



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ


Порядок створення ОСББ



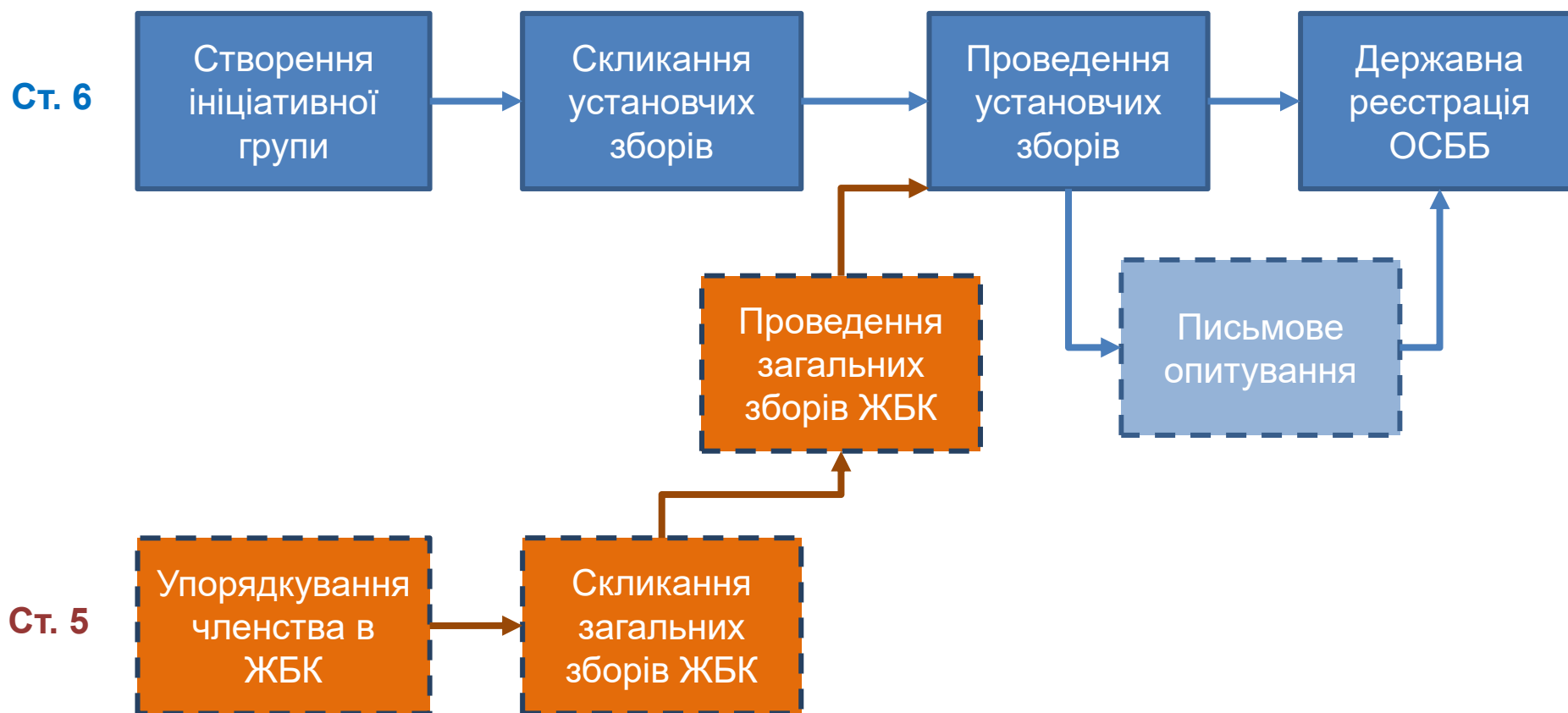
ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ

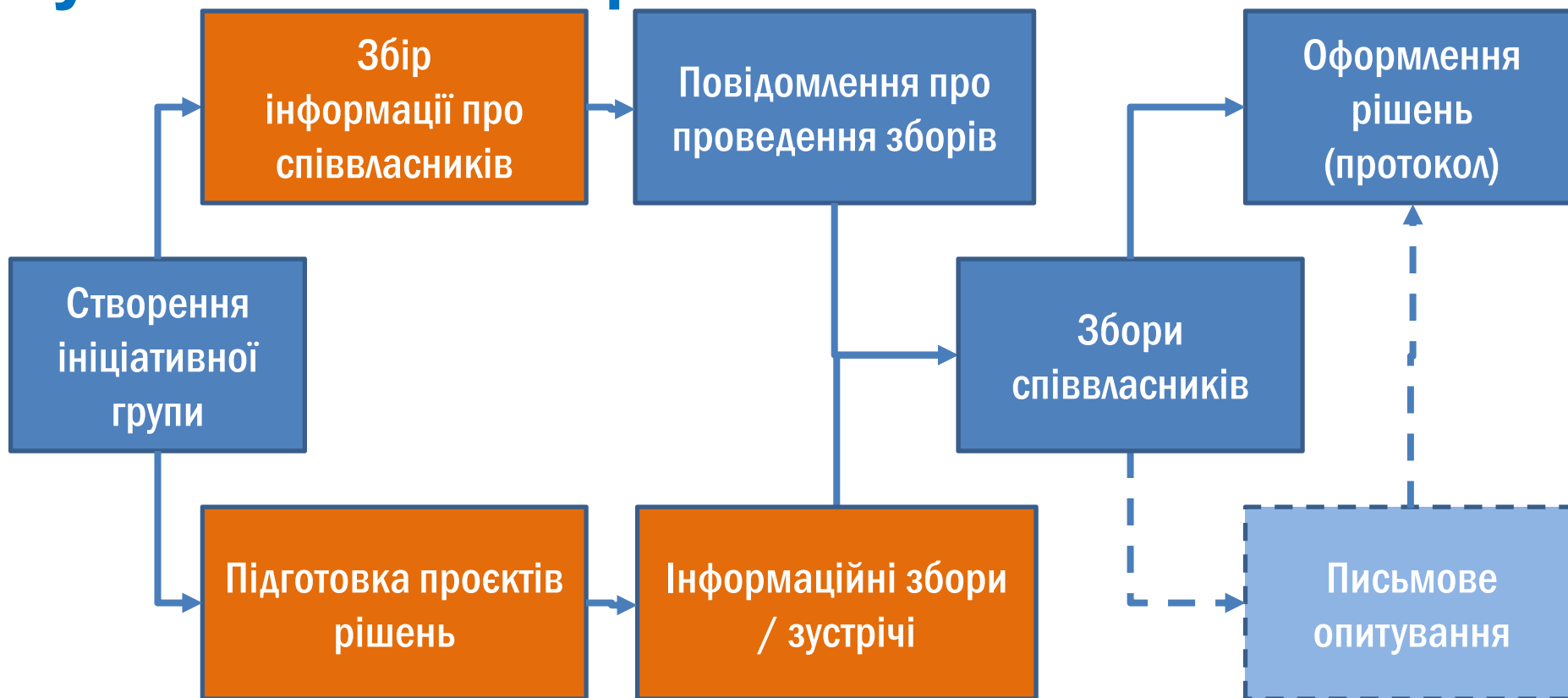
Базові умови й обмеження

- Добровільне створення
 - Не більше одного ОСББ в будинку
 - Але можна одне на кілька будинків
 - У новобудовах: лише після реєстрації права власності на >50% квартир / нежитлових приміщень
 - Наявність/відсутність "ЖБК" чи його (не)згода не має значення
- 
- Немає більшості – немає ОСББ
 - Не можна "самовільно" створити ОСББ в одному з будинків, які вже входять в ОСББ
 - Не можна паралельно створити 2 ОСББ в 1 будинку
 - До завершення будівництва всього будинку – *ризиковано* створювати ОСББ в одній завершеній "секції"
 - Є більшість, є бажання, виконані всі умови – створюйте і не зважайте на протести "колишніх"

Принципова послідовність створення ОСББ



Практична послідовність проведення установчих зборів ОСББ



"Контрольні точки" установчих зборів (1)

Ініціатор скликання	Ініціативна група (<u>протокол зборів ІГ</u>), яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень
Термін скликання	Не менше ніж за 14 днів до дати проведення зборів (14+)
Форма повідомлення	Направляється в письмовій формі: <ul style="list-style-type: none">• вручається кожному власнику під розписку, або• шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом)• на адресу квартири/приміщення в будинку (а не на адресу проживