже стороною договору є співвласники **конкретного** будинку. Цю вимогу часом порушують органи місцевого самоврядування при укладанні договорів з управителями після визначення управителя за результатами конкурсу.

По-третє, ОСББ, правління, голова правління – не управителі в розумінні закону. Управитель – це суб'єкт підприємницької діяльності, який надає відповідну послугу.

По-четверте, фізичні особи – підприємці, які залучені за договором з ОСББ і при цьому не мають договору зі співвласниками, не приймають безпосередньо платежі від них, насправді є не управителями, а звичайними підрядниками (наприклад, з комплексного прибирання чи надання консультаційних послуг).



Управитель надає **послугу з управління** багатоквартирним будинком. Слід розуміти, що зміст послуги з управління є вужчим, ніж управління як функція співвласників взагалі.

Ось як визначає складові послуги з управління багатоквартирним будинком стаття 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»: (1) утримання спільного майна багатоквартирного будинку; (2) купівля електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку; (3) точний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

Як бачимо, роль управителя фактично зводиться до утримання будинку. Утім, закон дозволяє співвласникам наділити управителя і деякими додатковими функціями, наприклад від їхнього імені здавати в оренду допоміжні приміщення, виступати замовником капітальних робіт, бути уповноваженою особою в моделі надання комунальних послуг за колективним договором (про це поговоримо в іншій темі). У кожному разі набір повноважень управителя завжди вужчий, ніж у співвласників, і це логічно.

Хто ж залучає управителя до управління багатоквартирним будинком? Звісно, самі співвласники. І самі з ним домовляються про ціну послуги з управління. Але, нагадаємо, законодавство передбачає і можливість обрання управителя органом місцевого самоврядування шляхом конкурсу. Такий конкурс проводиться у разі, якщо співвласниками багатоквартирного будинку станом на 1 липня 2016 року не було створено ОСББ та не було визначено іншої форми управління. Але хто б не обрав управителя, договір укладається між управителем та **співвласниками** (договір з управителем, обраним шляхом конкурсу, підписує посадова особа органу місцевого самоврядування, але від імені співвласників).

І ще кілька слів про договір з управителем. Він повинен укладатися згідно з типовим (затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 р. № 712). Укладається такий договір на один рік із можливою пролонгацією. Тож якщо співвласники помилилися із вибором, їм достатньо завчасно провести збори та прийняти рішення про відмову від подовження договору на черговий строк, про що повідомити управителю. Це часто є простішим і швидшим, ніж вимагати дострокового розірвання договору в судовому порядку.

## Висновки

1. Існує три форми управління багатоквартирним будинком:
  - самими співвласниками,
  - співвласниками через статутні органи створеного ними ОСББ (або асоціації ОСББ),
  - управителем.
2. Управління багатоквартирним будинком самими співвласниками є формою управління багатоквартирним будинком «за замовчуванням».
3. Співвласники самостійно та вільно обирають і в будь-який час можуть змінити форму управління багатоквартирним будинком.
4. Витрати на управління багатоквартирним будинком є витратами співвласників, визначаються ними (перелік витрат не є вичерпним) та не обмежуються платою управителю, а можуть здійснюватися у різних формах: і шляхом сплати внесків в ОСББ, і шляхом безпосереднього придбання товарів і послуг самими співвласниками.
5. Співвласники багатоквартирного будинку можуть приймати спільні рішення більшістю голосів навіть без створення ОСББ (хоча в рамках ОСББ це робити простіше).

## Тема 4. ОСББ в Україні: правовий статус, порядок створення і діяльності

*Ця тема у нашому посібнику є першою з трьох тем, присвячених безпосередньо створенню та діяльності ОСББ. У ній ми ознайомимося із правовим статусом ОСББ, його органами управління, докладно розберемо порядок скликання і проведення установчих зборів та інші питання створення ОСББ.*

### Загальний огляд правового статусу ОСББ

Настав час розібратися, як чинне законодавство України визначає статус об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

ОСББ в Україні створюється як юридична особа (на відміну від деяких інших країн, де аналогічні об'єднання статусу юридичної особи не мають). З моменту державної реєстрації об'єднання набуває прав і обов'язків юридичної особи за законодавством України. Це означає, що ОСББ зобов'язане, як і інші юридичні особи, вести бухгалтерський облік та дотримуватися податкового законодавства, а у випадку наявності найманих працівників – і трудового законодавства. Також це означає, що ОСББ як юридична особа може відкрити банківський рахунок та прозоро приймати на нього внески співвласників, укладати від власного імені договори і навіть залучати позики – тобто є для співвласників повноцінним юридичним і фінансовим інструментом для належного утримання свого багатоквартирного будинку та впровадження в ньому енергоефективних заходів.

**ОСББ в Україні є юридичними особами.  
Цей статус робить об'єднання повноцінним  
юридичним і фінансовим інструментом  
співвласників у впровадженні  
енергоефективних заходів.**

ОСББ – це об'єднання співвласників (власників квартир і нежитлових приміщень) багатоквартирного будинку, а не його власник. ОСББ не стає власником ні будинку в цілому, ні квартир і нежитлових приміщень, ні спільного майна у багатоквартирному будинку. Це просто об'єднання співвласників, а не їх заміна. Його створення жодним чином не змінює відносин власності в багатоквартирному будинку. А майно, придбане ОСББ за внески співвласників, зараховується не до його власності як юридичної особи, а до спільної власності співвласників багатоквартирного будинку.

**ОСББ не є і не може бути власником  
багатоквартирного будинку.**

ОСББ є неприбутковою організацією. Чинним законодавством передбачено, що ОСББ має право бути внесеним до Реєстру неприбуткових установ та організацій, отримавши статус неприбуткової організації. Цей процес не є автоматичним – новоствореному ОСББ слід подати відповідну заяву. Статус неприбуткової організації дозволяє ОСББ не сплачувати податок на прибуток підприємств із коштів, що йому надходять, та застосовувати відповідні особливі правила бухгалтерського і податкового обліку.

**ОСББ є неприбутковою організацією  
за податковим законодавством України.**

Співвласники багатоквартирного будинку, в якому створено ОСББ, рівні в своїх правах і обов'язках. В ОСББ немає поділу на «членів» і «не-членів». Усі рішення на загальних зборах приймаються встановленою більшістю від усіх голосів усіх співвласників багатоквартирного будинку. І кожен співвласник багатоквартирного будинку має право брати участь у загальних зборах ОСББ. Прийняті загальними зборами ОСББ в межах їхньої компетенції рішення є обов'язковими для всіх співвласників. Сплата внесків в ОСББ є обов'язковою для всіх співвласників. Витрати

на утримання і ремонт спільного майна багатоквартирного будинку розподіляються між усіма без винятку співвласниками пропорційно до загальної площі приміщень у будинку, які належать кожному співвласнику.

**В ОСББ немає поділу співвласників на «членів» та «не-членів». Прийняті загальними зборами ОСББ в межах їхньої компетенції рішення є обов'язковими для всіх співвласників.**

Створення ОСББ є добровільним. Законодавство **дозволяє**, але не зобов'язує співвласників багатоквартирного будинку створювати ОСББ. Але відколи ОСББ створене, співвласник може «вийти» із нього, лише продавши своє приміщення і втративши таким чином статус співвласника в цьому будинку.

**Створення ОСББ є добровільним. Але «вийти» із об'єднання співвласник може лише втративши право власності на приміщення у будинку, де створено ОСББ.**

Відносини співвласників багатоквартирного будинку між собою та з ОСББ є статутними, а не договірними. Права і обов'язки співвласників визначаються законом і статутом конкретного ОСББ, однакові для всіх співвласників та не можуть бути змінені шляхом укладання окремих договорів із окремими співвласниками.

**Відносини співвласників з ОСББ є статутними, а не договірними.**

ОСББ - форма управління багатоквартирним будинком, а не його управитель. ОСББ є однією з трьох форм управління багатоквартирним будинком, визначених чинним законодавством

(поруч з управлінням багатоквартирним будинком його співвласниками безпосередньо та управителем). Будинок перебуває в управлінні ОСББ з моменту його створення (створення ОСББ означає одночасно обрання співвласниками форми управління через ОСББ). ОСББ не потребує жодних додаткових дій інших суб'єктів («списання з балансу», «передачі в управління» будинку) для того, щоб розпочати управління будинком.

**ОСББ – не управитель, а самостійна форма управління багатоквартирним будинком.**

В одному будинку можна створити лише одне ОСББ. Закон забороняє створювати в одному будинку більше ніж одне об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Але мова саме про ОСББ. Тому можна створити ОСББ паралельно з «існуючим» в будинку житлово-будівельним кооперативом.

Закон дозволяє створити одне ОСББ співвласникам двох і більше будинків, які об'єднані спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою.

**В одному будинку можна створити лише одне ОСББ, але одне ОСББ може об'єднати співвласників двох і більше будинків.**

Для запобігання зловживанням створювати ОСББ в будинку можна лише після того, як зареєстровано право власності на понад 50% квартир і нежитлових приміщень у будинку. Саме «квартир» і «приміщень», а не «площ». Ця вимога має на меті запобігти створенню «кишенькових ОСББ», що свого часу практикували несумлінні забудовники.

Завершимо характеристику правового статусу ОСББ його порівнянням з іншими організаційно-правовими формами юридичних осіб, дотичними до багатоквартирного будинку.

|                         | <b>Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b>              | <b>Житлово-будівельний кооператив</b>   | <b>Орган самоорганізації населення (будинковий комітет)</b> | <b>Підприємство-управитель (приватне підприємство, господарське товариство, комунальне унітарне підприємство)</b>  |
|-------------------------|--|---|---|--|
| <b>Законодавча база</b> | Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» | Житловий кодекс України РСР, закони України «Про кооперацію», «Про споживчу кооперацію»   | Закон України «Про органи самоорганізації населення»        | Господарський кодекс України, закони України «Про господарське товариство», «Про акціонерні товариства», «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю», «Про житлово-комунальні послуги» |
| <b>Правовий статус</b>  | Юридична особа   | Юридична особа  | Юридична особа або без статусу юридичної особи              | Юридична особа   |
| <b>Майновий статус</b>  | Не є власником багатоквартирного будинку                               | Є одноособовим власником збудованого або придбаного будинку до моменту викупу першої квартири. Не є власником багатоквартирного будинку, де викуплено хоча б одну квартиру. | Не є власником багатоквартирного будинку                    | Не є власником багатоквартирного будинку   |
| <b>Цілі створення</b>   | Управління спільним майном співвласників багатоквартирного будинку     | Забезпечення потреби членів у житлі, управління власним майном кооперативу  | Вирішення питань місцевого значення                         | Надання послуг з управління багатоквартирним будинком з метою одержання прибутку та його розподілу між власниками підприємства   |

|   |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|
| <b>Господарський статус</b>             | Не суб'єкт господарювання, не суб'єкт підприємництва                         | Суб'єкт господарювання, може бути суб'єктом підприємництва                              | Не суб'єкт господарювання, не суб'єкт підприємництва   | Суб'єкт господарювання, суб'єкт підприємництва  |
| <b>Статус неприбуткової організації</b> | Може реєструватися як неприбуткова організація                               | Може реєструватися як неприбуткова організація  | Може реєструватися як неприбуткова організація   | Цілі створення несумісні зі статусом неприбуткової організації  |
| <b>Членство</b>                         | Відсутнє як поняття. ОСББ об'єднує всіх співвласників будинку "автоматично". | Добровільне. Членами можуть бути як власники приміщень у будинку, так і сторонні особи. | Не «членство», а «представництво»: представляє всіх мешканців будинку, безвідносно до того, чи є вони його співвласниками. | Членами (учасниками) є власники (засновники) підприємства. Зазвичай не з числа співвласників будинку. |
| <b>Форма управління будинком</b>        | Форма управління будинком  | Не є формою управління будинком   | Не є формою управління будинком  | Форма управління будинком   |
| <b>Підстава управління будинком</b>     | На підставі закону і статуту   | Відсутні правові підстави   | Відсутні правові підстави  | На підставі договору з усіма одночасно співвласниками   |

## Питання «господарської діяльності» та відносин ОСББ зі співвласниками

Вище ми зазначили, що ОСББ не є суб'єктом господарювання. Зупинимося на цьому докладніше.

Згідно зі ст.ст. 4 і 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», діяльність ОСББ є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів, а відтак саме ОСББ не є суб'єктом господарювання.

Згідно із Господарським кодексом України, різниця між господарською діяльністю і господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів полягає в тому, що господарська діяльність – це діяльність «у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність».



Іншими словами, вона орієнтована «назовні», на «зовнішнє» споживання. А господарче забезпечення – на «внутрішнє» споживання, забезпечення своїх власних потреб. Саме цим і займаються співвласники, створивши ОСББ – разом управляють своїм будинком і утримують його.

Оскільки ОСББ здійснює самозабезпечення, то така діяльність не може розглядатися як надання послуг. Якщо немає послуг – то немає і ціни на послуги. Фінансується самозабезпечення за рахунок внесків співвласників. А розмір і перелік внесків визначають виключно самі співвласники на загальних зборах ОСББ, і жоден орган не може (і не має права) зробити це за них.

Статус ОСББ як негосподарючого суб'єкта є дуже важливим, адже це питання про те, чи застосовуються до ОСББ вимоги нормативно-правових актів, які поширюються на суб'єктів господарювання у частині ліцензування певних видів діяльності, контролю, перевірок тощо. Ми стоїмо на позиції, що вимоги, адресовані суб'єктам господарювання, до ОСББ пред'являтися не можуть.

Цілком логічно у цій ситуації закон визначає ОСББ і як неприбуткову організацію. Щоправда, як і інші неприбуткові організації, ОСББ для отримання цього статусу має бути внесене до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

Податковий кодекс України вимагає від неприбуткових організацій серед іншого цільового (згідно зі статутними цілями) витрачання коштів. Для ОСББ (та інших неприбуткових організацій, хоч не всі на практиці цю вимогу виконують) це означає, що надходження і витрачання внесків та інших коштів повинні здійснюватися та обліковуватися за цільовими фондами.

**ОСББ не надає послуг, а здійснює самозабезпечення! Для цього співвласники сплачують внески, а не платять за послуги! Облік надходження і витрачання внесків в ОСББ здійснюється за цільовими фондами. Затвердження переліку і розмірів внесків, а також кошторису є виключною компетенцією загальних зборів.**

Попри те, що за чинним законодавством ОСББ послуг не надає і не може надавати, періодично у деяких правліннях виникає «чужа» ідея укласти зі співвласниками договори за логікою: «У ЖЕКу був договір? І нам треба!». Олії у вогонь підливають ще й деякі юристи, яким при наявності договору нібито легше працювати з боржниками (а насправді не хочеться перебудовувати «накатану» в ЖЕКах логіку викладу позовних заяв).



Така практика є глибоко хибною і шкідливою. Відносини в ОСББ є статутними, а не договірними, права і обов'язки співвласників визначені законом і статутом. І жодного договору в цих відносинах не треба.

По-перше, укладення договорів між ОСББ і співвласниками не передбачено чинним законодавством.

По-друге, постає питання: яким документом керуватися, якщо в статуті й договорі обсяг прав і обов'язків співвласника визначено по-різному? І чи може правління, укладаючи договори, «наділяти» співвласників різним об'ємом прав і обов'язків (різним у статуті і договорі та різним у різних договорах)? Відповідь очевидна: ні, правління цього робити не може, і керуватися слід статутом, а не укладеними всупереч йому й законодавству договорами.

По-третє, укладення договорів між ОСББ і співвласниками може тлумачитись (і на практиці тлумачиться) як надання ОСББ послуг співвласникові - з усіма подальшими негативними наслідками, у тому числі й податковими.

## Органи управління ОСББ

Стаття 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» говорить, що «управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління».

Такими органами, відповідно до ст. 10 зазначеного закону, є:

- загальні збори (вищий орган управління),
- правління (колегіальний виконавчий орган) – зверніть увагу, що мова йде саме про правління, а не особисто про голову правління,
- ревізійна комісія або ревізор – контролюючий орган.



**Загальні збори** вправі вирішувати будь-які питання діяльності ОСББ. При цьому низка питань віднесена до їхньої виключної компетенції – тобто жоден орган, крім самих загальних зборів, не має права приймати рішень із цих питань. Зокрема, це:

- затвердження та зміна статуту,
- обрання членів правління та ревізійної комісії (ревізора),
- питання про використання спільного майна,
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту,
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників,
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд.

Більше того, для найважливіших питань встановлено вимогу прийняття рішень більшістю в щонайменше 2/3 усіх голосів співвласників. Це питання:

- визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників,
- порядок управління та користування спільним майном,
- передача у користування фізичним та юридичним особам спільного майна,
- реконструкція та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд.

Решта питань приймаються, нагадаємо, більшістю в понад 50% усіх голосів співвласників.

Підкреслимо: більшість рахується саме від усіх голосів усіх співвласників. Поняття кворуму, як ви пам'ятаєте, на загальних зборах ОСББ відсутнє. Натомість при недосягненні на загальних зборах більшості ні «за» ні «проти» проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах, і результати голосування на зборах та під час письмового опитування разом і визначають, чи набрало рішення необхідну більшість голосів.

Ми весь час оперуємо поняттям «голосу». Чому так? Бо закон дозволяє співвласникам по-своєму визначити в статуті ОСББ принцип розподілу голосів, не обов'язково пропорційно до площі. На практиці деякі ОСББ запроваджують принцип «один власник = один голос», а деякі – принцип «одна квартира = один голос». Кожен підхід має свої переваги і недоліки, який обрати – вирішувати співвласникам у кожному конкретному будинку.

**Правління** (саме правління колегіально) є постійно діючим виконавчим органом ОСББ. Голова правління є лише його «руками і ногами», який може вчиняти лише ті правочини, які схвалили загальні збори та/або правління. На практиці це означає, зокрема, що при добре організованій роботі під кожен укладений головою правління договір має бути наявний протокол засідання правління з рішенням його укласти.

Часто ведуться суперечки про те, хто може бути членом правління. Нагадаємо, що члени правління обираються загальними зборами.

Це вибір і відповідальність співвласників. Закон обмежень не встановлює. Тому загальні збори вправі обрати до правління як співвласників, так і осіб, які співвласниками не є та навіть взагалі не проживають у будинку. Хоча, виходячи з практичного досвіду, ми рекомендуємо, щоб до правління обиралися якщо не співвласники, то хоча б члени їхніх сімей, що проживають у будинку.

Ще одне практичне питання – кількість членів правління. Закон не визначає ні мінімальної, ні максимальної кількості. Однак логіка роботи колегіального органу підказує, що він потребує щонайменше трьох членів, щоб бути здатним приймати рішення більшістю голосів. А враховуючи, що окремі члени правління можуть з різних об'єктивних та суб'єктивних причин припиняти фактичну участь у його роботі, ми рекомендуємо обирати правління у якомога більшому складі. Тоді буде меншим ризик, що правління внаслідок «вибуття» двох чи трьох членів виявиться фактично неспроможним ухвалювати рішення.

А от членами **ревізійної комісії** (або ревізором) можуть бути лише співвласники. Таке обмеження закон запровадив неспроста – адже мова йде про контроль за фінансовою діяльністю правління і звітування загальним зборам.

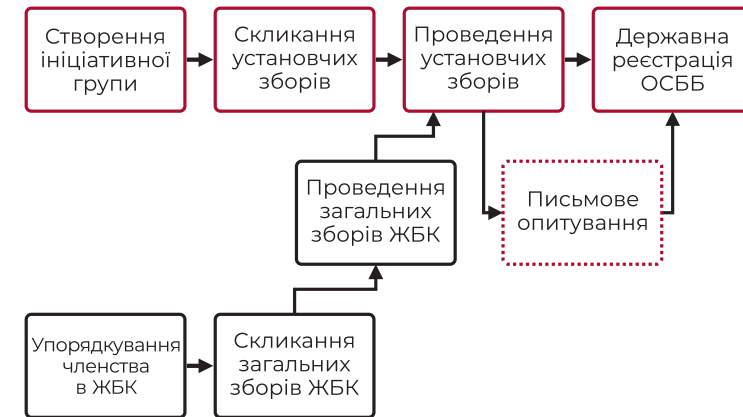
Якщо на загальних зборах буде вирішено не створювати ревізійної комісії та не обирати ревізора, то можна натомість залучити аудиторів, передбачивши в кошторисі витрати на оплату їхніх послуг.

## Основні кроки зі створення ОСББ

Порядок створення ОСББ визначають ст.ст. 5 і 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Основними кроками зі створення ОСББ, обумовленими законом, є такі:

1. Створення ініціативної групи;
2. Скликання установчих зборів;
3. Проведення установчих зборів;
4. Проведення письмового опитування співвласників, які не брали участь в установчих зборах (за необхідності);
5. Державна реєстрація об'єднання.

Ці кроки відображено на діаграмі:



На діаграмі також відображено, як у перелічені кроки може «вмонтуватися» процедура з реорганізації ЖБК в ОСББ. Стаття 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» дозволяє створити ОСББ шляхом реорганізації існуючого в будинку житлово-будівельного кооперативу. Закон говорить про такий спосіб створення ОСББ коротко: мають бути проведені загальні збори ЖБК, на яких – прийняте рішення про його реорганізацію в ОСББ. З моменту прийняття такого рішення загальні збори кооперативу вважаються установчими зборами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Та ми повинні не обмежуватися лише тим, що говорить Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», а підготуватися до установчих зборів з урахуванням того, що ми вже знаємо про поточний стан справ у житлово-будівельних кооперативах. Ключовим завданням, про яке не говорить закон, але яке продиктоване практичним досвідом, є «упорядкувати членство» в ЖБК, щоб склад членів кооперативу максимально відповідав складу співвласників багатоквартирного будинку, аби уникнути в подальшому непорозуміння при проведенні установчих зборів. Тобто осіб, які досі зазначені як члени кооперативу, але вже не є власниками приміщень у будинку, слід виключити з ЖБК.

Докладніше про реорганізацію ЖБК в ОСББ ми розповідаємо в *Додатку 1*. А тут нагадаємо лише, що закон не забороняє створювати ОСББ паралельно з існуючим у будинку ЖБК, тобто не шляхом реорганізації останнього, а «з чистого аркуша». У такому разі кооператив є для ОСББ таким же «колишнім балансоутримувачем» будинку, як і будь-який інший суб'єкт в будинку, що не належав ЖБК (ЖЕК, територіальна громада тощо).

Далі розглянемо докладніше загальний порядок створення ОСББ і проведення установчих зборів.

## Ініціативна група

Отже, для створення ОСББ необхідно скликати та провести установчі збори. Такі збори скликаються відповідною ініціативною групою. Вона повинна складатися з не менш як трьох власників квартир або нежитлових приміщень. Наголосимо: мова йде саме про власників. Ця вимога закону – одна з гарантій запобігання створенню «кишенькових» чи «рейдерських» ОСББ. Тому ні як «член сім'ї», ні «за довіреністю» особа, що не є власником, увійти до ініціативної групи не може. Допомогати – будь ласка. Офіційно значитися членом ініціативної групи – ні. Закон не забороняє ініціативній групі користуватися допомогою інших осіб, але офіційно членами її можуть бути лише власники квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, і саме на членах ініціативної групи лежить відповідальність за правильність підготовки, скликання й проведення установчих зборів.

Хоч закон цього прямо й не вимагає, для формального підтвердження створення робочої групи доцільно скласти протокол її першого засідання та вести протоколи подальших засідань ініціативної групи. Зразок ви можете знайти в *Додатку 2*. А в подальшому членам ініціативної групи слід поіменно зазначити себе (і підписатися) в повідомленнях про скликання установчих зборів. Крім іншого, це буде формальним доказом того, що ініціативна група справді була створена, і саме в такому складі, на випадок, якщо на установчих зборах несподівано з'явиться «альтернативна» ініціативна група.

Не зайвим буде після створення ініціативної групи надіслати листа міському голові з повідомленням про створення ініціативної групи та проханням про сприяння в її роботі. У деяких містах міські голови дійсно сприяють ініціативним групам і в отриманні інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку, і в отриманні приміщення для проведення установчих зборів, а також забезпечують присутність на зборах особи, уповноваженої представляти територіальну громаду як власника приміщення, які належать до комунальної власності.

На ініціативну групу лягає чималий перелік завдань.

По-перше, члени ініціативної групи повинні самі досконало вивчити законодавство щодо створення і діяльності ОСББ. А вивчивши законодавство – скласти проект статуту об'єднання (на цьому ми ще зупинимося окремо).

По-друге, ініціативній групі слід з'ясувати технічний стан будинку та відповідно спланувати першочергові заходи після створення ОСББ.

По-третє, ініціативна група повинна зібрати інформацію про всіх співвласників багатоквартирного будинку, щоб повідомити їм про проведення установчих зборів, а також правильно визначити результати голосування на них.

По-четверте, слід заздалегідь підібрати і обговорити кандидатури членів правління і ревізійної комісії (ревізора), які пропонуватимуться на розгляд установчих зборів.

По-п'яте, необхідно провести **роз'яснювальну роботу** серед співвласників багатоквартирного будинку, обговорити з ними проекти рішень, які виноситимуться на розгляд установчих зборів. Це доцільно робити як у форматі особистих зустрічей, так і у форматі так званих «інформаційних зборів» (у під'їздах, на поверхах тощо). Питання майбутнього порядку денного мають обговорюватися **по суті** саме на таких неформальних зборах, задовго до «офіційних» установчих зборів. Усі дискусії та «випуск пари» мають відбуватися саме тут, а на установчі збори повинні виноситися лише попередньо обговорені і остаточно погоджені більшістю співвласників резолюції. Саме на «інформаційних

зборах» слід обговорити назву ОСББ, кандидатури до правління і ревізійної комісії та інші питання.

По-шосте, ініціативна група повинна визначитися із конкретними датою, часом, місцем проведення та скликати установчі збори, розіславши відповідні повідомлення.

І, по-сьоме, саме ініціативна група організаційно забезпечує проведення установчих зборів: веде реєстрацію співвласників, що взяли участь у зборах, та, щонайменше, «відкриває» збори.

## Підготовка проекту статуту ОСББ

Статут є установчим документом ОСББ. Він повинен відповідати Типовому статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (затверджений наказом ДЖКГ № 141 від 27.07.2003 р., в редакції наказу Мінрегіону № 238 від 23.09.2015).

Тож при складанні статуту ОСББ простір для маневру у співвласників не дуже великий - адже є затверджений типовий статут.

Однак дещо все-таки можна і варто зробити:

1) по-своєму визначити принцип розподілу голосів на загальних зборах (наприклад, замість пропорційного розподілу голосів відповідно до площ приміщень - принцип «один власник = один голос» або «одна квартира = один голос»),

2) по-своєму визначити перелік питань, про рішення з яких слід письмово повідомляти співвласникам (тут типовий статут містить невинуватого великий перелік, чого немає в законі).

А от чого не варто робити - то це деталізувати статут питаннями, які можна затвердити окремими рішеннями загальних зборів ОСББ у вигляді порядків та положень.

Так само не варто захоплюватися самодіяльністю і «вигадувати велосипед», виписуючи статут із чистого аркуша. Окрім можливих непорозумінь при державній реєстрації такого статуту, при такому

підході легко допустити помилки. Адже Типовий статут готували фахівці, які досить глибоко вивчили питання діяльності ОСББ.

Приклади варіантів окремих формулювань, які на практиці використовують ОСББ у своїх статутах, складених на основі Типового, можна знайти, наприклад, на сайті [proosbb.info](http://proosbb.info) (розділ «Бібліотека»).

## Збір інформації про співвласників багатоквартирного будинку

Збір інформації про співвласників багатоквартирного будинку є кропіткою роботою. Така інформація критично необхідна для того, щоб повідомити усім співвласникам про проведення установчих зборів. Формально, основним її джерелом мав би бути Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Однак у ньому може бути відсутня інформація про приміщення, право власності на які востаннє реєструвалося до 2013 року.

Тому на практиці ініціативній групі доводиться збирати цю інформацію з трьох джерел:

- отримувати інформаційну довідку із зазначеного Реєстру,
- від бюро технічної інвентаризації, яке раніше здійснювало реєстрацію речових прав (станом до 2013 року),
- від самих співвласників.

Останнє джерело є часом найдоступнішим, хоч і не завжди надійним (співвласник може показати копію «застарілого» документа про право власності: наприклад, дідусь покаже копію свого свідоцтва про право власності на квартиру, хоча в дійсності вже подарував її онукові).

## Повідомлення про проведення установчих зборів

Повідомлення про проведення установчих зборів надсилається ініціативною групою всім співвласникам не менш ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Для поштових відправлень слід врахувати час поштового обігу і додати до 14 днів ще 3-5 днів. Можна повідомляти і раніше. Однак

практичний досвід показав, що повідомляти про проведення установчих зборів більше ніж за місяць - контрпродуктивно: частина співвласників встигне забути про збори, а частина може просто переплутати дати (наприклад, прийти на збори 15 числа поточного місяця, а не наступного).

Повідомлення направляється в письмовій формі та вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). Зверніть увагу, що закон не вимагає надсилати відправлення з повідомленням про вручення чи цінним листом, рекомендованого листа достатньо.

У повідомленні необхідно зазначити:

- з чіткої ініціативи скликаються збори (ми рекомендуємо назвати ініціативну групу поіменно),
- місце проведення зборів (рекомендуємо обрати для цього закрите приміщення, на чому зупинимося пізніше),
- час проведення (конкретні дата і час),
- проект порядку денного.

Зразок повідомлення ви можете знайти в [Додатку 3](#).

Крім «офіційного» вручення чи надсилання повідомлення про проведення установчих зборів кожному співвласнику, слід також розмістити відповідні оголошення у місцях загального користування. Не зайвим буде і просто вкинути до поштових скриньок повідомлення-нагадування про установчі збори за 2-3 дні до їх проведення.

Трапляється, що ініціативній групі не вдається знайти інформацію про певне приміщення в жодному з наявних джерел. Це стосується, наприклад, «неприватизованих» квартир. У такій ситуації доцільно надіслати повідомлення про скликання установчих зборів усім, кого ініціативна група теоретично може вважати власником такого приміщення (починаючи від міського голови як представника територіальної громади і закінчуючи фактичними мешканцями цієї квартири). А на самі установчі збори буде допущений представник того, хто матиме на руках правостановлюючі документи, або не буде допущений ніхто з таких ймовірних власників. І байдуже, що ініціативна група повідомляла

цій конкретній особі про проведення установчих зборів – вона цим лише «перестрахувалася» у виконанні свого обов'язку поінформувати всіх співвласників. Тож до участі в голосуванні можна допустити виключно тих, хто достовірно є власником, а не всіх, хто отримав згадані повідомлення.

## Проведення установчих зборів ОСББ

Установчі збори слід проводити в приміщенні. Збори, що проводяться «у дворі», з високою імовірністю можуть бути зірвані. Адже контроль доступу відсутній, і до зборів можуть вільно «приєднуватися» абсолютно сторонні особи. Та й самі співвласники в атмосфері «ярмарку» схильні поводитися недисципліновано і неконструктивно.

Організуючи установчі збори в приміщенні, можна (і корисно) максимально уподібнити їх до того, що вже є звичним для співвласників – до виборів. Співвласників, що заходять, хтось із членів ініціативної групи повинен реєструвати і в обмін на підпис у листку реєстрації видавати своєрідний «бюлетень» – листок голосування (зразок наводимо в [Додатку 4](#)).

Нагадаємо, що для установчих та загальних зборів ОСББ поняття кворуму відсутнє: скільки б співвласників не прийшло, збори є чинними. Якщо під час голосування на установчих зборах не набрано встановленої більшості голосів ні «за», ні «проти» рішення, винесеного на голосування, проводиться письмове опитування співвласників, які не брали участь в зборах.

Кожний співвласник 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 ж одна особа є власником квартир та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50% 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.

Розпочати збори у визначений час слід ініціативній групі чи особі, попередньо визначеній для цього ініціативною групою. На цьому етапі слід пояснити присутнім порядок роботи і голосування на установчих зборах, особливо зацентрувавши увагу на чинності зборів незалежно від кількості присутніх та на подальшому проведенні письмового опитування, якщо таке буде потрібне. Після цього слід запропонувати обрати голову установчих зборів та назвати конкретну особу, яку ініціативна група рекомендує обрати.

Голова установчих зборів обирається більшістю голосів **присутніх** співвласників або їхніх представників. Його обрання – єдине питання, яке приймається більшістю голосів присутніх. Усі інші питання приймаються більшістю (понад 50%) голосів від загальної кількості голосів **усіх** співвласників багатоквартирного будинку.

Роль голови зборів законом визначена коротко: він веде установчі збори. Але не слід цю роль недооцінювати. Якщо **присутні** співвласники оберуть головою особу, яка до ведення зборів не готова або налаштована до створення ОСББ вороже, збори можуть бути де-факто зірвані. Тому ініціативній групі слід, по-перше, переконати прийти на установчі збори якомога більшу кількість конструктивно налаштованих співвласників, а, по-друге, зі свого складу до ролі голови зборів підготувати кількох кандидатів, щоб мати змогу запропонувати присутнім інші кандидатури в разі відхилення першої запропонованої.

Ще одна рекомендація: членам ініціативної групи не слід залишати голову зборів самого. Біля нього мають знаходитися один-два члени ініціативної групи, щоб вчасно допомогти із відповіддю, знайти й процитувати норму закону, «погасити» емоційні репліки аудиторії. Та й просто забезпечити психологічну підтримку. Решта членів ініціативної групи може розосередитися в аудиторії. Їхня роль – «замикати» на себе розмовою окремих «крикунів», якщо такі будуть, щоб ті не відволікали всіх присутніх та не заважали голові вести установчі збори.

Щоби створити ОСББ, установчі збори повинні обов'язково прийняти рішення:

- про створення об'єднання,
- про затвердження статуту.

Крім названих двох, слід також прийняти рішення:

- про обрання правління та ревізійної комісії,
- про доручення голові зборів підписати протокол і статут об'єднання та подати документи для державної реєстрації ОСББ.

Іноді постає питання про те, що частина присутніх співвласників хотіла би змінити чи доповнити запропонований ініціативною групою порядок денний. Ми вважаємо таку ініціативу шкідливою і дезорганізуючою з практичної точки зору та сумнівною – з юридичної. Розглядати зміну порядку денного на установчих зборах теоретично можна лише тоді, коли на зборах присутні співвласники (чи представники співвласників), які володіють більш ніж половиною усіх голосів, тобто, коли існує принаймні теоретична можливість ухвалити рішення безпосередньо на зборах, без подальшого письмового опитування. Адже, нагадаємо, єдине рішення, яке закон дозволяє приймати більшістю голосів **присутніх** на зборах, – це обрання голови зборів. Будь-яке інше рішення за відсутності достатньої кількості присутніх на зборах співвласників на самих зборах не може бути прийняте, а потребуватиме ще й письмового опитування.

Тобто навіть якщо питання про зміну порядку денного буде поставлене на голосування і навіть отримає підтримку більшості голосів **присутніх** співвласників, але не отримає при цьому більшості голосів **усіх** співвласників, то рішення буде не прийнятим, а голова зборів не матиме підстав вести установчі збори за «зміненним» порядком денним.

Рішення з питань порядку денного оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»). Ми вже згадували вище, що для такого оформлення рекомендуємо використовувати листки голосування.

**Рішення з питань порядку денного оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»).**

У зв'язку з вимогою письмової фіксації результатів голосування в ході розгляду питань порядку денного слід просити співвласників голосувати не шляхом підняття руки (це не має жодного сенсу), а ставити відповідну відмітку («за» чи «проти») у листку голосування. За результатами установчих зборів слід обов'язково зібрати листки голосування і повідомити, що додатково проводитиметься письмове опитування в порядку, встановленому законом.

Нагадаємо, письмове опитування серед співвласників, які не брали участь в установчих зборах, проводиться ініціативною групою в разі, якщо в результаті проведення зборів для прийняття рішення не набрало встановленої законом кількості голосів «за» або «проти». Письмове опитування проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів.

Під час письмового опитування кожен співвласник, який не брав участь у зборах, власноручно заповнює листок опитування, в якому 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 представника);
- відповідь співвласника на питання «так» або «ні»;
- особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування.

За результатами успішного голосування на установчих зборах і проведення письмового опитування складається протокол установчих зборів. Зразки листка опитування та протоколу ви можете знайти в [Додатку 5](#).

Зверніть увагу, що дотримання затвердженої Мінрегіоном форми протоколу передбачено лише для зборів співвласників (хоча на практиці часом і від ОСББ вимагають дотримуватися цієї форми, але такі вимоги не відповідають закону).

Ні для установчих, ні для загальних зборів ОСББ таких вимог не встановлено. Є лише відсилочна норма в законі про ОСББ, яка передбачає, що письмове опитування після установчих зборів проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Це означає лише, що листок письмового опитування повинен містити відомості, передбачені зазначеним законом (ми їх врахували в наших зразках).

При підрахунку голосів враховуються і голоси, віддані на самих установчих зборах, і голоси, віддані під час письмового опитування. Рішення (в тому числі про створення ОСББ, затвердження статуту) вважається прийнятим, якщо за нього віддано понад 50% голосів усіх співвласників багатоквартирного будинку.

Насамкінець слід повідомити співвласникам про досягнуті результати. Бо часом ініціативна група відразу після установчих зборів і письмового опитування «перемикається» на нові клопоти – державну реєстрацію, отримання статусу неприбуткової організації, формування штату працівників... і банально забуває повідомити співвласникам, «а чим же все закінчилося». Для цього достатньо розмістити оголошення в місцях загального користування будинку, а при наявності – і у соціальних мережах.

Для полегшення роботи ініціативних груп ми склали «Пам'ятку ініціативній групі», яку можна знайти в [Додатку 6](#).



## Висновки:

1. ОСББ в Україні створюється як юридична особа.
2. ОСББ може здійснювати самозабезпечення, яке є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів, а не господарською діяльністю.
3. ОСББ має право зареєструватися як неприбуткова організація.
4. ОСББ створюється добровільно та виключно з ініціативи самих співвласників.
5. Скликання та проведення установчих зборів ОСББ покладається на ініціативну групу в складі не менш як трьох співвласників багатоквартирного будинку.
6. Установчі збори ОСББ є чинними незалежно від того, скільки співвласників взяло в них участь.
7. У разі, якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрало встановленої законом кількості голосів «за» або «проти», проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на установчих зборах.
8. Для створення ОСББ достатньо більшості в понад 50% голосів усіх співвласників багатоквартирного будинку (враховуються усі голоси, віддані на установчих зборах та під час письмового опитування).

## Тема 5. Налагодження роботи новоствореного ОСББ

*У цій темі ми дамо відповіді на найпоширеніші запитання правління новостворених ОСББ.*

Після успішної державної реєстрації ОСББ їхні правління постають перед низкою досить типових для новачків питань:

- Чи змагатися за технічну документацію?
- Чи змагатися за списання будинку «з балансу»?
- Чи вимагати «передачі в управління» будинку?
- Чи «виганяти» ЖЕК/управителя?
- Чи укладати договори з виконавцями комунальних послуг?
- Коли наймати працівників?
- Коли виставляти квитанції?

Перш ніж відповідати, згадаймо, для чого взагалі створювалося ОСББ. Стаття 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» говорить, що ОСББ – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та **управління, утримання і використання спільного майна**. Отже, не технічна документація і не «зведення рахунків» із кимось є метою створення ОСББ, а якісне управління спільним майном. Тепер, пам'ятаючи це, спробуємо дати відповіді на озвучені вище питання.

### «Прийняття» будинку в управління ОСББ

Часом правління новостворених ОСББ витрачають чимало зусиль для того, щоб отримати свій будинок «в управління» – скласти, наприклад, «акт передачі будинку в управління» із колишнім балансоутримувачем або управителем.

Утім, потреби в цьому немає. Адже, по-перше, ОСББ є однією із форм управління багатоквартирним будинком, про що ми вже говорили. По-друге, стаття 12 Закону України «Про об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку» прямо вказує: *«управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління»*. Тож будинок перебуває в управлінні ОСББ з моменту створення останнього (сам факт створення ОСББ є обранням відповідної форми управління).

Деякі ОСББ приймають на установчих (або перших після реєстрації загальних) зборах рішення про прийняття будинку в управління. Але це лише перестраховка. І без такого рішення ОСББ управляє будинком – бо це його статутна функція, заради цього воно і створювалося.

У зв'язку з цим нагадаємо, що облік багатоквартирного будинку «на балансі» будь-якої організації за чинним законодавством не тягне для співвласників абсолютно жодних правових наслідків. Тому відмова колишнього балансоутримувача списати багатоквартирний будинок зі свого балансу не повинна хвилювати співвласників, бо цей факт жодним чином не позбавляє ОСББ права управляти будинком та утримувати його.

## Передача технічної документації на будинок

Стаття 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає, що колишній балансоутримувач або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення ОСББ, у 3-місячний строк з дати реєстрації ОСББ забезпечує передачу примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж. У разі відсутності таких документів колишній балансоутримувач чи особа, яка здійснювала управління будинком, відновлює їх протягом півроку з дати реєстрації ОСББ.

Невиконання наведеної норми колишнім балансоутримувачем чи управителем ставить перед правлінням ОСББ питання: змагатися за документацію чи ні? Деякі ОСББ надовго «зависають» на етапі (не)передачі документації. Хтось вступає у довге безрезультатне листування. Хтось судиться із колишнім

балансоутримувачем (іноді – успішно). Але в підсумку, якщо документація відсутня, її треба відновлювати. І виникає наступне питання: наскільки якісною буде документація, відновлена колишнім балансоутримувачем і якою буде її цінність для ОСББ?

А тим часом у багатьох випадках почати утримувати будинок можна і без такої документації (робив же це якимось колишній балансоутримувач). Частина документації знаходиться не у «балансоутримувача» чи управителя, а у організації, які здійснюють технічне обслуговування інженерних систем і обладнання будинку. Наприклад, паспорт ліфта зазвичай знаходиться в організації, яка здійснює технічне обслуговування ліфтів. А втрачену документацію можна відновити в тій частині, яка дійсно необхідна. Дехто обирає саме шлях самостійного точкового відновлення документації як альтернативу судовій тяганині, адже, наприклад, у разі відсутності документації раціональніше відразу направити кошти на її відновлення, ніж на правову допомогу в суді.

Незалежно від того, обере правління шлях «змагання» за документацію чи вирішить самостійно її відновити, слід пам'ятати: сама по собі відсутність документації не є перешкодою для початку управління будинком та організації його утримання.

## «Прощання з ЖЕКом»

До створення ОСББ багатоквартирний будинок зазвичай утримував виконавець послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій або управитель.

Сам по собі початок управління будинком ОСББ не означає, що всі раніше укладені співвласниками договори автоматично втратили чинність. Тому той, хто утримував будинок до створення ОСББ, продовжує це робити. Виходить, що деякий час ОСББ, здійснюючи управління в розумінні прийняття рішень, все-таки не здійснює безпосередньо утримання будинку.

Новостворене ОСББ може:

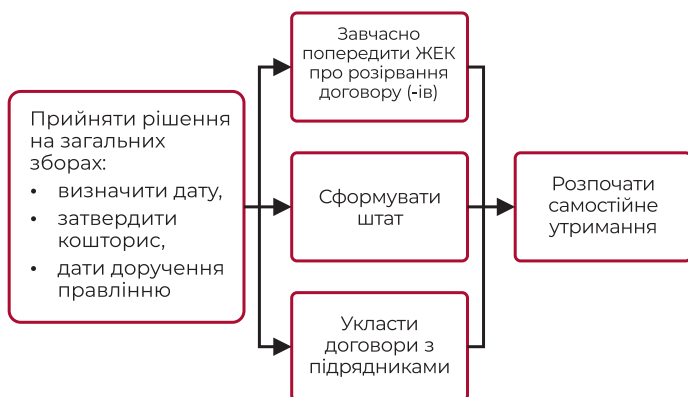
- залишити ситуацію без змін, тобто не робити нічого (але для чого тоді взагалі створювалося ОСББ?),

- змінити (привести у відповідність до законодавства) умови договору з управителем, якщо такий був і якщо в цьому є потреба,
- обрати або змінити управителя,
- перейти на самозабезпечення (сформувати власний штат і самостійно укласти договори з підрядниками).

Що для конкретного будинку краще – вирішувати його співвласникам. Ми ж коротко пояснимо, як належним чином припинити відносини із управителем чи виконавцем послуги з утримання, якщо таке рішення буде прийняте загальними зборами ОСББ.

Насамперед необхідно, щоб відповідне рішення було прийняте загальними зборами ОСББ. Це може бути рішення або про утримання будинку шляхом самозабезпечення, або про обрання (зміну) управителя.

Якщо приймається рішення про утримання будинку шляхом самозабезпечення, слід одночасно визначити дату, з якої приступити до нього. При цьому слід передбачити достатній строк, щоб встигнути припинити раніше укладені договори з виконавцем послуги з утримання або управителем, а також сформувати власний штат працівників та укласти договори з підрядниками. Досвід свідчить, що на це знадобиться щонайменше 2 місяці.



А якщо в будинку є управитель, то договір із ним, як ми вже з'ясували раніше в Темі 3, укладається на однорічний строк – тож тут перейти до самозабезпечення буде можливо після його припинення. І закон вимагає повідомити управителя про відмову від чергового подовження договору щонайменше за один місяць до спливу згаданого однорічного строку.

Якщо будинок утримував виконавець послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, то слід окремим рішенням загальних зборів відмовитися від його послуг у зв'язку з переходом на самозабезпечення та доручити правлінню ОСББ попередити про це такого виконавця.

Дехто може запитати: «Як так? Договори кожен укладав самостійно, а тепер ви їх розриваєте колективно?» Нагадуємо: спільне майно перебуває у спільній власності власників квартир і нежитлових приміщень. Приймати одноосібні рішення щодо нього жоден зі співвласників не має права. Саме тому рішення про те, хто його утримуватиме, приймаються спільно. Приймати рішення про те, в який спосіб буде утримуватися будинок, стаття 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» відносить саме до компетенції загальних зборів, а не окремих співвласників.

Ми надаємо приклад протоколу загальних зборів з відповідними рішеннями у [Додатку 7](#).

Сказане стосується і обрання (зміни) управителя – завжди слід передбачити достатній строк для припинення попередніх договірних відносин.

Незалежно від того, мирно чи не дуже відбувалося «прощання», у визначений загальними зборами «день Д» новий персонал об'єднання (чи обраний/новий управитель) повинен приступити до виконання своїх обов'язків. Навіть якщо для цього доведеться викликати поліцію, щоб подолати протидію. Інакше «змагання» за будинок може розтягнутися на роки.

## Відносини з виконавцями комунальних послуг

Часто правління новостворених ОСББ переймаються тим, як надаватимуться комунальні послуги будинку після створення ОСББ. Ось за це переживати взагалі не треба – надаватимуться так само, як надавалися до створення ОСББ.

Інша річ, якщо співвласники захочуть змінити модель надання комунальних послуг. Тут є декілька варіантів на вибір, крім електро- і газопостачання. Але про це ми докладно поговоримо в Темі 7.

## Коли наймати працівників і виставляти співвласникам квитанції?

Якщо загальні збори вирішили утримувати будинок шляхом самозабезпечення, об'єднанню не обійтися без найманих працівників. Коли саме їх наймати - залежить від того, коли ОСББ планує фактично розпочати самозабезпечення.

Але реальним початком роботи ОСББ можна вважати не перший помах мітли двірника, а перший отриманий внесок від співвласника. Бо, як ми вже говорили, ОСББ – це про «свої кошти на своє майно своїми руками».

Тому питання «коли починати друкувати квитанції» є дійсно актуальним.

Відповідь і проста і складна: вирішують загальні збори. Визначення переліку, розмірів, порядку сплати внесків є їхньою виключною компетенцією. А правлінню треба мати фінансовий план, відповідні розрахунки, розуміти графік розрахунків із підрядниками й працівниками – і виходячи з цього пропонувати загальним зборам конкретний перелік, конкретні розміри і конкретний порядок сплати внесків.

Почати збирати внески можна і до початку самозабезпечення, і після. Але слід отримати статус неприбуткової організації в установленому законодавством порядку. Має сенс починати прийом внесків уже після внесення ОСББ до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

У будь-якому разі ми наполегливо застерігаємо від отримання готівки від співвласників. Досвід вчить, що кошти слід отримувати лише на банківський рахунок ОСББ: таким чином об'єднання в цілому і конкретні його посадові особи уникнуть об'єктивних ризиків роботи з готівковими коштами.

## Висновки

1. Багатоквартирний будинок перебуває в управлінні ОСББ з моменту державної реєстрації останнього незалежно від того, списаний будинок з балансу колишнього балансоутримувача чи ні.
2. Однак зміна форми управління не означає автоматичного припинення договорів із виконавцем послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій чи управителем, який утримував будинок до створення ОСББ. Для відмови від їхніх послуг слід дотримуватися певної процедури.

## Тема 6. Основи фінансової діяльності ОСББ

*У цій темі ми поговоримо про доходи і витрати ОСББ та складання його кошторису, про порядок прийняття рішень загальними зборами, а також про роботу зі збору платежів.*

### Доходи, витрати, цільові фонди і кошторис ОСББ

Ми вже говорили, що ОСББ – це про «свої гроші на своє майно своїми руками». Фінансовою основою ОСББ є внески співвласників. ОСББ може мати й інші можливі джерела коштів, і їх може бути чимало. Так, стаття 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» крім внесків і платежів співвласників згадує, зокрема, про:

- кошти, отримані об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку,
- кошти, залучені на умовах кредиту або позики,
- пасивні доходи,
- кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

Але цих джерел доходів може і не бути. До того ж залучені кошти необхідно повертати, а от внески співвласників є завжди.

Для чого ОСББ внески? ОСББ – не банк і не приватний пенсійний фонд, кошти йому потрібні для виконання статутної мети – управління багатоквартирним будинком. Отже, внески і платежі співвласників (а також інші доходи) ОСББ використовує для фінансування витрат на управління багатоквартирним будинком.

Раніше ми вже згадували про це поняття. І першим пунктом у переліку витрат на управління називали витрати на утримання і ремонт спільного майна багатоквартирного будинку. Але ми також говорили, що список таких витрат **на управління** не є вичерпним, і в кожному конкретному випадку може бути доволі великим. Фактично, будь-які витрати, що стосуються

спільного майна, можуть розглядатися як витрати на управління багатоквартирним будинком.

Зверніть увагу, що ми використовуємо термін «витрати»: «витрати на управління», «витрати на утримання». Якщо сказати більш точно, то це «витрати **співвласників** на управління», «витрати **співвласників** на утримання». І ми говоримо «витрати», а не «внески» чи «плата». Адже поняття «витрати на управління» є широким, і воно включає в себе інші витрати, якими б не були їхні форми чи конкретні напрями. Витрати співвласників можуть називатися «внесками» чи «платою», «на утримання» чи «на ремонт» – але все це є складовими витрат на управління багатоквартирним будинком. Мова йде про зміст, а не форму. Йдеться про співвідношення цілого і частин, загального і конкретного понять. Термін «витрати співвласників на управління» узагальнює всі без винятку витрати співвласників на їхнє спільне майно. Перелік витрат та їх розмір затверджують загальні збори в кошторисі ОСББ.

Отже, ми маємо певний перелік джерел коштів в ОСББ і певний перелік витрат. Постає питання: як визначити, які витрати фінансуються за рахунок яких доходів? І як проконтролювати витрачання коштів саме на ті чи інші цільові витрати?

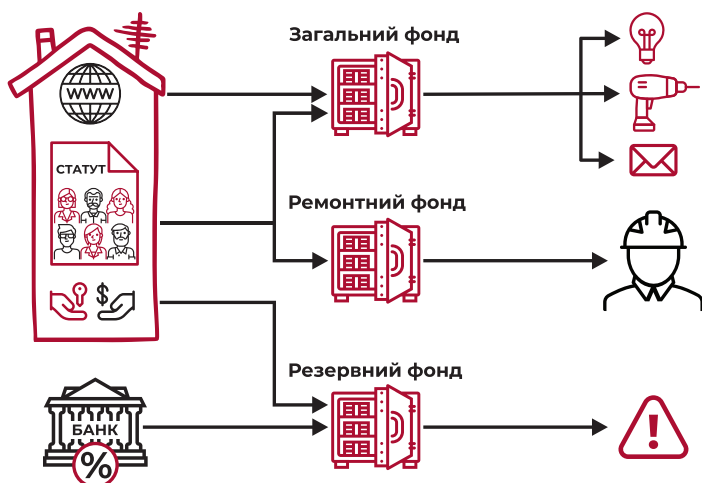
Для цього ОСББ має два пов'язані інструменти: **цільові фонди та кошторис**.

Цільові фонди в ОСББ (як і в багатьох інших організаціях, насамперед неприбуткових) використовуються для акумуляції і витрачання коштів за цільовими напрямками. Взагалі, цільовий фонд – це певні кошти ОСББ, що мають цільове призначення. Та в ОСББ цільовий фонд зазвичай існує лише «на папері», у бухгалтерському обліку. Адже відкривати для кожного фонду окремий банківський рахунок законодавство не зобов'язує (хоча деякі ОСББ це практикують).

А кошторис – це затверджений загальними зборами документ, який фіксує, які витрати в яких розмірах і за рахунок яких джерел фінансуються. Саме кошторис є основним фінансовим документом ОСББ і підставою для правління здійснювати фактичне фінансування тих чи інших заходів. Кошторис є основою для визначення розміру внесків співвласників.

**Кошторис є основним фінансовим документом ОСББ. На його підставі правління здійснює фактичне фінансування тих чи інших заходів.**

Правильно складений кошторис викладається в розрізі відповідних цільових фондів. Продемонструємо сказане на прикладі.



Візьмімо для нашого прикладу умовне ОСББ. Воно має «набір» із кількох різних джерел доходів:

- внески (плату за сервітут) від провайдерів,
- внески співвласників на утримання будинку та прибудинкової території,
- внески співвласників до ремонтного фонду,
- плата за оренду допоміжних приміщень,
- пасивні доходи (відсотки на залишок коштів у банку).

А також має «набір» витрат на поточний рік:

- оплата електричної енергії на загальнобудинкові потреби,
- утримання і поточний ремонт будинку,
- поштові витрати,

- проведення енергоаудиту і виготовлення проектно-кошторисної документації,
- непередбачені (аварійні) ситуації, на ліквідацію наслідків яких теж доведеться витратитися.

Як же «зв'язати» ці витрати і джерела коштів між собою? Як бачите, для цієї мети і використовуються цільові фонди.

Перший фонд у наведеному прикладі названо «загальний». Тому що тут об'єднано і витрати на утримання будинку, і інші витрати (у прикладі – поштові, але можуть бути й інші: на правову допомогу тощо). Дехто називає подібний цільовий фонд «фондом утримання і поточного ремонту будинку» і не відображає в ньому нічого, крім витрат із утримання, але відображає ці витрати доволі розгорнуто.

Як бачите, в нашому умовному прикладі до цього фонду співвласники вирішили направити і плату за сервітут, і свої внески.

З ремонтного фонду цього року заплановано профінансувати проведення енергоаудиту і виготовлення проектно-кошторисної документації, а фінансується фонд за рахунок внесків співвласників.

Ну і до резервного фонду співвласники спрямували орендну плату та пасивні доходи.

Насправді співвласники могли «зв'язати» джерела коштів і на прями витрат як завгодно: могли б, наприклад, і орендну плату спрямувати до ремонтного (а не резервного) фонду, а до резервного фонду сплачувати якісь невеличкі внески.

Зверніть увагу, що в наведеному прикладі не відображені як окреме джерело доходів житлові субсидії та пільги. Це пов'язано із тим, що пільги та субсидії – це державна соціальна допомога конкретному громадянину. Тож навіть коли такі кошти надходять (надходили) на рахунок ОСББ, зараховувати їх слід як сплату внеску за конкретного співвласника.

Завдяки групуванню доходів і витрат за цільовими фондами співвласники можуть визначати та ефективно контролювати цільове використання коштів правлінням ОСББ.

**Завдяки групуванню доходів і витрат за цільовими фондами співвласники можуть визначати та ефективно контролювати цільове використання коштів правлінням ОСББ.**

Крім того, використання цільових фондів дозволяє **акумулювати** кошти. Адже доходна частина кошторису оперує цифрами надходжень поточного року. Але ж із попередніх років у цільовому фонді могли залишитися певні кошти. Добрий приклад – резервний фонд: надходження протягом року були, а аварійних ситуацій не сталося. Отже, кошти збережено! Завдяки належному бухгалтерському обліку в розрізі цільових фондів правління ОСББ і співвласники завжди знають, скільки коштів «зібралось» у тому чи іншому фонді, і з урахуванням накопиченого залишку можуть запланувати в якомусь році витратити з фонду більше, ніж конкретно в цьому році до фонду надійде коштів. Більше того, рішенням загальних зборів можна залишки за одним із фондів перенести до іншого – наприклад, невикористані кошти резервного фонду перенести до ремонтного.

На діаграмі схематично представлена структура кошторису як документа:

| КОШТОРИС              |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>Загальний фонд</b> |           |
| Доходи.....           | 120000,00 |
| Витрати.....          | 120000,00 |
| <b>Ремонтний фонд</b> |           |
| Доходи.....           | 12000,00  |
| Витрати.....          | 12000,00  |
| <b>Резервний фонд</b> |           |
| Доходи.....           | 1200,00   |
| Витрати.....          | xxxx      |

Зверніть увагу:

- при плануванні кошторису доходи та витрати завжди збалансовані між собою: доходи дорівнюють витратам;
- кошторис розбитий на розділи за цільовими фондами;
- кожен розділ має і підрозділ «доходи» і підрозділ «витрати»;
- у резервного фонду відсутня конкретна сума витрат на рік, адже передбачити непередбачуване неможливо; саме тому в нашому прикладі кошторису (*Додаток 8*), замість конкретної суми зазначено «в межах накопичених коштів».

## Бухгалтерський облік доходів і витрат в ОСББ

Описану логіку необхідно правильно відобразити в бухгалтерському обліку конкретного ОСББ. Як саме?

По-перше, цільові фонди відображаються як субрахунки за рахунком бухгалтерського обліку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження».

По-друге, згідно з п.17 Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід», *«отримане цільове фінансування... визнається доходом протягом тих періодів, в яких були зазначені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування»*. Іншими словами, ОСББ як неприбуткова організація визнає доходи по понесених витратах. Тобто доходи визнаються одночасно із понесенням витрат і в тій самій сумі.

Що це означає на практиці?

Наведемо приклад. ОСББ отримало 1000 грн внесків. І поки що **не** відображає їх як дохід, а зараховує до цільового фонду, визначеного кошторисом (наприклад, ремонтного). Далі ОСББ витратило 300 грн – прийняло і оплатило послуги підрядника. Тепер ОСББ визнає ці 300 грн витратами, одночасно віднімає ці кошти з цільового фонду і визнає ці ж 300 грн доходом.

Що маємо в результаті? Фактичні надходження склали 1000 грн. Але визнаний дохід становить лише 300 грн, бо і витрат понесено на 300 грн. Натомість в **цільовому фонді** є залишок 700 грн.

Що таке ці 700 грн? Дохід чи витрата? Ні те, ні інше – це **залишок цільового фонду**, і більш нічого!

А оскільки визнаний дохід (300 грн) дорівнює понесеним витратам (300 грн), то фінансовий результат дорівнює нулю, тобто ОСББ не має ні прибутку ні збитку! І оскільки доходи визнаються одноомовно із витратами, то при правильному бухгалтерському обліку в ОСББ в будь-який момент часу фінансовий результат – «нуль»!

**При правильному бухгалтерському обліку  
в ОСББ в будь-який момент часу фінансовий  
результат дорівнює нулю.**

## Розрахунок і затвердження внесків

Отже, ми з'ясували, що таке кошторис і що в ньому відображаються всі джерела надходжень в ОСББ. Але є один важливий аспект, яким багато хто нехтує: затвердження кошторису передують затвердженню внесків. І в жодному разі не навпаки.

Річ у тім, що розмір внесків слід визначати, виходячи з потреби у витратах. Тобто спершу треба порахувати, скільки потрібно коштів на рік, скажімо, на утримання будинку. Потім – поділити отриману суму на метри квадратні (див. ілюстрацію про «площі, що платять», в Темі 3 на стор. 33) і на 12 місяців. Так і отримуємо щомісячний внесок із метра квадратного. І от уже вирахований таким чином розмір внеску затверджується рішенням загальних зборів ОСББ.

Ще раз наголосимо: спершу затверджується кошторис (тобто загальна потреба в коштах), а вже потім – внесок. Бо дехто спершу затверджує внески за принципом «скільки не шкода», а потім намагається «підігнати» кошторис витрат під суму, яка фактично збиратиметься.

Іноді постає запитання: а чому обов'язково ділити на квадратні метри? Відповідь: так вимагає закон. Стаття 20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного

будинку» передбачає, що *«частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності».*

І це справедливо: більша власність - більші обов'язки.

Наступне запитання: а чи можна все-таки передбачити для когось більший чи менший розмір внесків? Скажімо, з власників нежитлових приміщень більше, а з пенсіонерів – менше? Відповідь – ні! Розмір витрат розподіляється пропорційно до площі, і ніяк інакше. Якщо внаслідок розподілу на 1 м<sup>2</sup> припало, скажімо, 5 грн, значить, на кожен квадратний метр припало по 5 грн. Гасло «багаті заплатають за бідних» – це **не** про ОСББ, тут усі рівні.

Тоді ще одне запитання: а як же перші поверхи? Вони повинні платити за технічне обслуговування ліфтів? Відповідь: так, повинні. Те, що так зараз є не всюди – є порушенням вимог закону. Практика така є, але законодавству вона не відповідає.

Щоб підкріпити сказане наочним прикладом, звернімося іще раз до ілюстрації та пояснень про «площі, що платять», в Темі 3 на стор. 33. Ми можемо змодельювати й інші приклади на основі наведеного. Уявімо, що підвал є не допоміжним приміщенням, а самостійним нежитловим. Ви можете порахувати, що в такому разі розмір внеску з 1 м<sup>2</sup> на місяць становив би 8,82 грн замість 12,50 грн. Зверніть увагу, що на практиці питання розподілу внесків між усіма співвласниками є важливим фактором, коли вирішується, чи оскаржувати незаконну «приватизацію» допоміжних приміщень. Адже часом виявляється, що змиритися з ще одним співвласником і перерозподілити на нього частину загальних витрат є вигіднішим, аніж здавати приміщення в оренду (якщо взагалі вдасться знайти орендаря!). З другого боку, необхідність брати участь у спільних витратах може бути фактором, через який потенційні бажані заволодіти приміщенням відмовляться від цієї ідеї.



Отже, підведемо підсумок. Запроваджуючи внески, загальні збори повинні відповісти на три питання:

1. Що і коли плануємо робити?
2. Скільки за це платимо і з яких джерел фінансуємо?
3. Як платимо (збираємо кошти)?

Іншими словами, повинні бути прийняті рішення:

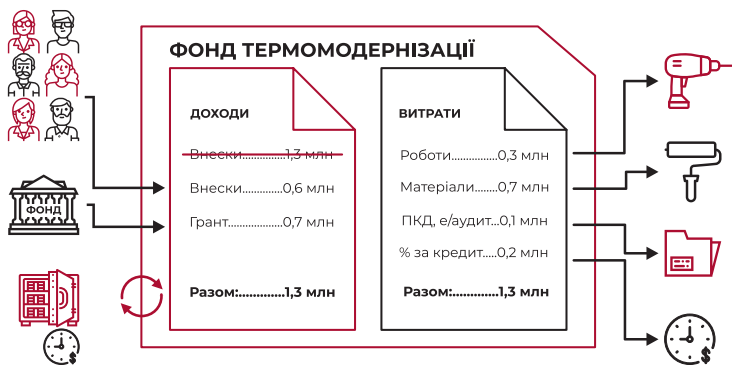
1. про затвердження кошторису,
2. про затвердження переліку й розміру внесків,
3. про затвердження порядку сплати внесків.

Ми даємо приклад протоколу загальних зборів із відповідними рішеннями в [Додатку 7](#).

## Логіка складання кошторису та розрахунку внесків на термомодернізацію багатоквартирного будинку

Розглянемо приклад складання кошторису термомодернізації. Затвердити його можна як окремий кошторис або як розділ у загальному кошторисі ОСББ на рік. Перший варіант видається доцільнішим з огляду на реалізацію заходів протягом більш ніж одного року.

У нашому умовному прикладі передбачається залучення банківського кредиту та отримання гранту як компенсації частини здійснених витрат. Для обліку та контролю за цільовим використанням коштів співвласниками в нашому прикладі створено цільовий фонд термомодернізації будинку.



Як ми вже говорили, кошторис включає дві частини: доходи і витрати. Заповнимо кожну з них: спершу витрати, потім – доходи (адже спершу визначаємо потребу в коштах, а потім затверджуємо внески для задоволення цієї потреби).

В нашому умовному прикладі ми визначили загальну потребу в коштах в розмірі 1,3 млн грн. Звісно, тут це зробити простіше, ніж у реальному житті – адже в дійсності треба провести ретельні розрахунки, отримати інформацію від банків і підрядників про умови співпраці, строк реалізації заходів тощо.

Тепер під цю потребу затвердимо доходну частину. Якщо у співвласників немає жодних інших джерел доходів, то єдиним джерелом будуть внески співвласників. У нашому прикладі – в повному розмірі витрат, тобто 1,3 млн грн. Як розрахувати розмір внеску на 1 м<sup>2</sup> площі приміщень, що належать співвласникам, ми щойно розглянули вище.

Зверніть увагу, що ми не відображали банківський кредит ні в доходній, ні у витратній частині кошторису. Пов'язано це з тим, що тіло кредиту все одно слід повертати за рахунок інших джерел - внесків співвласників. Тож включення кредиту до кошторису означало би лише штучне “подвоєння” його загального розміру. Про залучення кредиту і його умови ми згадаємо в протоколі загальних зборів окремим рішенням, і витрати на обслуговування кредиту (відсотки) ми закладаємо в кошторис, але сам кредит ми не відобразимо в доходній частині.

Якщо окрім внесків співвласників з'являться інші джерела доходів, як-от вищезгаданий грант (наприклад, від Фонду енергоефективності чи за місцевою програмою), загальним зборам ОСББ слід буде внести до кошторису зміни – включити грант у доходну частину кошторису та відповідно зменшити розмір внесків співвласників.

## Загальні збори ОСББ: «контрольні точки»

У Темі 4 ми докладно розглядали юридичні й практичні аспекти підготовки, скликання і проведення установчих зборів ОСББ. Тепер поговоримо про загальні збори об'єднання, але під трохи

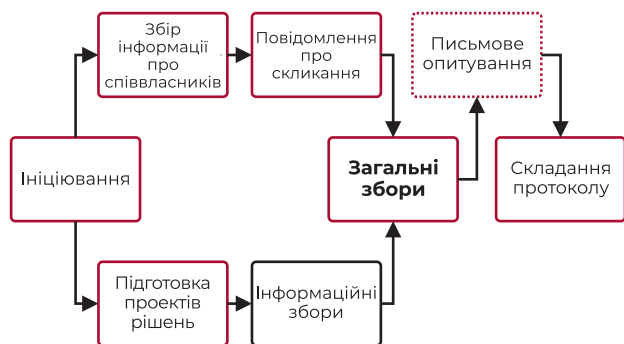
незвичним кутом – з точки зору подальшої роботи зі збору платежів (і, відповідно, виконання кошторису).

Досвід показує, що найпоширенішими аргументами неплатників в ОСББ є такі:

- неправильно розраховано розмір внесків (арифметичні помилки, неправильний розподіл між співвласниками, про що ми говорили вище);
- неправильно/несвоєчасно проведено нарахування, не забезпечено облік платежів (ОСББ не формує і не виставляє квитанції, тобто формально не пред'являє вимоги про сплату, а натомість чекає від платника на самостійну сплату, або бухгалтер не веде належно обліку платежів і не може довести чи спростувати отримання/неотримання коштів);
- порушено порядок скликання загальних зборів чи процедури голосування щодо фінансових питань.

Остання із названих «зачіпок» є дуже популярною, коли справа доходить до судового розгляду. Тому правлінню ОСББ критично важливо правильно підготувати і провести загальні збори об'єднання, а також належно оформити прийняті на зборах рішення.

Отже, поглянемо на загальну схему підготовки й проведення загальних зборів ОСББ.



Як ви можете бачити, в цілому загальні збори ОСББ готуються і проводяться так само, як і установчі збори. Це відповідає і положенню статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку» про те, що «загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.»

Для загальних зборів також є практична необхідність у зборі (оновленні) інформації про співвласників, а також у попередньому обговоренні питань порядку денного по суті на «інформаційних» зборах і зустрічах.

З точки ж зору юридичної, підготовка і проведення загальних зборів передбачають такі етапи: їх ініціювання (прийняття рішення про скликання), письмове повідомлення про проведення загальних зборів, власне проведення зборів та, за потреби, проведення письмового опитування співвласників, які не голосували на зборах.

Оскільки ми вже давали докладний опис підготовки і проведення установчих зборів у Темі 4, зараз обмежимося стислим описом ключових вимог закону до проведення загальних зборів ОСББ у вигляді таблиці:

|  |  |
|--|--|
| <b>Ініціатор скликання</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ правління (слід скласти протокол засідання правління), або</li> <li>■ ініціативна група, яка складається з не менш як трьох власників квартир або нежилых приміщень (слід скласти протокол зборів ініціативної групи)</li> </ul>        |
| <b>Термін скликання</b>                  | Не менше ніж за 14 днів до дати проведення зборів  |
| <b>Форма повідомлення про проведення</b> | Направляється в письмовій формі: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ вручається кожному власнику під розписку, або</li> <li>■ шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) на адресу квартири/приміщення в будинку (а не на адресу проживання власника)</li> </ul> |
| <b>Зміст повідомлення про проведення</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ з чієї ініціативи скликаються збори</li> <li>■ місце</li> <li>■ час проведення</li> <li>■ проект порядку денного</li> </ul>   |
| <b>Кворум</b>                            | Відсутній як поняття   |
| <b>Право голосу</b>                      | Кожний власник на загальних зборах має кількість голосів пропорційно площі квартир або приміщень, що перебувають у його власності, або іншу відповідно до статуту  |
| <b>Хто веде</b>                          | Визначається статутом (Типовий статут: голова зборів обирається більшістю голосів присутніх)   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Голосування</b>         | У голосуванні беруть участь власники (іхні уповноважені особи), які присутні на зборах, шляхом поіменного голосування.<br>Результат голосування засвідчується підписом співвласника або його представника: слід використовувати листки голосування (у вигляді списків або «анкет»)  |
| <b>Прийняття рішень</b>    | Для всіх рішень - більшість у понад 50% голосів від загальної кількості голосів співвласників.<br>Для рішень про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд - щонайменше 2/3 від загальної кількості голосів співвласників   |
| <b>Письмове опитування</b> | Проводиться:<br>■ у разі недосягнення на загальних зборах більшості ні «за», ні «проти» рішення,<br>■ протягом 15 днів від дати зборів.<br>Призначається правлінням (слід скласти протокол засідання правління).<br>Проводиться призначеною правлінням комісією.<br>Результат голосування засвідчується підписом співвласника або його представника: слід використовувати листки опитування (у вигляді списків або «анкет»).  |
| <b>Оформлення рішень</b>   | Складається протокол загальних зборів.<br>Рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування - «за» чи «проти» (див. вище щодо листків голосування і листків письмового опитування).<br>Протокол доцільно також підписати голові зборів або іншій особі, уповноваженій зборами.<br>У разі проведення письмового опитування дата складання протоколу не може співпадати з датою проведення загальних зборів (у протоколі слід зазначити окремо дату проведення зборів, і окремо - дату фактичного складання протоколу після проведення письмового опитування). |
| <b>Оприлюднення рішень</b> | Рішення оприлюднюється шляхом розміщення в місцях загального користування.<br>У випадках, передбачених статутом і рішеннями загальних зборів, рішення повідомляється кожному співвласнику письмово (під розписку або рекомендованим листом).  |

Ще раз акцентуємо увагу: порушення викладених у таблиці законодавчих вимог буде використане неплатниками в суді як формальний аргумент на захист своєї позиції. І саме тому загальні збори необхідно готувати, скликати та проводити дуже ретельно.

## Збір платежів і основні прийоми роботи з неплатниками

Вище ми згадали про основні аргументи, до яких вдаються неплатники на виправдання своєї позиції. Виходячи з цього, можемо назвати і основні правила для правління ОСББ в роботі зі збору платежів:

1. Правильно розраховувати розмір внесків (у т.ч. дотримуватися вимог закону щодо принципів розподілу внесків між співвласниками, про які ми говорили вище);
2. Своєчасно проводити нарахування та формувати й надавати квитанції на сплату внесків;
3. Забезпечити належний облік платежів, а також облік надходження і витрачання коштів об'єднання за цільовими фондами;
4. Дотримуватися порядку скликання і проведення загальних зборів, процедури голосування щодо фінансових питань, а також оформлення прийнятих рішень.

Але й за дотримання правлінням цих основних правил в ОСББ часом знаходиться певна кількість тих співвласників, кого традиційно називають «неплатниками» або «боржниками». Логічно виникає питання про те, як же з ними поводитися.

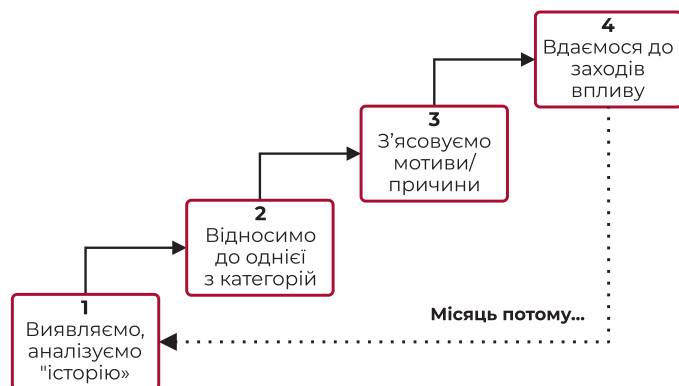
|                   | Можуть платити | Не можуть платити |
|-------------------|----------------|-------------------|
| Хочуть платити    | «Забудьки»     | «Законослухняні»  |
| Не хочуть платити | «Немотивовані» | «Неблагополучні»  |

Щоб ефективно працювати з неплатниками, слід їх розділити на чотири категорії:

1. ті, хто хоче платити, але з якихось об'єктивних причин не може (умовно назвемо їх «законослухняні»),
2. ті, хто може платити, але не хоче (умовно назвемо їх «немотивовані»),
3. ті, хто може й хоче платити, але не платить у строк (умовно назвемо їх «забудьки»),
4. ті, хто не може, не хоче платити, і не платить (умовно назвемо їх «неблагополучні»).

Наведений поділ на категорії не є абсолютним: дехто з неплатників може перебувати «на межі» двох категорій.

Для кожної з названих категорій практикою напрацьовано свої прийоми роботи, про які ми зараз поговоримо. Деякі з прийомів, про які ми говоритимемо (як-от інформування), слід використовувати і щодо сумнівних платників, аби запобігти їхньому переходу в стан неплатників.



Практична послідовність дій правління щодо роботи з неплатниками така:

1. Виявити неплатників, з'ясувати історію неплатежів. Це цілком залежить від якісного бухгалтерського обліку в ОСББ: правління повинно мати можливість щомісяця отримувати оперативну інформацію про стан поточної заборгованості

та історію платежів по кожному боржнику за останні 3 роки. Тут правлінню важливо відслідкувати тенденції: співвласник нарощує борг, гасить його чи тримає на стабільному рівні? (Не)платежі стабільні чи сезонні?

2. Правління на своєму засіданні, аналізуючи стан сплати, одночасно попередньо розподіляє неплатників за категоріями. Чому на засіданні правління? Бо всі члени правління разом особисто знають більше людей, ніж один окремо узятий голова правління. Члени правління можуть дати характеристику неплатника, вказати на відомі їм обставини. Це допоможе точніше віднести неплатника до однієї із категорій і визначити подальші кроки роботи із ним.
3. За підсумками «класифікації» неплатників кожен член правління отримує «домашнє завдання» – поспілкуватися з неплатником, з'ясувати/уточнити причини неплатежів.
4. Правління збирається знову, розглядає з'ясовані обставини, уточнює з урахуванням нових даних «класифікацію» неплатників, вирішує, щодо кого мають бути застосовані відповідні заходи і вживає таких заходів.

...І щомісяця процедура (принаймні, аналіз неплатників) повторюється. Якщо з'являється новий неплатник - правління знов проходить з ним усі описані кроки. Якщо неплатники одні й ті самі - правління рухається далі за визначеним для кожного неплатника планом заходів впливу.

Які ж заходи вживаються до кожної із категорій неплатників?

Почнемо із найпростішої - «забудьки». У таблиці нижче наведено основні причини їхньої несумлінної поведінки та основні заходи впливу.

| Можливі причини несплати                     | Можливі заходи впливу   |
|--|---|
| ОСББ не нараховує пені / її розмір незначний | Індексація заборгованості на офіційний індекс інфляції          |
| Неплатник не усвідомлює наслідків несплати   | Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті |
| Неплатник забув про платіж                   | Розсилання квитанцій<br>Нагадування (телефоном, СМС, e-mail...) |

Зверніть увагу, що індексація заборгованості на індекс інфляції не є стягненням пені і може застосовуватися просто в силу ч.2 ст.625 Цивільного кодексу України. Для цього не потрібне навіть спеціальне рішення загальних зборів – достатньо рішення правління доручити бухгалтеру щомісячно проводити таку індексацію.

Розсилання квитанцій на сплату внесків співвласникам видається нібито очевидною річчю. Однак не всі ОСББ це роблять. Дехто покладається на одного разу розмножені й роздані співвласникам порожні бланки, які співвласники повинні самі заповнювати. Це – погана практика. По-перше, співвласники можуть просто забути заповнити й оплатити квитанцію. А от квитанція, вкинута до поштової скриньки, вже сама по собі є нагадуванням. По-друге, співвласники під час самостійного заповнення квитанцій припускаються помилок: роблять арифметичні помилки, вказують неправильні розміри внесків тощо. У результаті ОСББ недоотримує кошти, а в співвласника непомітно для нього накопичується заборгованість.

Тому ми наполегливо рекомендуємо ОСББ самостійно формувати квитанції, обов'язково зазначаючи в них не лише банківські реквізити і суми до сплати, але й дату формування квитанції, її номер, граничний термін сплати.

Наступна категорія неплатників – ті, хто хоче платити, але не може («законослухняні»). Розглянемо їхні причини несплати та можливі заходи впливу:

| Можливі причини несплати                                      | Можливі заходи впливу  |
|---|--|
| Постійно низький дохід (пенсіонери)                           | Сприяння в отриманні житлової субсидії   |
| Тимчасово відсутній дохід (безробітний)                       | Сприяння в отриманні житлової субсидії<br>Сприяння в працевлаштуванні<br>Сприяння в отриманні допомоги по безробіттю |
| Тимчасові фінансові труднощі                                  | Укладення договору про реструктуризацію заборгованості   |
| Житло надто дороге в утриманні (велика площа, великі платежі) | Сприяння в зміні / розміні житла   |

Коли ми говоримо про «сприяння», то маємо на увазі елементарні речі: вказати людині на певну можливість (деякі громадяни можуть мати досить слабке або хибне уявлення про систему соціального захисту населення), повідомити адресу, телефон, час прийому органів соціального захисту, роздрукувати оголошення про вакансії зі спеціалізованих сайтів, дати контакти брокера тощо. Правління може й запропонувати роботу в ОСББ, якщо є така потреба.

Зверніть увагу, що укладати угоду про реструктуризацію заборгованості варто навіть із «безнадійним», на перший погляд, боржником – бо так, принаймні, він визнає суму своїх зобов'язань на певну дату.

Наявність категорії неплатників, які можуть платити, але не хочуть, найбільше залежить від того, як працює правління ОСББ. Якщо до роботи правління є обґрунтовані претензії, то категорія «немотивованих» неплатників має тенденцію зростати. Тому правлінню, з одного боку, слід дійсно якісно та прозоро працювати, постійно інформувати співвласників (через оголошення, листівки в поштової скриньки, сайт ОСББ, розрахунки та інформаційні матеріали перед загальними зборами тощо), залучати їх до комісій та робочих груп з огляду будинку, вибору підрядників. А з другого – **обов'язково закладати в кошторис судові витрати та витрати на правову допомогу** та нагадувати про це неплатникам. Це саме по собі є важливим психологічним фактором – боржник знає, що правління має кошти, щоб звернутися до суду.

| Можливі причини несплати   | Можливі заходи впливу   |
|--|---|
| Не розуміє, чому і за що він повинен комусь ще щось платити, коли квартира належить йому | Інформаційна робота щодо законодавства про власність у багатоквартирному будинку, складу витрат, порядку їх розподілу між співвласниками    |
| Неплатник не усвідомлює наслідків несплати   | Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті   |
| Вважає, що розмір платежів необґрунтовано завищено                                       | Інформування про склад витрат і їх розподіл, про встановлені обсяги і якість виконаних робіт в об'єднанні, про рівень платежів в інших ОСББ |
| Незадоволений якістю утримання будинку та послугами підрядників                          | Дотримання правил утримання<br>Інформування про перевірку роботи підрядників<br>Залучення до комісії з приймання робіт                      |

Категорія «неблагополучних» неплатників (не хоче, не може, не платить) є найтяжчою в роботі в тому сенсі, що з нею важко вийти на контакт. Однак і в таких неплатників бувають «світлі періоди», і такі періоди слід використати для спілкування та підписання договору реструктуризації.

| Можливі причини несплати  | Можливі заходи впливу  |
|---|--|
| Постійно низький дохід і приналежність до соціально-неблагополучної групи населення | Контакт із родичами<br>Послідовне застосування всієї системи заходів |

А ще слід пам'ятати, що за багатьма такими людьми насправді стоять близькі й далекі родичі, які готові заявити свої права на спадщину шойно боржника не стане. По можливості, слід виходити на контакт із такими родичами та пояснювати їм, що до складу спадщини входять не тільки активи (квартира), але й борги.

А іноді з'ясовується, що родичі насправді дають таким співвласникам кошти на сплату внесків в ОСББ, тільки ці кошти до ОСББ не доходять. Домовтеся з такими родичами, що надсилатимете квитанції їм безпосередньо (сучасні засоби зв'язку це дозволяють).

Декілька спостережень та порад:

- Часом родичі «неблагополучних» власників самі є **співвласниками** квартири. Але оскільки вони в ній не проживають, то психологічно себе власниками не вважають, а отже, на їх думку, вони не повинні платити внески до ОСББ. Але ж ми вже говорили, що участь власника у витратах не залежить від фактичного користування майном! Отже, ОСББ вже має іншого (ще одного) неплатника, з яким можна працювати за іншою категорією!
- Часом правління «власником» вважає наймача неприватизованої квартири (досить поширена ситуація серед «неблагополучних» боржників). Але ж квартира насправді має платоспроможного власника - територіальну громаду або державу!
- Відповідно до ч.3 ст.7 закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника. Тобто, отримує всі борги старого власника

зі сплати внесків на утримання будинку (це стосується лише обов'язків як **співвласника**, а не сплати за особисто спожиті комунальні послуги).

- Якщо боржник помирає, то відповідно до ст. 1281 Цивільного кодексу України кредитори (і в тому числі ОСББ) мають 6 місяців на те, щоб заявити про свої вимоги спадкоємцям.
- В ОСББ слід мати невеличкий резервний фонд, щоб перекривати «касові розриви», пов'язані з неповною та/або несвоєчасною сплатою внесків частиною співвласників.

Серед заходів впливу на неплатників ми досі не говорили про звернення до суду. Звісно, якщо досудові заходи впливу не дали результату, слід обов'язково звертатися до суду! Інакше сплине позовна давність, і це буде відповідальністю правління. При цьому слід залучати собі на допомогу юристів. Деякі ОСББ програвали справи не тому, що були неправі по суті, а тому, що були необізнані з відповідними процедурами.

**Якщо досудові заходи впливу не дали результату, слід обов'язково звертатися до суду! Інакше сплине позовна давність, і це буде відповідальністю правління.**

Витрати на правову допомогу ОСББ слід закладати до кошторису щороку. І про наявність таких коштів у розпорядженні правління слід завжди нагадувати усім категоріям неплатників. А про факти успішного стягнення заборгованості з когось із боржників треба інформувати всіх співвласників усіма доступними способами. Це мотивуватиме сумлінних співвласників і змусить переглянути свою позицію боржників.

Насамкінець – ще декілька практичних порад правлінню ОСББ:

- Робіть свою роботу відкрито. Звітуйте, проводьте інформаційні збори... Це формує атмосферу довіри й мотивує своєчасно платити внески.
- Працюйте колективно, а не «звалюйте» все на голову правління. В досудовій роботі з неплатниками мають значення час і психологічна стійкість. В самого лише голови правління на всіх боржників може не вистачити або першого, або другого.

- Якщо не вдається знайти підходу до когось зі співвласників – залучайте того, хто має з боржником психологічний контакт. Це можуть бути сусіди, колеги, спільні знайомі.
- Забезпечте порядок у формуванні квитанцій та в бухгалтерському обліку. Слід формувати та друкувати квитанції, а не покладатися на самостійну сплату співвласниками на підставі колись розданих і відкопійованих бланків.
- Обов'язково звертайтеся до суду в разі, якщо досудові заходи не дали результат!
- Пам'ятайте: робота зі збору платежів – не разова акція, а щоденна праця правління!

## Висновки

1. В ОСББ всі доходи і всі витрати повинні бути відображені в кошторисі. Без нього і надходження, і витрати будуть нецільовими.
2. Доходи і витрати в кошторисі повинні бути згруповані за цільовими фондами. Це дозволить ефективно контролювати надходження і цільове витрачання коштів.
3. Доходи в ОСББ визнаються після понесення відповідних витрат і в сумі таких витрат. Тому фінансовий результат ОСББ завжди дорівнює нулю.
4. Для належного запровадження внесків до ОСББ загальні збори повинні прийняти рішення про: (1) затвердження кошторису, (2) затвердження переліку й розміру внесків, (3) затвердження порядку сплати внесків.
5. Кожне (потенційне) джерело коштів і кожна витрата повинні знайти своє місце в кошторисі в конкретному фонді (інакше і надходження, і витрати будуть нецільовими).
6. Для ефективного збору платежів та успішної роботи з неплатниками слід:
  - дотримуватися порядку скликання загальних зборів і процедури голосування щодо фінансових питань,
  - правильно розраховувати розміри внесків,
  - своєчасно і правильно формувати квитанції та вести облік отриманих платежів,
  - постійно і послідовно проводити досудову роботу з неплатниками,
  - у разі якщо досудова робота не дала результат – обов'язково звертатися з позовом про стягнення заборгованості з неплатника.

## Тема 7. Місце ОСББ на ринку комунальних послуг

*У цій темі розглянемо моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку та місце в них ОСББ.*

### Передумови: статус ОСББ

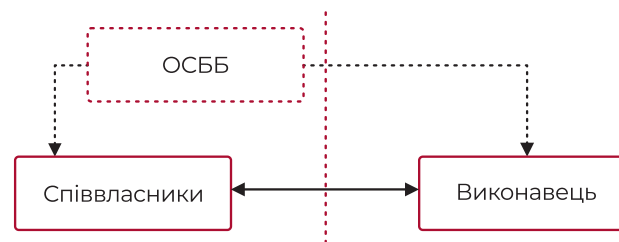
Щоб добре зрозуміти, в якій ролі ОСББ може виступати на ринку комунальних послуг, а в яких не може, слід ненадовго повернутися до Теми 4 та повторити, що говорить законодавство про статус ОСББ та які практичні висновки з цього випливають.

ОСББ не надає послуг, і за законом не може їх надавати! Діяльність ОСББ із забезпечення опалення (автономні котельні), водопостачання (власні свердловини) є самозабезпеченням, а не наданням послуг. Відповідно, немає послуг – немає і «тарифів на послуги». Для фінансування потреб у самозабезпеченні в ОСББ є внески співвласників, і затверджуються вони виключно загальними зборами.

**ОСББ не є і не може бути виконавцем комунальних послуг!**

Метою створення ОСББ є забезпечення і захист прав співвласників, а основною діяльністю, серед іншого, – сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами.

Виходячи зі сказаного, слід запам'ятати, що про які б умови роботи ми не говорили і як би хтось не тлумачив законодавство, якщо ОСББ і вступає у правовідносини з виконавцем комунальної послуги, то завжди тільки на стороні споживача!



ОСББ не може мати прав і обов'язків, яких не має споживач – співвласник. ОСББ не може нести відповідальності, якої законодавство не покладає на співвласників. ОСББ не може вчиняти жодних дій в інтересах виконавця проти співвласників.

**У відносинах «споживач–виконавець» комунальної послуги ОСББ завжди виступає на боці споживача.**

### Моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку

Розглянемо, як можуть будуватися відносини щодо забезпечення «комунальних потреб» співвласників у багатоквартирному будинку взагалі і в будинку, в якому створено ОСББ, зокрема.

З 1 травня 2019 року були в повній мірі введені в дію положення Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII (закон вводився в дію частинами).

Статтю 14 зазначеного закону передбачено три моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку:

- індивідуальний договір (у двох варіантах),
- колективний договір,
- договір з колективним споживачем.





Забігаючи наперед, скажемо, що лише в останній із названих моделей – договорі з колективним споживачем – ОСББ відіграє якусь роль. В інших двох моделях ОСББ жодним чином не втручається у правовідносини між виконавцями і споживачами комунальних послуг.

Обирати, за якою моделлю працювати – право співвласників. Вони це можуть зробити або на зборах співвласників без створення ОСББ, або, якщо в будинку створено ОСББ, – на загальних зборах ОСББ. Для надання однієї послуги в одному будинку може бути обрано лише одну модель. Тобто не може бути, наприклад, так, що частина співвласників отримує комунальну послугу за індивідуальними договорами, а інша частина – за колективним договором.

Обрати ту чи іншу модель співвласники повинні протягом п'яти місяців з дня завершення заходів щодо запобігання виникненню та поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), передбачених карантинном, встановленим Кабінетом Міністрів України. У разі якщо співвласники не визначаться до того часу, комунальні послуги надаватимуться на умовах індивідуальних договорів (у варіанті, який не передбачає утримання і поточного ремонту внутрішньобудинкових систем виконавцем). Але модель можна буде згодом змінити.

**Обрання моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку є компетенцією загальних зборів ОСББ (зборів співвласників, якщо в будинку не створено ОСББ).**

Зараз розглянемо більш детально кожен з моделей.

**Перша модель – індивідуальний договір**, або (що більше відображає суть) «індивідуальні договори». Ця модель може обиратися щодо будь-якої комунальної послуги. Вона передбачає, що виконавець комунальної послуги укладає договір про її надання окремо з кожним співвласником. Більш того, ця модель є єдиною можливою для комунальних послуг з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії: ці послуги надаються виключно на підставі індивідуальних договорів.

**Комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії надаються виключно на підставі індивідуальних договорів.**

Оплата за послугу в цій моделі самостійно здійснюється кожним співвласником безпосередньо виконавцю комунальної послуги. Кожен співвласник сам відповідає за оплату послуги. Усі питання надання послуги та її оплати вирішуються співвласником та виконавцем комунальної послуги безпосередньо.

Оскільки виконавець «спілкується» з кожним співвласником окремо (кожному формує рахунки/квитанції, за потреби звертається до суду, здійснює розподіл спожитих об'ємів послуги між співвласниками згідно із Законом України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання»), то виконавцю для цього треба утримувати абонентську службу. Тому співвласник сплачує виконавцеві плату за абонентське обслуговування (ця складова раніше була в тарифі на «комунальну послугу в будинку», а тепер виведена в окремий платіж). **Граничний** розмір такої плати встановлює Кабмін.

При використанні цієї моделі виконавець комунальної послуги відповідає за якість послуги на вводі відповідних внутрішньобудинкових мереж у приміщення споживача. Для цього виконавець здійснює технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем, за допомогою яких надається відповідна

комунальна послуга. Тому співвласник вносить виконавцеві ще й плату за обслуговування і поточний ремонт цих мереж.

Отже, за моделі індивідуальних договорів співвласник-споживач платить виконавцеві:

- плату за комунальну послугу згідно із встановленим тарифом та спожитим об'ємом послуги,
- плату за абонентське обслуговування (граничний розмір якої встановлює Кабмін),
- плату за технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем.

Розмір останньої плати державою жодним чином не регулюється. Закон передбачає, що цей розмір встановлюється сторонами за домовленістю. На практиці це означає, що виконавець може запропонувати такий розмір плати, що споживачі просто на нього не пристануть.

Закон враховує таку можливість, і тому передбачає **варіант моделі індивідуальних договорів**. Цей варіант відрізняється від основного варіанту індивідуального договору тим, що виконавець **не** обслуговує внутрішньобудинкові системи. Відповідно, споживач не платить за це – і сторонам нема про що домовлятися. Зворотнім боком медалі є те, що виконавець в такому разі відповідає за якість послуги вже не на «вході» в квартиру споживача, а на «вході» в будинок.

За другим варіантом співвласник-споживач вносить виконавцю лише дві плати:

- за комунальну послугу згідно із встановленим тарифом та обсягом спожитої послуги,
- за абонентське обслуговування (граничний розмір плати встановлює Кабмін).

Враховуючи, що саме за цим варіантом моделі індивідуальних договорів сторонам нема про що домовлятися (договір – типовий, тариф – регульований, плата за абонентське обслуговування – умовно регульована через встановлення граничного розміру Кабміном), закон встановив його як варіант «за замовчуванням». Саме цей варіант застосовуватиметься в разі, якщо співвласники не оберуть моделі організації договірних відносин, або ж оберуть модель індивідуальних договорів, але не домовляться

з виконавцем про розмір плати за обслуговування і поточний ремонт внутрішньобудинкових систем.

Щодо поточного ремонту й обслуговування внутрішньобудинкових систем газо- та електропостачання слід врахувати деякі особливості, встановлені законом. Згідно з вимогами ст.ст. 19 і 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», поточний ремонт і обслуговування цих мереж здійснюється відповідно оператором газорозподільної системи та енергопостачальником. Але співвласники можуть доручити виконання цих робіт і іншій особі та домовитися з нею про розмір плати.

**Друга модель – колективний договір.** Ця модель передбачає, що з виконавцем укладається один договір «від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою». Іншими словами, виконавець комунальної послуги укладає договір про її надання, так би мовити, «з усіма та кожним» співвласником, але в особі певної уповноваженої особи.

Звучить нібито складно, але насправді нічого складного немає. Просто договір від імені споживачів-співвласників укладає повірений – один повірений на всіх. Яка особливість цього договору? Сторонами його є саме виконавець і споживачі-співвласники. Повірений (уповноважена особа) не є стороною договору. Якщо з уповноваженою особою щось станеться, договір зберігає чинність.

Далі. Договір укладено зі співвласниками, тобто не з кожним окремо, а з усіма разом. Це називається «множинність на стороні споживача», коли сторона договору одна (споживач), але «втілена» ця сторона у кількох конкретних фізичних та юридичних особах. Тому вибуття одного зі співвласників не впливає на чинність договору. Якщо співвласник продає свою квартиру, договір так само буде чинний, а в «сторону споживача» «вмонтується» замість старого новий власник квартири.

Виконавець тут відповідає за якість послуги на вводі відповідних інженерних мереж у будинок. Відповідно, внутрішньобудинкові системи обслуговує інша особа, визначена співвласниками.

За цієї моделі виконавець отримує від споживачів лише плату за обсяг спожитої послуги. Плата за абонентське обслуговування не стягується, адже виконавець комунальної послуги не працює напряму із кожним співвласником. Натомість виконавець виставляє загальний рахунок до оплати. Цей рахунок за правилами Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» уповноважена особа «розподіляє» між співвласниками. Після цього - збирає від співвласників плату за комунальну послугу на спеціальний рахунок, кошти якого є власністю співвласників, і від їхнього імені перераховує цю плату виконавцю. Якщо хтось зі співвласників має борг – обов'язок уповноваженої особи поінформувати про це виконавця, а не позиватися проти боржника самостійно.

Чим така модель може бути цікава співвласникам?

По-перше, домовитися про винагороду з уповноваженою особою як повіреним може виявитися вигідніше, ніж платити кожному виконавцю комунальної послуги плату за абонентське обслуговування за індивідуальними договорами.

По-друге, і це важливіше, за цієї моделі сервіс «наближається» до споживача. Одна річ – мати справу з абонентською службою величезного підприємства, що обслуговує десятки (або й сотні) тисяч споживачів, а інша – із уповноваженою особою, яка обслуговує лише кілька будинків. А ключовою функцією уповноваженої особи є розподіл обсягів спожитої комунальної послуги між співвласниками. Найнятий співвласниками повірений робитиме це з урахуванням правил, які Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» дозволяє встановлювати самим співвласникам, і з високою імовірністю буде більш чутливим до зауважень і скарг співвласників. Чи буде такою ж гнучкою і чутливою абонентська служба підприємства-монополіста – питання відкрите.

**Третя модель - договір між виконавцем і ОСББ як колективним споживачем.** За цієї моделі ОСББ укладає договір від власного імені і самостійно вирішує всі внутрішні питання. Про цю модель ми ще поговоримо нижче, а зараз зауважимо, що відповідно до ст.2 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» стосунки між ОСББ і співвласниками цим законом не регулюються. Із цього

практичний висновок такий, що права і обов'язки співвласника щодо ОСББ визначаються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», і аж ніяк не законом «Про житлово-комунальні послуги».

Моделі колективного договору і договору з колективним споживачем можуть бути обрані для надання будь-яких комунальних послуг, окрім послуг з постачання та розподілу природного газу та електричної енергії.

Зауважимо, що чинне законодавство за жодної з названих вище моделей не передбачає припинення надання комунальної послуги в усьому будинку через наявність заборгованості в окремих споживачів.

У таблиці нижче наведено узагальнену порівняльну характеристику описаних моделей.

|   | Індивідуальний договір                                    |  | Колективний договір                        | Договір з колективним споживачем           |
|---|---|--|--|--|
|   | з обслуговуванням внутрішньобудинкової системи виконавцем | без обслуговування внутрішньобудинкової системи виконавцем |  |  |
| <b>Відповідальність виконавця за якість послуги</b>                           | «До квартири»   | «До входу в будинок»                                       | «До входу в будинок»                       | «До входу в будинок»                       |
| <b>Плата за абонентське обслуговування</b>                                    | Стягується виконавцем                                     | Стягується виконавцем                                      | Виконавцем не стягується*                  | Виконавцем не стягується*                  |
| <b>Плата за обслуговування і поточний ремонт внутрішньобудинкової системи</b> | Стягується виконавцем                                     | Виконавцем не стягується**                                 | Виконавцем не стягується**                 | Виконавцем не стягується**                 |
| <b>Розрахунки за послугу</b>  | Прямі між споживачем і виконавцем                         | Прямі між споживачем і виконавцем                          | Споживач - уповноважена особа - виконавець | Споживач - уповноважена особа - виконавець |
| <b>Пред'явлення позову до боржника</b>  | Виконавцем  | Виконавцем   | Виконавцем                                 | ОСББ (внутрішні правила)                   |

\* Співвласники несуть ці витрати в інший спосіб (плата уповноваженій особі, заробітна плата працівників ОСББ тощо)

\*\* Співвласники несуть ці витрати в інший спосіб (в складі витрат на управління будинком)

## Роль ОСББ

Стаття 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає три варіанти «забезпечення ... водопостачання та водовідведення, тепlopостачання і опалення, вивезення побутових відходів» у будинку, де створено ОСББ:

1. Самозабезпечення: ОСББ забезпечує відповідні потреби власними силами (обладнанням, персоналом). Наприклад, об'єднання може мати власну котельню для забезпечення опалення чи навіть власну свердловину для водопостачання. Звісно, в цій ситуації жодних стосунків з виконавцем комунальної послуги ОСББ взагалі не має, оскільки забезпечує потреби співвласників самостійно. Варіант **не** дозволений для газо- і електропостачання.
2. Індивідуальні договори між співвласниками і виконавцем комунальної послуги. Відповідає моделі індивідуальних договорів, передбаченій ст. 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Тут також немає місця жодним стосункам між ОСББ і виконавцем комунальної послуги. Єдиний дозволений варіант для газо- і електропостачання.
3. ОСББ укладає договір з виконавцем як колективний споживач. При цьому закон передбачає, що ОСББ має трактуватися як категорія «населення» – в тому числі щодо тарифів на комунальні послуги. Це єдина модель, де ОСББ вступає в правовідносини з виконавцями комунальних послуг.

Отже, з трьох названих у законі моделей ОСББ має якийсь прямий стосунок із виконавцем комунальної послуги лише в одній.

**Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», а також Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачають, що ОСББ від власного імені вступає у правовідносини з виконавцями комунальних послуг лише в рамках договору з ним як з колективним споживачем.**

Вибір варіанту забезпечення вищезазначених потреб закон відносить до компетенції загальних зборів ОСББ. Щоправда, як і Закон України «Про житлово-комунальні послуги», Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для забезпечення газо- і електропостачання дозволяє виключно індивідуальні договори безпосередньо між співвласниками та виконавцями комунальних послуг.

Отже, укласти договір як **колективний споживач** ОСББ може лише щодо таких **комунальних** послуг:

- водопостачання (у т.ч. гарячої води) та водовідведення,
- тепlopостачання і опалення,
- вивезення побутових відходів.

Найочевиднішою різницею між різними моделями організації забезпечення «комунальних потреб» є різна організація «грошових потоків».

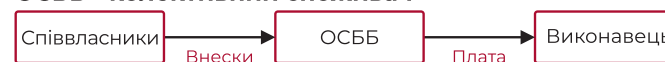
### Самозабезпечення



### Виконавці комунальних послуг (інд. договори)



### ОСББ - колективний споживач



Зрозуміло, що в разі самозабезпечення про виконавця комунальних послуг і мови немає. Виконавець комунальної послуги не залучається, ОСББ не стає виконавцем комунальної послуги і не може ним бути. Кошти від співвласників ідуть до ОСББ як внески в порядку і розмірах, встановлених загальними зборами.

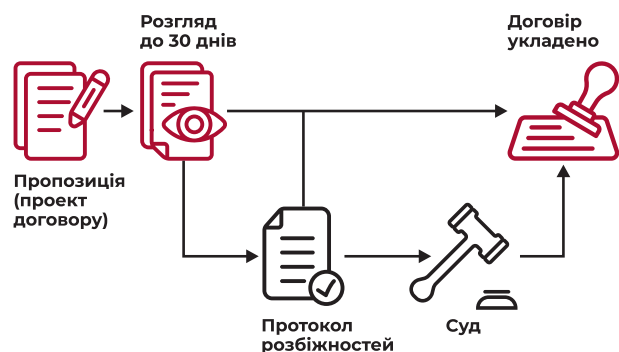
В разі укладання індивідуальних («прямих») договорів кошти (плата за комунальну послугу) від співвласників ідуть до виконавця без будь-якої участі ОСББ.

А в разі укладання договору з колективним споживачем ОСББ повинно зібрати зі співвласників відповідні внески, щоб потім розрахуватися з виконавцем. Для практичного застосування такого підходу треба, щоб договір між ОСББ і виконавцем давав об'єднанню достатній час між виставленням рахунку виконавцем і граничним строком його оплати, щоб ОСББ могло встигнути отримати кошти від співвласників і вчасно розрахуватися з виконавцем.

## Договори про надання комунальних послуг

Ми вже говорили, що обирають, за якою моделлю отримувати комунальну послугу, самі співвласники. Але які гарантії, що виконавець послуги погодиться із вибором співвласників, а не «мовчки саботуватиме» його?

Для цього законом передбачено чітку процедуру укладення договору. Причому працює ця процедура «в обидва боки» – і коли укладення договору ініціює виконавець, і коли це роблять співвласники.



Ініціювання укладення договору відбувається шляхом надсилання іншій стороні примірників підписаного проекту договору.

Після того, як одна зі сторін таким чином ініціювала укладення договору, інша має 30 днів на те, щоб його підписати чи надати свої заперечення (скласти протокол розбіжностей).

Якщо після 30 днів не надійшло ні заперечень, ні підписаного договору, договір вважається укладеним у редакції, запропонованій ініціатором. Якщо був складений протокол розбіжностей, то ініціатор може або погодитися із ним, або оскаржити його в суді. Враховуючи, що договори повинні укладатися згідно з типовими, то важко зараз уявити, про що на практиці могли би складатися протоколи розбіжностей.

Раніше чи пізніше договір про надання комунальних послуг буде укладений, і жодна зі сторін не може «саботувати» цей процес.

Отже, для того, щоб обрати модель організації договірних відносин з надання комунальних послуг, співвласникам у багатоквартирному будинку, де створено ОСББ, слід:

1. Скликати загальні збори, на яких більшістю в понад 50% голосів обрати ту чи іншу модель,
2. Залежно від обраної моделі, звернутися з проектами договорів до виконавця:
  - або співвласникам безпосередньо (індивідуальні договори),
  - або уповноваженій особі (колективний договір),
  - або правлінню ОСББ (договір з колективним споживачем).

Договори про надання комунальних послуг за всіма моделями укладаються на 1 рік з «автоматичною» пролонгацією. Від пролонгації можна відмовитися, попередивши виконавця за 1 місяць до закінчення договору. Також можна розірвати договір, попередивши виконавця за 2 місяці. Однак пам'ятаймо: рішення про неподовження договорів, про їх розірвання, якщо це тягне зміну моделі організації договірних відносин, приймають загальні збори ОСББ.

## Висновки

- Законодавство передбачає три моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку:
  - індивідуальні договори,
  - колективний договір,
  - договір з колективним споживачем.
- Вибір моделі організації договірних відносин – завжди за співвласниками. Закон для цього передбачає і гарантує чітку процедуру укладання договору.
- Для комунальних послуг з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії передбачено виключно індивідуальні договори між виконавцями цих послуг і споживачами.
- В усіх моделях, крім «колективного споживача», ролі й місця ОСББ просто немає.
- Якщо ОСББ виступає колективним споживачем, це не може впливати на ціну комунальної послуги, вона лишається незмінною (такою ж, як для населення).
- Якщо співвласники обрали індивідуальні договори і при цьому не доручають виконавцю утримувати внутрішньобудинкові системи, то так і буде. Закон при цьому не вимагає «розмежування відповідальності» (актів, «договорів про співпрацю», «балансів») між ОСББ і виконавцями.

## Тема 8. Асоціації ОСББ

*У цій темі ми коротко ознайомимося із порядком створення і діяльності асоціацій ОСББ.*

### Правовий статус асоціацій ОСББ

«Один у полі не воїн», – каже народне прислів'я. Тож Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» дозволяє об'єднанням створювати асоціації ОСББ.

Одночасно перевагою і недоліком асоціацій ОСББ є відносно невелика кількість законодавчих положень щодо їхньої діяльності: кілька порівняно коротких згадок в Законі «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», загальні положення про юридичні особи Цивільного кодексу України і положення щодо неприбуткових організацій у Податковому кодексі України.

На практиці це означає, з одного боку, великий «простір для маневру», а з другого - вимагає від засновників асоціації ретельно продумати її статут. Адже «в разі чого» в законодавстві можна і не знайти відповіді на проблемне питання діяльності асоціації, і тому слід все, що не врегулював закон, врегулювати в статуті.

Зрозуміти, **чим є** асоціація ОСББ, легше, якщо подивитися, чим вона **не є**.

|                         | Асоціація ОСББ   | Господарська асоціація                 | Громадська спілка                            |
|-------------------------|--|--|--|
| <b>Законодавчий акт</b> | Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» | ст. 120 Господарського кодексу України | Закон України «Про громадські об'єднання»    |
| <b>Статус</b>           | Юридична особа   | Юридична особа                         | Юридична особа / без статусу юридичної особи |

|                                 |  |   |  |
|---------------------------------|--|---|--|
| <b>Мета, предмет діяльності</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Представлення спільних інтересів ОСББ - членів асоціації</li> <li>■ Управління багатоквартирними будинками ОСББ - членів асоціації</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Представництво інтересів учасників</li> <li>■ Постійна координація господарської діяльності підприємств-учасників</li> </ul> | Здійснення та захист прав і свобод, задоволення суспільних інтересів |
| <b>Члени</b>                    | Юридичні особи (виключно ОСББ)   | Юридичні особи, які є підприємствами  | Будь-які юридичні особи<br>Фізичні особи                             |

Погляньмо на цю таблицю. Законодавством України передбачено кілька організаційно-правових форм юридичних осіб, у найменуваннях яких може звучати слово «асоціація». Часто асоціації ОСББ порівнюють із господарськими асоціаціями та громадськими спілками. Про відмінність від них і поговоримо.

Зверніть увагу, що кожна організаційно-правова форма має свій законодавчий акт, який прямо її називає і виділяє, власне, як окрему організаційно-правову форму юридичної особи. Для асоціацій ОСББ це Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Це формальна ознака, але така, що лежить на поверхні: якщо в установчих документах юридичної особи немає посилання на її створення згідно з зазначеним законом, то це – не асоціація ОСББ. Навіть якщо в її назві використовується словосполучення «асоціація ОСББ». В такому разі це може бути громадська спілка, господарська асоціація чи інша організаційно-правова форма - але не асоціація ОСББ.

**Асоціація ОСББ створюється згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».**

А тепер кілька ознак «по суті». Асоціація ОСББ завжди створюється лише як юридична особа. Цим вона різниться від громадських спілок, які можуть і не мати статусу юридичної особи.

Якщо говорити про мету і предмет діяльності, то всі названі організаційно-правові форми передбачають представлення спільних інтересів членів асоціацій. Однак асоціація ОСББ має передбачену законодавством унікальну функцію, якою не наділені інші наведені тут організаційно-правові форми, – управління багатоквартирним будинком. Саме **мета, право і можливість управляти багатоквартирними будинками** ОСББ-членів асоціації і є відмінною рисою асоціації ОСББ. Принагідно нагадаємо, що в законі «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управління багатоквартирним будинком ОСББ і управління багатоквартирним будинком асоціацією ОСББ розглядаються як одна і та сама форма управління багатоквартирним будинком.

**Управління багатоквартирним будинком є унікальною функцією, яка відрізняє асоціацію ОСББ від інших об'єднань юридичних осіб за предметом діяльності.**

Завершімо порівняльний аналіз ще однією «формальною» ознакою: членами асоціації ОСББ можуть бути лише ОСББ. Якщо статут асоціації дозволяє членство інших юридичних осіб чи членство фізичних осіб, це точно **не** асоціація ОСББ.

Отже, перед тим, як продовжувати, зауважимо: ми говоримо виключно про ті асоціації ОСББ, які дійсно є асоціаціями ОСББ згідно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». А не про їхніх «тезок» із інших організаційно-правових форм.

Отже, підведемо попередні підсумки:

- асоціація ОСББ завжди створюється як юридична особа згідно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»,
- її членами можуть бути виключно юридичні особи - ОСББ,
- її метою і предметом діяльності є представлення спільних інтересів ОСББ, а також може бути управління багатоквартирним будинком.

І саме управління багатоквартирним будинком є унікальною функцією і можливістю асоціації ОСББ у порівнянні з іншими об'єднаннями юридичних осіб.

Саме тоді, коли ОСББ бажають об'єднати зусилля саме в **управлінні** будинками, їм слід створювати асоціацію ОСББ. Якщо ж метою є лише спільний захист інтересів, то достатньо приєднатися до існуючої громадської спілки (чи заснувати нову).

## Створення асоціації ОСББ та членство в ній

Отже, що заснувати асоціацію ОСББ, що вступити до неї можуть лише ОСББ. І засновниками асоціації ОСББ, і її членами є виключно ОСББ як юридичні особи, а не співвласники багатоквартирних будинків.

**Засновниками і членами асоціації ОСББ є ОСББ, а не співвласники багатоквартирного будинку.**

При цьому слід знати, що при заснуванні асоціації та при вступі до неї ОСББ не втрачає свого статусу юридичної особи. Воно продовжує існувати з усіма своїми повноваженнями й обов'язками.

**ОСББ, які засновують асоціацію ОСББ або вступають до неї, зберігають свій статус юридичної особи та права і обов'язки, визначені Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».**

Більше того, заснування чи вступ ОСББ до асоціації не означає, що асоціація «автоматично» почала управляти будинком цього ОСББ. Для того щоб асоціація здійснювала управління будинком, треба, щоб загальні збори кожного конкретного ОСББ, яке засновує асоціацію чи вступає до неї, прийняли окремо рішення про передачу асоціації функцій з управління.

Асоціація створюється двома чи більше ОСББ, які, таким чином, виступають її засновниками. Ще раз наголосимо: саме ОСББ як юридичні особи виступають засновниками асоціації.

Часом засновники бажають закріпити в статуті асоціації свій особливий статус, певні переваги щодо ОСББ, які пізніше приєднуються до цієї асоціації. Насправді законодавство не дає для цього підстав і не містить жодної вказівки на те, що різні учасники асоціації мають різні права і обов'язки. Тому ми вважаємо, що з моменту державної реєстрації асоціації її засновники мають статус учасників (членів) асоціації і нічим не відрізняються від учасників, які будуть прийняті до асоціації пізніше.

Таку ж позицію ми займаємо і щодо так званого «асоційованого членства». Деякі асоціації ОСББ передбачають інститут «асоційованих членів» з меншим переліком прав, ніж у «дійсних» чи «повних» членів асоціації. Вважаємо, що і для цього законодавство не дає підстав: відсутня будь-яка згадка про можливість «асоційованого» чи «привілейованого» членства в асоціації ОСББ.

Отже, ми стоїмо на позиції, що члени асоціації ОСББ є рівними в своїх правах. Однак це не позбавляє членів асоціації можливості при затвердженні чи зміні її статуту визначити той принцип розподілу голосів, який вони вважатимуть відповідним своїм потребам: чи то за принципом «один член = один голос», чи то пропорційно до кількості квартир, чи то пропорційно до площі приміщень у будинках різних ОСББ.

Нагадаємо, що таку ж свободу закон дає і ОСББ: у статуті об'єднання співвласники можуть по-своєму визначити принцип розподілу голосів.

Взагалі, коли засновники асоціації ОСББ вагаються, як врегулювати той чи інший аспект її діяльності, доброю практикою є брати за взірць законодавче регулювання діяльності ОСББ - так би мовити, за аналогією.



## Органи управління асоціації ОСББ

Закон прямо не визначає, які органи управління мають створюватися в асоціації ОСББ. За загальними правилами Цивільного кодексу України, їх має бути принаймні два: вищим органом є загальні збори, а виконавчий орган - або одноособовий, або колегіальний. Ми пропонуємо, за аналогією з ОСББ, обирати колегіальний виконавчий орган - правління.

Що стосується загальних зборів, то в них беруть участь представники ОСББ-членів асоціації. Хто представлятиме ОСББ, вирішує саме ОСББ. Це може бути як голова правління ОСББ, так і будь-хто інший, уповноважений правлінням. Скільки голосів має кожне ОСББ на загальних зборах асоціації - визначає її статут (ми вже говорили про це вище).

Жоден законодавчий акт напряду не зобов'язує асоціацію ОСББ мати контролюючий орган. Але ми радимо, за аналогією з ОСББ, обирати ревізійну комісію або ревізора.

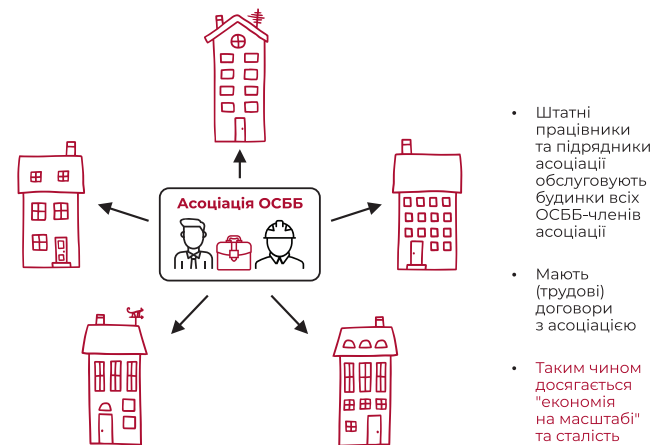
## Організація утримання будинків асоціацією ОСББ

Для того, щоб асоціація ОСББ здійснювала управління (у тому числі утримання) багатоквартирним будинком конкретного ОСББ, необхідно, щоб загальні збори цього об'єднання прийняли відповідне рішення. Зазвичай таке рішення приймається одночасно з рішенням про вступ до асоціації.

У практиці роботи асоціацій ОСББ є різні підходи до організації утримання будинків. Узагальнено їх можна розділити на «децентралізований» і «централізований».

При «децентралізованому» підході роль асоціації, відверто кажучи, дуже розмита. Бо полягає він у тому, що одні й ті самі люди просто працюють за сумісництвом в усіх ОСББ-членах асоціації. Так, наприклад, бухгалтер працює бухгалтером в одному ОСББ на «1/8 ставки», і в другому так само, і так само - ще в 6-ти. І так само - двірник, електрик, сантехнік... В результаті відсутні

як дієвий контроль за роботою працівників, так і прозорість цієї роботи. Витрати на оплату праці та сплату єдиного соціального внеску при такому підході можуть виявитися більшими.

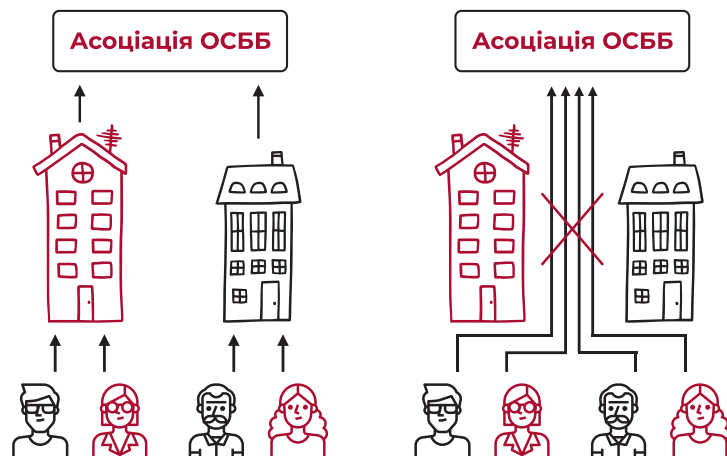


За «централізованого» підходу (який ми і пропонуємо брати за основу діяльності асоціацій ОСББ) всі працівники є штатними. Завдяки цьому з'являється можливість забезпечити прозорість діяльності асоціації, а також досягти ефекту «економії на масштабі». Крім того, з'являється можливість оперативно «підстрахувати» одного працівника іншим у разі, коли з якихось причин він не зміг вийти на роботу (наприклад, через хворобу).

## Фінанси асоціації ОСББ

Зупинимось на організації фінансової діяльності ОСББ. Ми виходимо з того, що асоціація працює саме за «централізованим» підходом до утримання будинків – інакше для чого взагалі створювати асоціацію ОСББ?

Основним джерелом надходжень коштів до асоціації є внески членів. Вкотре наголосимо, що членами асоціації є ОСББ як юридичні особи. Саме ОСББ, а не співвласники багатоквартирних будинків. І внески до асоціації платять ОСББ, а не співвласники. Співвласники ж платять свої внески до своїх ОСББ.



Підставою здійснення витрат, як і в ОСББ, в асоціації є кошторис, який затверджується загальними зборами асоціації.

В цілому вимоги до формування кошторису, групування доходів і витрат за цільовими фондами, бухгалтерського обліку в асоціації ОСББ подібні до вимог в ОСББ – тим більше, що асоціація ОСББ, як і об'єднання, також розглядається законодавством як неприбуткова організація (за умови, звісно, включення до Реєстру неприбуткових установ та організацій).

Як в ОСББ загальні збори об'єднання визначають розмір внесків співвласників, так і в асоціації ОСББ загальні збори асоціації затверджують розмір внесків для кожного ОСББ-члена асоціації.

Тому можна сказати, що скільки платити конкретному ОСББ, «повідомляє» асоціація. І ОСББ-член асоціації може або затвердити внески для своїх співвласників відповідно до свого внеску в асоціацію, або вийти з асоціації.

## Переваги й недоліки створення асоціації ОСББ

Часто постає запитання про те, що краще: створити одне ОСББ на кілька будинків, чи створити по одному ОСББ на один будинок, а потім об'єднатися в асоціацію?

Універсальної відповіді на це питання не існує. Її повинні знайти для себе самі співвласники, виходячи із конкретної ситуації. А ми лише наведемо деякі характеристики, які можуть стати основою для порівняльного аналізу.

Перше. Для створення одного ОСББ на кілька будинків потрібна наявність спільної для кількох будинків інфраструктури. Натомість в асоціацію ОСББ можуть увійти будь-які ОСББ, де б не знаходилися їхні будинки.

Друге. В асоціації співвласники кожного будинку мають, так би мовити, своє ОСББ. А в одному ОСББ на кілька будинків є одна юридична особа на кілька будинків. Відповідно, співвласникам окремого будинку легше «вийти» з асоціації (просто ОСББ припиняє членство в асоціації), ніж із спільного ОСББ (можливо лише шляхом виділу або поділу юридичної особи, що організаційно складно). Іншими словами, в асоціації легше «розбігтися». У чомусь це є перевагою (скажімо, коли співвласники одних будинків хочуть впроваджувати енергоефективні заходи, а інших - ні), а в чомусь - недоліком (скажімо, якщо одне з ОСББ-членів скористається вигодами перебування в асоціації і використає спільний ремонтний фонд, після чого вийде із неї).

## Висновки

1. Асоціація ОСББ – окрема організаційно-правова форма юридичної особи, передбачена Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
2. Членами асоціації ОСББ можуть бути виключно ОСББ, а не співвласники багатоквартирного будинку.
3. ОСББ, які засновують асоціацію ОСББ або вступають до неї, зберігають свій статус юридичної особи та права і обов'язки, визначені Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
4. Унікальною функцією, яка відрізняє асоціацію ОСББ від інших об'єднань юридичних осіб за предметом діяльності, є управління багатоквартирним будинком.

## Тема 9. Взаємодія ОСББ з органами державної влади і місцевого самоврядування

*У цій темі ми поговоримо про те, ким і чим є ОСББ для держави і територіальних громад, а останні – для об'єднань.*

Як, на вашу думку, сприймають одне одного держава і органи місцевого самоврядування, з одного боку, і ОСББ – з другого? І ким вони в дійсності є одне для одного? Партнером? Помічником? «Непрошеним контролером»? «Провокатором»? «Цапом-відбувайлом»? Обманщиком? Кожен, виходячи зі свого практичного досвіду, дасть свою відповідь на поставлене запитання.

Ми розуміємо, що всі сторони хотіли б бачити в іншій стороні надійного партнера. Але кожен має свої очікування від «партнерства». Часом, наприклад, хтось хоче перекласти на когось свої обов'язки й проблеми. І коли очікування не справджуються, то з'являється роздратування і звинувачення в «обмані», «неробстві», «провокаціях».

Спробуємо неупереджено поглянути на ролі держави і органів місцевого самоврядування щодо ОСББ і зрозуміти, які взаємні очікування є виправданими, а які – ні.

Почнімо з держави. Якщо в будинку є приміщення у державній власності, то держава є одним зі співвласників і повинна, як і всі, сплачувати внески. На жаль, це той обов'язок, який держава – найбільш платоспроможний із співвласників – на практиці виконує не найкращим чином. Часто від ОСББ можна почути нарікання на те, що з тими чи іншими державними установами виникають непорозуміння щодо сплати внесків до ОСББ. Державні органи часом навіть не вважають за потрібне закласти витрати на утримання будинку до своїх кошторисів.

Крім того, держава в особі Верховної Ради України розпоряджається коштами платників податків, і тому ОСББ справедливо очікують, що державні програми соціально-економічного розвитку

присвячуватимуть увагу і потребам багатоквартирних будинків, в яких створено ОСББ. Яскравим і доволі успішним прикладом такої співпраці є програма «теплих кредитів».

Держава також є власником певної інфраструктури (насамперед, електричних і газових мереж), а також деяких підприємств-монополістів. ОСББ вправі розраховувати, що держава гарантуватиме справедливе ставлення до них з боку своїх підприємств чи користувачів свого майна.

І найважливіше. Держава – це влада. Завданням держави є встановлювати правила гри та контролювати їх виконання, забезпечивши ефективну роботу правоохоронних органів, водночас самій дотримуючись цих правил.

Територіальні громади (в особі органів місцевого самоврядування) мають щодо ОСББ практично ті самі функції, що й держава, але на місцевому рівні.

По-перше, територіальна громада як власник житлових і нежитлових приміщень у будинку (якщо такі є в комунальній власності) є співвласником багатоквартирного будинку.

По-друге, орган місцевого самоврядування є розпорядником коштів громади. Місцеві програми соціально-економічного розвитку, які передбачають спів-фінансування капітальних ремонтів і енергоефективних заходів у будинках, є добрим прикладом співпраці з ОСББ.

По-третє, територіальні громади є власниками міської інфраструктури. ОСББ розраховують на органи місцевого самоврядування як на арбітра або й «лобіста» в стосунках із підприємствами-монополістами, що експлуатують майно громади. Крім того, добре, коли органи місцевого самоврядування через комунальні підприємства належно дбають про об'єкти благоустрою, а не шукають, як перекласти відповідні витрати на співвласників у будинках ОСББ.

По-четверте, органи місцевого самоврядування – це також влада. ОСББ очікують від органів місцевого самоврядування, зокрема, на затвердження правил благоустрою, притягнення порушників

до адміністративної відповідальності, а часом і на «політичний» захист ОСББ (наприклад, звернення міських рад до відповідних державних органів у критичних для ОСББ ситуаціях).

Ми означили основні ролі держави й органів місцевого самоврядування щодо ОСББ. А от роль ОСББ щодо них вичерпується роллю, яку воно виконує щодо будь-якого співвласника багатоквартирного будинку. І це чітко визначено Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Це, насамперед, сприяння використанню власного майна співвласників багатоквартирного будинку та управління, утримання і використання спільного майна.

Погляньмо на схематичне порівняння функцій ОСББ, органів місцевого самоврядування і держави, з приводу яких часом виникають непорозуміння:

| Функція   | Хто повинен виконувати функцію |  |   |
|---|--------------------------------|--|---|
|   | ОСББ                           | Орган місцевого самоврядування   | Держава   |
| Управління багатоквартирним будинком  | Функція ОСББ                   | Не функція органу місцевого самоврядування   | Не функція держави  |
| Утримання і ремонт (у т.ч. капітальний) спільного майна багатоквартирного будинку | Функція ОСББ                   | Не функція органу місцевого самоврядування<br>Можливе надання підтримки через місцеві програми | Не функція держави<br>Можливе надання підтримки через державні програми |
| Утримання об'єктів міської інфраструктури (комунальної власності)                 | Не функція ОСББ                | Функція органу місцевого самоврядування  | Не функція держави  |
| Утримання об'єктів благоустрою, що не є спільним майном багатоквартирного будинку | Не функція ОСББ                | Функція органу місцевого самоврядування  | Не функція держави  |

|  |                 |  |                 |
|--|-----------------|--|-----------------|
| Соціальний захист населення  | Не функція ОСББ | Не функція органу місцевого самоврядування<br>Можливе надання підтримки через місцеві програми     | Функція держави |
| Притягнення правопорушників до адміністративної та кримінальної відповідальності | Не функція ОСББ | Функція органу місцевого самоврядування (до адміністративної відповідальності в межах повноважень) | Функція держави |

Важливо пам'ятати, що свої завдання, визначені законом, ОСББ виконує не в інтересах держави чи органу місцевого самоврядування, а в інтересах співвласників. Бо ОСББ – це і є співвласники.

Тому посадовим особам ОСББ (та й просто співвласнику) в питаннях взаємодії з державою та органами місцевого самоврядування дуже важливо знати «свої межі» і не перевищувати своїх повноважень. Для цього слід завжди задавати собі три контрольні запитання:

- **Чиї права порушені?** Якщо права ОСББ як юридичної особи чи співвласників як власників спільного майна багатоквартирного будинку не порушені, то питання - не в компетенції ОСББ.
- **Чия це компетенція?** Логічно витікає з попереднього запитання. Якщо навіть права співвласників і порушено, то чи в компетенції ОСББ займатися цим питанням? Скажімо, якщо вандали псують спільне майно, куди спершу телефонувати - голові правління ОСББ чи в поліцію?
- **Чим обернеться перевищення повноважень?** Це останнє контрольне запитання стосується ситуації, коли і права співвласників не порушені, і питання не в компетенції ОСББ, але «дуже хочеться допомогти». Звучить смішно, але, на жаль, дуже життєво. Часом голови правління «ідуть назустріч» чи то громадянину, чи то посадовій особі, і вчиняють дії, які були не вправі вчинити. Наприклад, не маючи ні повноважень, ні достатньої інформації, видають довідку, на підставі якої потім встановлюється як мінімум право особи на житлову субсидію, а як максимум - право на спадщину.

І в разі можливого оскарження прийнятих рішень «крайнім» може залишитися голова правління, який перевищив свої повноваження.

Що ж робити? Постійно задавати собі ці три запитання, а також утримуватися від:

- одноособових рішень (виконавчим органом ОСББ є правління, а не його голова!);
- надання інформації, законним володільцем якої ОСББ не є;
- «практичної доцільності», «жалісливості» усупереч законності.

І, насамкінець, кілька слів про ситуацію, коли ОСББ опиняється «між співвласником і державою».

Погляньте на цю діаграму. На ній ми хотіли показати, що відносини «співвласник - ОСББ - держава» являють собою не лінію, а трикутник, у якому кожен має прямиий зв'язок із кожним без «посередників».



Те саме стосується і відносин «співвласник - ОСББ - орган місцевого самоврядування».

І, маючи прямиий зв'язок, немає потреби шукати «обхідних шляхів», не треба намагатися змусити працювати когось замість себе.

Якщо порушено право конкретного громадянина – скажімо, споживачеві припинено газопостачання – він має можливість оскаржувати неправомірні дії самостійно, напругу, безпосередньо. Правління ОСББ може сприяти цьому – допомогти скласти заяву,

організувати масові звернення, але не більше. Бо порушено право не ОСББ (об'єднання взагалі в цій ситуації не є і не може бути стороною договірних відносин, як пам'ятаємо із Теми 7), а громадянина. І якщо державний орган потребує певної інформації про громадянина, то краще запитати цю інформацію в самого громадянина. А ще краще – пошукати в державних реєстрах, а не звертатися до ОСББ із запитом, наприклад, про осіб, які надають свої приміщення в оренду, чи про місце проживання особи.

Тож перед тим, як виступити «посередником» між громадянином і державою, кожне правління ОСББ повинне задати собі три контрольні запитання:

- Чиї права порушені?
- Чия це компетенція?
- Чим обернеться перевищення повноважень?

## ДОДАТКИ

### Додаток 1

#### ІСТОРІЯ, ПОТОЧНИЙ СТАТУС ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ

##### Передісторія і правовий статус

Сьогодні в Україні існує ще чимало житлово-будівельних кооперативів (ЖБК). Деякі - «на папері», але більшість у дійсності забезпечують утримання будинків і прибудинкових територій.

Чому ж ми сьогодні говоримо про необхідність реорганізувати ЖБК в ОСББ? Частково відповідь криється вже в самій назві - «житлово-**будівельний** кооператив». Завданням ЖБК було допомогти забезпечити громадян житлом, і з цим завданням ЖБК впоралися. За нових економічних і правових умов для подальшого управління і утримання багатоквартирних будинків передбачені інші організаційно-правові форми.

Примірний статут житлово-будівельного кооперативу, затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186<sup>1</sup>, передбачає, що метою створення ЖБК було забезпечення його членів (і членів їх сімей) житлом шляхом будівництва будинку (будинків) та його подальшої експлуатації та управління. Наголосимо, що в Примірному статуті (а він на сьогодні є фактично єдиним нормативно-правовим актом, що спеціально регулює правовий статус ЖБК) багатоквартирний будинок згадується остільки, оскільки він є власністю ЖБК як юридичної особи. Нагадаємо: окремим членам ЖБК не належали на праві власності ні окремі квартири, ні багатоквартирний будинок в цілому - їм належало лише право володіння і користування квартирами.

Цей же підхід передбачено і ст. 384 Цивільного кодексу України<sup>2</sup>. Але лише до певного моменту, а саме - до викупу членом ЖБК своєї квартири (іншими словами, до виплати членом ЖБК свого паю). Відповідно до тієї ж статті, *«у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником»*.

<sup>1</sup> <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/186-85-p>

<sup>2</sup> <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran2069#n2069>

Важливо пам'ятати, що правило, аналогічне наведеному, містив і Закон Української РСР «Про власність» 1991 року! Тобто, уже з 1991 року - до початку масової приватизації державного житлового фонду - члени ЖБК, які сплатили свої паї, перетворилися на повноцінних власників своїх квартир.

А щойно особа стає власником квартири як окремого (!) об'єкта права власності, кооператив втрачає своє - до того моменту «єдине і неподільне» - право власності на багатоквартирний будинок в цілому. Від цього моменту відносини власності в багатоквартирному будинку регулюються [ст. 382 Цивільного кодексу України](#)<sup>3</sup> та [Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#)<sup>4</sup>. Власники викуплених квартир є співвласниками спільного майна в багатоквартирному будинку (його конструктивних елементів, інженерного обладнання тощо), і сам ЖБК виступає в ролі лише одного зі співвласників (як власник квартир, які ще не викуплені). А щойно в будинку викуплено останню квартиру - ЖБК втрачає до нього будь-який стосунок, стає «колишнім власником» і «колишнім балансоутримувачем». Той факт, що в багатьох багатоквартирних будинках попри 100% викуплених квартир досі продовжують функціонувати ЖБК, є наслідком лише інерційності мислення співвласників та певної поблажливості законодавця.

Отже, члени ЖБК, які викупили свої квартири, стають власниками таких квартир і співвласниками багатоквартирного будинку. Сам ЖБК в такому разі є лише одним зі співвласників такого будинку, а не його одноособовим власником.

Власники квартир, реалізуючи своє право власності, можуть вільно, не питаючи згоди ЖБК, їх відчужувати (продавати, дарувати), заповідати тощо. Отже, у квартири з'являються нові власники, а в будинку - нові співвласники. Вони не зобов'язані ставати членами житлово-будівельного кооперативу і (якщо вже дотримуватися положень Примірного статуту) не мають для цього підстав - адже їхня потреба в житлі вже задоволена. І тому в дійсності в багатьох випадках нові власники квартир не вступали до ЖБК. З другого боку, самі ЖБК також не завжди виключали колишніх власників з числа членів ЖБК. В результаті **сьогодні в Україні практично немає жодного ЖБК, в якому би склад членів співпадає зі складом співвласників відповідного багатоквартирного будинку**. Непоодинокими є випадки, коли, скажімо, у 100-квартирному будинку із дійсних членів ЖБК залишилася лише одна особа - і та глибоко похилого віку!

Більше того, не існує формальних перешкод навіть для того, щоб новим членом ЖБК стала особа, яка взагалі не є власником квартири в багатоквартирному

3 <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran2063#n2063>

4 <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/print1445894354121610>

будинку. (Натомість у випадку з ОСББ участь в об'єднанні є невід'ємною від права власності на квартиру.)

**Отже, ЖБК не об'єднує та не представляє співвласників багатоквартирного будинку - принаймні, ніколи не об'єднує та не представляє одночасно 100% співвласників.**

Враховуючи викладене вище, слід визнати, що в ЖБК (у якому, наголосимо, склад членів не співпадає зі складом співвласників багатоквартирного будинку) статутні органи управління кооперативу не мають права приймати жодних рішень щодо управління спільним майном багатоквартирного будинку, а рішення загальних зборів членів ЖБК в жодному разі не може замінити собою рішення зборів співвласників багатоквартирного будинку.

**Іншими словами, прийняття будь-яких легітимних рішень щодо управління багатоквартирним будинком можливе або на зборах співвласників згідно із Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», або статутними органами ОСББ згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»<sup>5</sup>. І аж ніяк не органами управління ЖБК.**

#### **Питання утримання будинків житлово-будівельними кооперативами**

Але як бути з тим, що подекуди ЖБК досі фактично здійснюють утримання багатоквартирних будинків?

Як відомо, пункт 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачає, що *«у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок»*.

Нагадаємо, що один рік після набрання чинності зазначеним законом минув 1 липня 2016 року. А форм управління стаття 9 того ж таки закону передбачає три:

- самими співвласниками (без створення ОСББ чи обрання управителя),

5 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>

- управителем багатоквартирного будинку,
- об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (або асоціацією ОСББ).

Житлово-будівельних кооперативів серед названих форм, як бачимо, немає.

Отже, якщо до 1 липня 2016 року в багатоквартирному будинку не було створено ОСББ і не було прийнято рішення про іншу форму управління (самими співвласниками чи обраним ними управителем), то управління таким будинком мав би здійснювати управитель, якого обрав орган місцевого самоврядування.

Звернемо увагу, що в наведеній вище цитаті - жодної згадки про житлово-будівельні кооперативи. Їх наявність чи відсутність не впливає на застосування наведеної норми. Тож і будинки, де створено ЖБК, *теоретично* підпадають під вимоги закону щодо обрання управителя органом місцевого самоврядування.

На практиці ж - *поки що* - більшість органів місцевого самоврядування «не зачіпає» ЖБК. Бо й у будинках, де немає ОСББ чи ЖБК, конкурси з вибору управителя проведено далеко не всюди.

Крім того, ключовим для житлово-будівельних кооперативів виявився абзац шостий пункту 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Ним передбачено, що *«співвласники багатоквартирних будинків, утримання яких до дня набрання чинності цим Законом здійснювали житлово-будівельні (житлові) кооперативи, продовжують відшкодовувати витрати на утримання відповідних будинків і споруд та прибудинкових територій таким кооперативам до моменту створення в багатоквартирному будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (у тому числі шляхом реорганізації кооперативу) або прийняття співвласниками рішення про форму управління багатоквартирним будинком.»*

Наведеною нормою законодавець дозволив житлово-будівельним кооперативам отримувати кошти від співвласників - дав для цього належну правову основу. Але, наголосимо, **закон не звільнив співвласників «будинків ЖБК» від необхідності створити ОСББ чи визначитися з іншою формою управління.**

Також звернемо увагу на вжите формулювання «продовжують відшкодовувати витрати». Законодавець тут неспроста вжив термін «відшкодовувати витрати», а не, скажімо, «сплачувати внески». Адже, як ми вже зазначали вище, далеко не в усіх ЖБК склад членів (які за статутом ЖБК зобов'язуються сплачувати внески)

співпадає зі складом співвласників багатоквартирного будинку. І вжите формулювання означає, що **ЖБК повинен у дійсності понести певні витрати з утримання будинку, щоб вимагати від співвласника їх відшкодування.** Це суттєво відрізняється від ситуації в ОСББ, де обов'язок співвласника сплачувати *внески* на пряму закріплено *законом* - а саме статтею 15 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Підсумуємо сказане:

1. Закон дозволяє житлово-будівельним кооперативам утримувати багатоквартирні будинки - тимчасово, до створення в них ОСББ чи обрання іншої форми управління;
2. Фінансування такого утримання здійснюється шляхом відшкодування співвласниками понесених кооперативом витрат.

### **Як створити ОСББ в «будинку ЖБК»?**

Українське законодавство, враховуючи усі вищезгадані проблемні питання діяльності ЖБК, передбачає досить м'який і поблажливий до житлово-будівельних кооперативів механізм приведення їхнього правового статусу у відповідність до нових умов економічного і правового життя. Законом надано можливість реорганізувати (шляхом перетворення) ЖБК в ОСББ. Цьому присвячено окрему статтю в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»<sup>6</sup>. На сьогодні велика кількість ЖБК вже скористалися наданою можливістю й реорганізувалися в ОСББ.

Утім, надана законом можливість із реорганізації ЖБК в ОСББ - це насправді не обов'язок, а лише можливість (навіть одна із можливостей). Адже закон, хоч і дозволяє реорганізацію ЖБК в ОСББ, водночас дозволяє також створити ОСББ в «будинку ЖБК» на загальних підставах, без будь-якої реорганізації кооперативу в об'єднання.

Згідно зі ст.6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»<sup>7</sup>, ОСББ створюється власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Тобто, будь-які власники квартир і нежитлових приміщень у будь-якому багатоквартирному будинку мають право об'єднатися в ОСББ у порядку, визначеному вищезазначеним законом. При цьому для закону не має значення, чи існує в будинку ЖБК, орган самоорганізації населення (будинковий комітет), чи будь-яке інше об'єднання власників квартир або просто мешканців.

<sup>6</sup> <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/para047#o47>

<sup>7</sup> <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/para055#o55>



Єдине обмеження, передбачене [ст.4 того ж Закону<sup>8</sup>](#), - в одному багатоквартирному будинку може бути створене лише одне ОСББ. Наявність же в будинку ЖБК не є перешкодою до створення ОСББ.

Отже, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає два шляхи створення ОСББ на вибір співвласників:

1. основний (визначений статтею 6) - для всіх багатоквартирних будинків, незалежно від наявності чи відсутності в них ЖБК, передбачає створення ОСББ «з чистого аркуша», без правонаступництва стосовно будь-яких інших юридичних осіб;
2. додатковий (за бажанням співвласників), визначений статтею 5, - для багатоквартирних будинків, де діють ЖБК, передбачає реорганізацію ЖБК в ОСББ.

Кожен із названих способів має свої переваги й недоліки. Розглянемо їх більш детально.

**Створення ОСББ «з чистого аркуша»**, в принципі, не потребує спеціальних пояснень. Об'єднання створюється в загальному порядку, як будь-яке інше ОСББ в будь-якому іншому будинку: формується ініціативна група з числа співвласників, скликаються та проводяться установчі збори і реєструється нова юридична особа - ОСББ. Новостворене об'єднання не є правонаступником ЖБК - тим більше, що він продовжує своє функціонування.

Виникає, однак, питання, як бути з управлінням і утриманням багатоквартирного будинку. Відповідно до [ст.12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»<sup>9</sup>](#), «управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління». Іншими словами, будинок перебуває в управлінні ОСББ з моменту створення останнього, без необхідності будь-якої «передачі» будинку в таке управління. У цьому сенсі ЖБК стосовно новоствореного ОСББ є «колишнім балансоутримувачем», про якого йдеться, зокрема, у ч.ч. 18-19 ст.6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і який зобов'язаний передати об'єднанню технічну документацію на будинок (втім, зауважимо, непередання технічної документації не є формальною перешкодою в здійсненні об'єднанням управління багатоквартирним будинком).

Тому добре, якщо між співвласниками є повне порозуміння щодо створення ОСББ паралельно з існуванням ЖБК і правління ЖБК не перешкоджає діяльності ОСББ. У такій ситуації ЖБК і новостворене об'єднання можуть без поспіху переукласти

8 <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/para027#o27>

9 <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/para0175#o175>

необхідні договори з підрядними організаціями, перевести штатних працівників на роботу з кооперативу в об'єднання, виконати інші необхідні дії. Кооператив же продовжує своє функціонування ще протягом часу, необхідного для того, щоби зібрати борги з боржників і розрахуватися з кредиторами. Після виконання цієї задачі ЖБК можна спокійно ліквідувати в загальному порядку.

Втім, можлива і така ситуація, коли правління ЖБК (а з ним, можливо, і частина співвласників) категорично не бажає миритися зі створенням в будинку ОСББ. Це не є перешкодою діяльності ОСББ і управління ним будинком: адже якщо об'єднання вже було створене і зареєстроване, то логічно припустити, що більшість співвласників все-таки прагли цього і бажають управляти будинком саме через органи управління ОСББ. Яким чином новоствореному об'єднанню в такій ситуації перейти до практичного виконання своїх статутних цілей (у т.ч. з управління будинком), укласти договори з підрядниками, отримати технічну документацію від ЖБК - не є предметом розгляду в цьому матеріалі. Зауважимо лише, що в цілому алгоритм дій буде таким самим, як і в ситуації, коли новоствореному ОСББ протистоїть колишній «управитель» чи будь-який інший «балансиотримувач».

**Переваги** створення ОСББ паралельно з діючим ЖБК такі:

- ОСББ починає діяльність «з чистого аркуша», без боргів, накопичених раніше в ЖБК;
- ОСББ може створюватися незалежно від бажання чи небажання, сприяння чи протидії чинного правління ЖБК;
- організаційно процедура створення ОСББ як новоствореної юридичної особи (без правонаступництва) є простішою і зазвичай швидшою, ніж реорганізація ЖБК в ОСББ.

Однак такий підхід має і певні **недоліки**:

- якщо ЖБК як юридична особа має певне майно (наприклад, земельну ділянку), то воно так і залишиться власністю ЖБК (адже ОСББ не є правонаступником); теоретично, таке майно можна буде передати ОСББ в майбутньому - при ліквідації ЖБК;
- якщо правління ЖБК виступає проти створення ОСББ, слід очікувати на його протидію в створенні та діяльності ОСББ.

**Створення ОСББ шляхом реорганізації (перетворення) ЖБК** передбачає правонаступництво ОСББ щодо ЖБК і здійснюється з урахуванням особливостей, визначених ст.5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Так, згадана стаття передбачає, що реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів ЖБК, які з моменту прийняття такого рішення вважаються

установчими зборами ОСББ; при цьому саме рішення про реорганізацію загальними зборами ЖБК повинне бути прийняте відповідно до статуту цього ЖБК (!).

Сказане означає, що до проведення загальних зборів ЖБК останньому необхідно виконати низку підготовчих дій. Як ми вже наголошували, сьогодні рідко коли склад співвласників багатоквартирного будинку співпадає зі складом членів ЖБК; часто кількість членів ЖБК є значно меншою за кількість співвласників. Тому, коли відповідно до ст.5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» загальні збори ЖБК у певний момент стануть установчими зборами ОСББ, можуть виникнути такі проблемні питання:

- не всі співвласники багатоквартирного будинку були членами ЖБК, і тому не всі були запрошені на його загальні збори - а відтак і на установчі збори ОСББ;
- якщо серед членів ЖБК є особи, які вже не є співвласниками багатоквартирного будинку, вони не мають права брати участі в установчих зборах ОСББ.

Для того щоб уникнути можливих спорів, рекомендуємо:

- до скликання загальних зборів ЖБК обов'язково переконатися, що серед його членів відсутні особи, які більше не є співвласниками багатоквартирного будинку. Якщо такі є - виключити з членів ЖБК. Якщо для цього необхідно внести зміни до статуту ЖБК (наприклад, передбачити таку підставу, як відчуження квартири) - то внести необхідні зміни і потім виключити;
- незалежно від того, скільки співвласників багатоквартирного будинку є членами ЖБК, запросити на загальні збори ЖБК усіх співвласників (рекомендованим листом або під розписку, не менш ніж за 14 днів). Співвласники - «не-члени» ЖБК на його загальних зборах до прийняття рішення про реорганізацію будуть у статусі «запрошених»; з моменту прийняття такого рішення - стануть повноцінними учасниками установчих зборів.

Власне процедура реорганізації (шляхом перетворення, адже йдеться про зміну організаційно-правової форми юридичної особи) ЖБК в ОСББ виглядає таким чином:

1. Проводяться загальні збори ЖБК - установчі збори ОСББ в порядку, про який ішлося вище. На загальних зборах ЖБК одночасно з рішенням про реорганізацію в ОСББ слід прийняти рішення про створення комісії з реорганізації та визначити строк для заявлення кредитором своїх вимог до ЖБК (від 2 до 6 місяців - див. [ст.105 Цивільного кодексу України](#)<sup>11</sup>);
2. По завершенні строку для пред'явлення вимог кредитором та задоволення чи відхилення цих вимог комісія з реорганізації складає передавальний

10 <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran568#n568>

акт. Для затвердження цього акту необхідно знову скликати загальні збори ЖБК (див. [ст.107 Цивільного кодексу України](#)<sup>11</sup>);

3. Державному реєстратору одночасно подаються два пакети документів (включаючи оригінал або нотаріально засвідчену копію передавального акта): на припинення ЖБК і на створення ОСББ (див. ст.ст. 4, 15 і 17 [Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»](#)<sup>12</sup>). Перетворення вважається завершеним з дати державної реєстрації ОСББ.

Враховуючи, що реорганізація ЖБК в ОСББ **неможлива** без доброї волі ЖБК, а відтак і його правління (яке має скликати загальні збори та виконувати низку інших функцій), для того, щоби створювати ОСББ таким шляхом, необхідно заручитися підтримкою чинного правління ЖБК, або ж обрати інше.

Розглянемо тепер основні переваги і недоліки такого шляху.

Серед **переваг**:

- майно ЖБК (у т.ч. земельна ділянка, службові квартири, якщо такі були у власності ЖБК, кошти на банківському рахунку) перейдуть до ОСББ;
- відсутнє підґрунтя для потенційних конфліктів між «паралельними» ОСББ і ЖБК в одному будинку.

Головний **недолік**: процедура реорганізації складна і тривала в часі.

Досі ми не торкнулися ще одного питання: як бути ЖБК, у яких окремі квартири досі не викуплені? Найкраще в такому разі - створювати ОСББ «з чистого аркуша» і зберегти ЖБК в складі тих членів, хто ще не викупив свої квартири. У новоствореному ОСББ такий ЖБК буде одним зі співвласників багатоквартирного будинку (як власник квартири, які залишилися в його власності).

11 <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran580#n580>

12 <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/755-15/print1442911480602005>

## Додаток 2

### ПРОТОКОЛ №1

#### засідання ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_,

м. \_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Присутні співвласники багатоквартирного будинку за адресою \_\_\_\_\_:

1. \_\_\_\_\_, власник квартири № \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_, власник квартири № \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_, власник нежитлового приміщення № \_\_\_\_\_.

#### Порядок денний:

1. Утворення ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_ (далі – ініціативна група).
2. Затвердження плану роботи ініціативної групи.
3. Затвердження порядку проведення засідань ініціативної групи.

#### Розгляд питань порядку денного:

1. **Слухали:** Утворення ініціативної групи зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_.

#### Виступив:

\_\_\_\_\_ – запропонував утворити ініціативну групу зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, до складу якої включити присутніх на цьому засіданні.

#### Вирішили:

Утворити ініціативну групу зі скликання і проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, у складі:  
 \_\_\_\_\_, власник квартири № \_\_\_\_\_;  
 \_\_\_\_\_, власник квартири № \_\_\_\_\_;  
 \_\_\_\_\_, власник нежитлового приміщення № \_\_\_\_\_.

#### Голосували:

«За» – одногосно. Рішення прийнято.

2. **Слухали:** Затвердження плану роботи ініціативної групи.

#### Виступив:

\_\_\_\_\_ – запропонував такий план роботи ініціативної групи:

1. Провести роботу зі з'ясування складу співвласників багатоквартирного будинку:
  - члену ініціативної групи \_\_\_\_\_ - отримати інформаційну довідку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_;
  - члену ініціативної групи \_\_\_\_\_ - отримати в Комунальному підприємстві \_\_\_\_\_ міської ради «\_\_\_\_\_» інформацію про власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, про яких відсутня інформація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
  - підготувати та надіслати запит до Виконавчого комітету \_\_\_\_\_ міської ради щодо надання відомостей про склад власників квартир і нежитлових приміщень, які ініціативній групі не вдасться отримати в інший спосіб,
  - на основі отриманих даних скласти список власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, для повідомлення про скликання установчих зборів;
2. Провести інформаційно-роз'яснювальну роботу серед співвласників щодо мети та доцільності створення ОСББ, порядку його створення;
3. Підготувати й провести установчі збори ОСББ:
  - підготувати проект статуту ОСББ,
  - підготувати проект протоколу установчих зборів та листків письмового опитування,
  - підготувати пропозиції щодо складу правління ОСББ та ревізійної комісії,
  - вирішити питання про місце проведення установчих зборів, призначити дату і час їх проведення,
  - оповістити всіх співвласників про скликання установчих зборів та порядок ознайомлення із проектом рішень установчих зборів і проектом статуту,
  - провести установчі збори ОСББ.

#### Вирішили:

Затвердити план роботи ініціативної групи:

1. Провести роботу зі з'ясування складу співвласників багатоквартирного будинку:
2. Члену ініціативної групи \_\_\_\_\_ - отримати інформаційну довідку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_;
3. Члену ініціативної групи \_\_\_\_\_ - отримати в Комунальному підприємстві \_\_\_\_\_ міської ради «\_\_\_\_\_» інформацію про власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, про яких відсутня інформація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
4. Підготувати та надіслати запит до Виконавчого комітету \_\_\_\_\_ міської ради щодо надання відомостей про склад власників квартир і нежитлових приміщень, які ініціативній групі не вдасться отримати в інший спосіб,
5. На основі отриманих даних скласти список власників квартир і нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, для повідомлення про скликання установчих зборів;

6. Провести інформаційно-роз'яснювальну роботу серед співвласників щодо мети та доцільності створення ОСББ, порядку його створення;
7. Підготувати й провести установчі збори ОСББ:
  - підготувати проект статуту ОСББ,
  - підготувати проект протоколу установчих зборів та листків письмового опитування,
  - підготувати пропозиції щодо складу правління ОСББ та ревізійної комісії,
  - вирішити питання про місце проведення установчих зборів, призначити дату і час їх проведення,
  - оповістити всіх співвласників про скликання установчих зборів та порядок ознайомлення із проектом рішень установчих зборів і проектом статуту,
  - провести установчі збори ОСББ.

**Голосували:**

«За» – одноголосно. Рішення прийнято.

**3. Слухали:** Затвердження порядку проведення засідань Ініціативної групи.

**Виступив:**

\_\_\_\_\_ – запропонував встановити, що наступні засідання Ініціативної групи проводяться за ініціативою будь-кого із членів Ініціативної групи та вважаються правомочними в разі присутності не менш як половини її членів.

**Вирішили:**

Встановити, що наступні засідання Ініціативної групи скликаються за ініціативою будь-кого із членів Ініціативної групи та вважаються правомочними в разі присутності не менш як половини її членів.

**Голосували:**

«За» – одноголосно. Рішення прийнято.

Підписи членів Ініціативної групи:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
 (підпис) (прізвище, ініціали)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
 (підпис) (прізвище, ініціали)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
 (підпис) (прізвище, ініціали)

## Додаток 3

### ПОВІДОМЛЕННЯ про проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Шановний (а) \_\_\_\_\_!

Повідомляємо Вам про те, що «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року о \_\_\_\_\_ годині за адресою м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) відбудуться установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_.

Збори проводяться з ініціативи ініціативної групи в складі:

\_\_\_\_\_(кв.\_\_\_\_),  
 \_\_\_\_\_(кв.\_\_\_\_),  
 \_\_\_\_\_(кв.\_\_\_\_).

Порядок денний зборів:

1. Обрання голови Зборів.
2. Створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
3. Затвердження статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
4. Вибори правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
5. Вибори ревізійної комісії Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
6. Надання повноважень щодо державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".

Запрошуємо Вас взяти участь в установчих зборах. При собі необхідно мати документ, що посвідчує особу власника.

З повагою, ініціативна група.

✂-----

### ПОВІДОМЛЕННЯ про проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Шановний (а) \_\_\_\_\_!

Повідомляємо Вам про те, що «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року о \_\_\_\_\_ годині за адресою м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) відбудуться установчі збори об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_.

Збори проводяться з ініціативи ініціативної групи в складі:

\_\_\_\_\_(кв.\_\_\_\_),  
 \_\_\_\_\_(кв.\_\_\_\_),  
 \_\_\_\_\_(кв.\_\_\_\_).

Порядок денний зборів:

7. Обрання голови Зборів.
8. Створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
9. Затвердження статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
10. Вибори правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
11. Вибори ревізійної комісії Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
12. Надання повноважень щодо державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".

Запрошуємо Вас взяти участь в установчих зборах. При собі необхідно мати документ, що посвідчує особу власника.

З повагою, ініціативна група.

"Повідомлення про проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку отримав."

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/  
 (дата) (підпис) (прізвище, ініціали власника / представника)

## Додаток 4

**Поіменне голосування на установчих зборах  
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_",  
які відбулися "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
(багатоквартирний будинок за адресою:  
м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_)**

Номер квартири або нежитлового приміщення: \_\_\_\_\_

Загальна площа квартири або нежитлового приміщення: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Прізвище, ім'я, по батькові співвласника: \_\_\_\_\_

Документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення:  
\_\_\_\_\_

Прізвище, ім'я, по батькові представника та документ, що надає повноваження на  
голосування від імені співвласника: \_\_\_\_\_

| Питання порядку денного,<br>пропозиція  | Результат<br>голосування<br>(«за»/ «проти») | Прізвище,<br>ініціали, підпис<br>співвласника<br>(представника) |
|---|---|---|
| 1. Обрання голови Зборів.<br>Пропозиція: <b>Обрати головою Зборів</b><br>_____.   |   |   |
| 2. Створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Створити Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b><br>"_____".  |   |   |
| 3. Затвердження статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Затвердити статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b><br>"_____"<br>у редакції, запропонованій ініціативною групою зі скликання установчих зборів. |   |   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| 4. Вибори правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Обрати правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b><br>"_____"<br>у складі:<br>_____<br>_____<br>_____.   |  |  |
| 5. Вибори ревізійної комісії Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Обрати ревізійну комісію Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b><br>"_____"<br>у складі:<br>_____<br>_____<br>_____.  |  |  |
| 6. Надання повноважень щодо державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Уповноважити</b> _____<br><b>підписати затверджений Зборами статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b><br>"_____"<br>а також підготувати та підписати протокол цих Зборів та інші документи, необхідні для державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____"<br>та подати ці документи для державної реєстрації створення Об'єднання. |  |  |

## Додаток 5

**Листок письмового опитування  
співвласника, який не голосував на установчих зборах  
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_",  
які відбулися "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
(багатоквартирний будинок за адресою:  
м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_)**

Дата опитування: "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року.

Номер квартири або нежитлового приміщення: \_\_\_\_

Загальна площа квартири або нежитлового приміщення: \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Прізвище, ім'я, по батькові співвласника: \_\_\_\_\_

Документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення:  
\_\_\_\_\_

Прізвище, ім'я, по батькові представника та документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника: \_\_\_\_\_

| Питання порядку денного, пропозиція  | Результат голосування («за»/«проти») | Прізвище, ініціали, підпис співвласника (представника) |
|--|--------------------------------------|--|
| 1. Обрання голови Зборів.<br>Пропозиція: <b>Обрати головою Зборів</b> _____.   |                                      |  |
| 2. Створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Створити Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b> "_____".  |                                      |  |
| 3. Затвердження статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Затвердити статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b> "_____"<br>у редакції, запропонованій ініціативною групою зі скликання установчих зборів. |                                      |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| 4. Вибори правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Обрати правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b> "_____"<br>у складі: _____<br>_____.   |  |  |
| 5. Вибори ревізійної комісії Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Обрати ревізійну комісію Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b> "_____"<br>у складі: _____<br>_____.  |  |  |
| 6. Надання повноважень щодо державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "_____".<br>Пропозиція: <b>Уповноважити</b> _____ <b>підписати затверджений Зборами статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b> "_____", <b>а також підготувати та підписати протокол цих Зборів та інші документи, необхідні для державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b> "_____", та подати ці документи для державної реєстрації створення Об'єднання. |  |  |

Підпис, прізвище, ініціали особи, що проводила опитування:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Протокол установчих зборів  
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_",  
проведених "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
за місцезнаходженням: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_**

м. \_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**1. Загальна інформація**

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

У зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною площею \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) особи, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку загальною площею \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

**2. Порядок денний Зборів**

1. Обрання голови Зборів.
2. Створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
3. Затвердження статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
4. Вибори правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
5. Вибори ревізійної комісії Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".
6. Надання повноважень представнику Зборів щодо державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".

**Розгляд питань порядку денного:****1. Слухали:** Обрання голови Зборів.**Виступили:**

\_\_\_\_\_ – запропонували обрати головою Зборів \_\_\_\_\_.

**Голосували:**

Обрати головою Зборів \_\_\_\_\_.

"за" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників, присутніх на Зборах;

"проти" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників, присутніх на Зборах.

Рішення **прийнято**.

**2. Слухали:** Створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".**Виступили:**

\_\_\_\_\_ – запропонували створити Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".

**Голосували:**

Створити Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".

"за" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

"проти" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**3. Слухали:** Затвердження статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".**Виступили:**

\_\_\_\_\_ – запропонували затвердити статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_". у редакції, запропонованій ініціативною групою зі скликання установчих зборів.

**Голосували:**

Затвердити статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_". у редакції, запропонованій ініціативною групою зі скликання установчих зборів.

"за" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

"проти" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**4. Слухали:** Вибори правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".**Виступили:**

\_\_\_\_\_ – запропонували обрати правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_". у складі: \_\_\_\_\_.

**Голосували:**

Обрати правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_". у складі: \_\_\_\_\_.

"за" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

"проти" – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**5. Слухали:** Вибори ревізійної комісії Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".

**Виступили:**

\_\_\_\_\_ – запропонували обрати ревізійну комісію Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_” у складі: \_\_\_\_\_.

**Голосували:**

Обрати ревізійну комісію Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_” у складі: \_\_\_\_\_.

“за” – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

“проти” – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**6 Слухали:** Надання повноважень представнику Зборів щодо державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_".

**Виступили:**

\_\_\_\_\_ – запропонували уповноважити \_\_\_\_\_ підписати затверджений Зборами статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_”, а також підготувати та підписати протокол цих Зборів та інші документи, необхідні для державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_”, та подати ці документи для державної реєстрації Об'єднання.

**Голосували:**

Уповноважити \_\_\_\_\_ підписати затверджений Зборами статут Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_”, а також підготувати та підписати протокол цих Зборів та інші документи, необхідні для державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_”, та подати ці документи для державної реєстрації Об'єднання.

“за” – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

“проти” – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

Підпис:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## Додаток 6

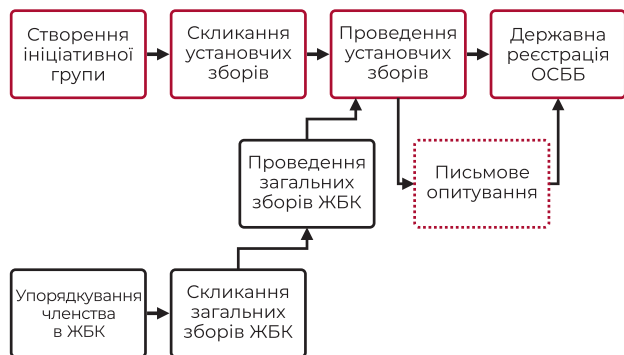
### ПАМ'ЯТКА ІНІЦІАТИВНІЙ ГРУПИ ЗІ СКЛИКАННЯ ТА ПРОВЕДЕННЯ УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ ОСББ

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Ініціатор скликання</b> | Ініціативна група, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень  |
| <b>Термін скликання</b>    | Не менш ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів   |
| <b>Форма повідомлення</b>  | Направляється в письмовій формі:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ вручається кожному власнику під розписку, або</li> <li>■ шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом)</li> </ul>  |
| <b>Зміст повідомлення</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ з чіткої ініціативи скликаються збори</li> <li>■ місце</li> <li>■ час проведення</li> <li>■ проект порядку денного</li> </ul>  |
| <b>Кворум</b>              | Відсутній як поняття!   |
| <b>Право голосу</b>        | Кожний власник на установчих зборах має кількість голосів пропорційно площі квартир або приміщень, що перебувають у його власності *  |
| <b>Хто веде</b>            | Голова зборів (обирається більшістю голосів присутніх)  |
| <b>Голосування</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ беруть участь власники (їхні уповноважені особи), які присутні на установчих зборах</li> <li>■ шляхом поіменного голосування</li> </ul>  |
| <b>Прийняття рішення</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ більше половини голосів від загальної кількості голосів співвласників</li> <li>■ оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»)</li> </ul> |
| <b>Результат</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ прийняття рішення про створення об'єднання</li> <li>■ затвердження статуту</li> <li>■ обрання правління та ревізійної комісії</li> <li>■ обрання повноважного для подання документів на реєстрацію</li> </ul>  |
| <b>Письмове опитування</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ у разі відсутності більшості ні «за» ні «проти»</li> <li>■ протягом 15 днів від дати установчих зборів</li> <li>■ голоси зараховуються разом із голосами, відданими на зборах</li> </ul>                       |

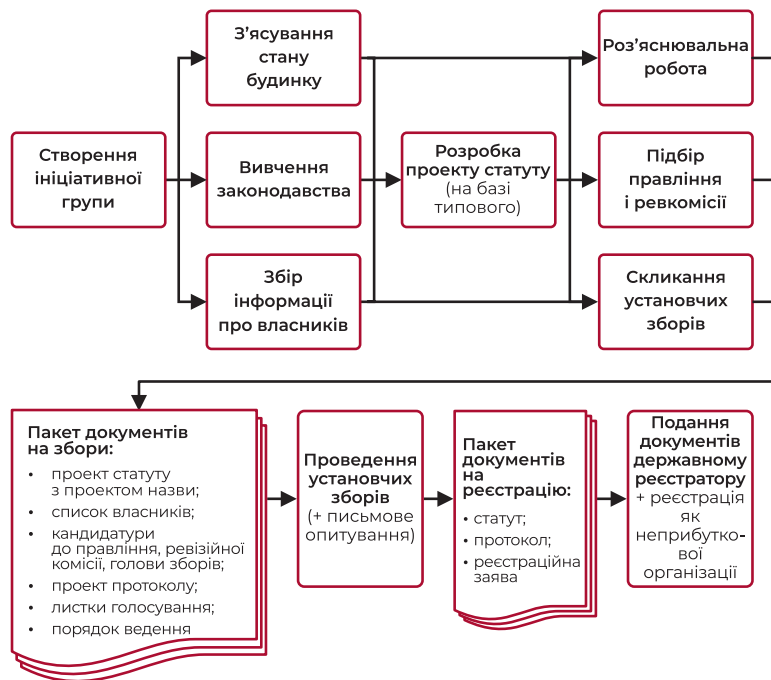
\* Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або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



**ПРИНЦИПОВА ПОСЛІДОВНІСТЬ ДІЙ ЗІ СТВОРЕННЯ ОСББ**



**РЕКОМЕНДОВАНІ КРОКИ З ПІДГОТОВКИ ТА ПРОВЕДЕННЯ УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ ОСББ**



**Додаток 7**

**ПРОТОКОЛ  
Загальних зборів  
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_",  
проведених "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року**

М. \_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
(дата складання)

**1. Загальна інформація**

Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку ОСББ "\_\_\_\_\_" (далі - Об'єднання): \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_). Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку Об'єднання: \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

У голосуванні на загальних зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Разом у голосуванні на загальних зборах та в письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Відповідно до Статуту Об'єднання та Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" кількість голосів, що належить кожному співвласнику, визначається пропорційно до розміру загальної площі квартир та нежитлових приміщень, що перебувають у його власності\* (зазначити згідно з положеннями статуту конкретного ОСББ).

**2. Порядок денний**

- Обрання Голови Зборів.
- Відмова співвласників багатоквартирного будинку Об'єднання від послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які надає виконавець таких послуг \_\_\_\_\_, та розірвання з ним договорів.
- Утримання багатоквартирного будинку Об'єднання та його прибудинкової території Об'єднанням самостійно шляхом самозабезпечення.
- Затвердження кошторису Об'єднання на \_\_\_\_\_ рік.
- Визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.
- Надання доручень у зв'язку з прийнятими Зборами рішеннями.

**Розгляд питань порядку денного** (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування):

**1. Слухали:** Обрання Голови Зборів.

**Голосували:** Обрати Головою Зборів \_\_\_\_\_.

**"за"** - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_% голосів співвласників, присутніх на Зборах;

**"проти"** - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_% голосів співвласників, присутніх на Зборах.

Рішення **прийнято**.

**2. Слухали:** Відмова співвласників багатоквартирного будинку Об'єднання від послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які надає виконавець таких послуг \_\_\_\_\_, та розірвання з ним договорів.

**Голосували:**

- Відмовитися, з “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року, від послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які співвласникам багатоквартирного будинку Об'єднання надає виконавець таких послуг \_\_\_\_\_;
- У зв'язку з відмовою від послуг, розірвати, з “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року, договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені між співвласниками багатоквартирного будинку Об'єднання та виконавцем таких послуг.

**“за”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників;

**“проти”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**3. Слухали:** Утримання багатоквартирного будинку Об'єднання та його прибудинкової території Об'єднанням самостійно шляхом самозабезпечення.

**Голосували:** З “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року здійснювати утримання багатоквартирного будинку Об'єднання та його прибудинкової території Об'єднанням самостійно шляхом самозабезпечення.

**“за”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників;

**“проти”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**4. Слухали:** Затвердження кошторису Об'єднання на \_\_\_\_\_ рік.

**Голосували:**

- Затвердити кошторис Об'єднання на \_\_\_\_\_ рік у запропонованій правлінням Об'єднання редакції, у тому числі: видатки загального фонду - \_\_\_\_\_ грн, видатки ремонтного фонду - \_\_\_\_\_ грн, видатки резервного фонду - відповідно до потреби в межах фактично накопичених коштів фонду;
- Встановити, що в разі незатвердження загальними зборами до “01” січня 20\_\_ року нового кошторису на \_\_\_\_\_ рік (*\*рік, наступний за роком, на який затверджено кошторис*), надходження і витрачання коштів фондів Об'єднання здійснюється 20\_\_ року у таких же розмірах, за напрямками та на умовах, що визначені кошторисом на 20\_\_ рік (*\*рік, на який затверджено кошторис*).

**“за”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників;

**“проти”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**5. Слухали:** Визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.

**Голосували:**

- Встановити, що внески і платежі співвласників сплачуються співвласниками щомісячно, не пізніше “\_\_\_” числа *поточного* місяця, на банківські рахунки Об'єднання, визначені правлінням Об'єднання, у розмірах, визначених загальними зборами Об'єднання;
- Встановити такий перелік і розміри внесків співвласників:
  - внесок на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території - \_\_\_\_\_ грн на місяць з 1 м.кв. площі приміщення, що належить співвласникові,
  - внесок до ремонтного фонду - \_\_\_\_\_ грн на місяць з 1 м.кв. площі приміщення, що належить співвласникові,
  - внесок до резервного фонду - \_\_\_\_\_ грн на місяць з 1 м.кв. площі приміщення, що належить співвласникові.

**“за”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників;

**“проти”** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

**6. Слухали:** Надання доручень у зв'язку з прийнятими Зборами рішеннями.

**Голосували:**

- Доручити правлінню Об'єднання повідомити виконавцю послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій \_\_\_\_\_ про відмову співвласників багатоквартирного будинку Об'єднання від його послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та про розірвання з ним договорів про надання таких послуг;
- Доручити правлінню Об'єднання повідомити субпідрядним організаціям виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій \_\_\_\_\_ (*\*назвати такі організації*) про відмову співвласників багатоквартирного будинку Об'єднання від послуг виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій \_\_\_\_\_ та розірвання договорів з ним;
- Доручити правлінню Об'єднання звернутися до субпідрядних організацій виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій \_\_\_\_\_ (*\*назвати такі організації*) по укладанню договорів на надання послуг Об'єднанню з “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року;
- Доручити правлінню Об'єднання до “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року забезпечити укладання договорів із підрядними організаціями та/або прийом на роботу в Об'єднання працівників, необхідних для належного утримання будинків Об'єднання та їхніх прибудинкових територій;
- Рекомендувати співвласникам багатоквартирного будинку Об'єднання в індивідуальному порядку повідомити виконавцю послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій \_\_\_\_\_ про відмову співвласників багатоквартирного будинку Об'єднання від його послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та про розірвання з ним договорів про надання таких послуг.

“за” – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_% голосів співвласників;

“проти” – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, що складає \_\_\_\_% голосів співвласників.

Рішення **прийнято**.

Голова Зборів

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## Додаток 8

ЗАТВЕРДЖЕНО  
рішенням Загальних зборів  
ОСББ “\_\_\_\_\_”  
“\_\_\_\_\_” грудня 20\_\_ року.

### КОШТОРИС ОСББ “\_\_\_\_\_” НА 2019 РІК

\* Встановити, що в разі незатвердження загальними зборами до 1 січня 2020 року нового кошторису на 2020 рік, надходження і витрачання коштів фондів Об'єднання здійснюється 2020 року у таких же розмірах, за напрямками та на умовах, що визначені цим Кошторисом на 2019 рік.

#### I. ЗАГАЛЬНИЙ ФОНД

| № з/п              | Статті надходжень/витрат  | Сума на рік             |
|--------------------|---|-------------------------|
| <b>Надходження</b> |   |                         |
| 1                  | Внески співвласників на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій                    | 1 472 846,02 грн        |
| 2                  | Внески (плата за сервітут) провайдерів телекомунікаційних послуг та операторів зовнішньої реклами | 4 027,20 грн            |
| 3                  | Плата за оренду допоміжних приміщень, що перебувають у спільній власності співвласників           | 20 100,00 грн           |
| 4                  | Проценти на залишки коштів на банківських рахунках  | 6 000,00 грн            |
| <b>Разом</b>       |   | <b>1 502 973,22 грн</b> |
| <b>Витрати</b>     |   |                         |
| 1                  | Витрати на утримання будинків, споруд і прибудинкових територій                                   | 1 472 846,02 грн        |
| 2                  | Витрати на проведення загальних зборів (оренда зали, друк матеріалів, розсилка запрошень)         | 6 127,20 грн            |
| 3                  | Судові витрати і витрати на правову допомогу  | 24 000,00 грн           |
| <b>Разом</b>       |   | <b>1 502 973,22 грн</b> |

Примітки:

- 1) Дозволити Правлінню виходячи з фактичних потреб Об'єднання здійснювати перенесення асигнувань між статтями витрат в межах загальної суми доходної частини кошторису.
- 2) Дозволити Правлінню коригувати статті кошторису в частині доходів у разі укладання нових, припинення або зміни чинних договорів з провайдерами телекомунікаційних послуг.
- 3) Встановити, що невикористані протягом року кошти загального фонду переносяться на наступний рік та враховуються при складанні кошторису на наступний рік.

## ДЛЯ НОТАТОК

## II. РЕМОНТНИЙ ФОНД

| № з/п              | Статті надходжень/витрат                    | Сума на рік                |
|--------------------|---|----------------------------|
| <b>Надходження</b> |   |                            |
| 1                  | Внески співвласників до ремонтного фонду    | 83687,40 грн               |
| <b>Разом</b>       |   | <b>83687,40 грн</b>        |
| <b>Витрати</b>     |   |                            |
| 1                  | За рішенням Правління відповідно до потреби | У межах накопичених коштів |

Примітки:

1) Дозволити Правлінню без додаткового погодження з Загальними зборами фінансувати за рахунок ремонтного фонду всі види робіт з ремонту покрівель, ліфтів, а також всі види поточного ремонту спільного майна.

2) Встановити, що невикористані протягом року кошти ремонтного фонду переносяться на наступний рік.

## III. РЕЗЕРВНИЙ ФОНД

| № з/п              | Статті надходжень/витрат                    | Сума на рік                |
|--------------------|---|----------------------------|
| <b>Надходження</b> |   |                            |
| 1                  | Внески співвласників до резервного фонду    | 27895,80 грн               |
| <b>Разом</b>       |   | <b>27895,80 грн</b>        |
| <b>Витрати</b>     |   |                            |
| 1                  | За рішенням Правління відповідно до потреби | У межах накопичених коштів |

Примітки:

1) Дозволити Правлінню без додаткового погодження з Загальними зборами фінансувати за рахунок резервного фонду всі види робіт з усунення/відвернення збитків, ліквідації наслідків аварій та інших непередбачених обставин.

2) Встановити, що невикористані протягом року кошти резервного фонду переносяться на наступний рік.

ДЛЯ НОТАТОК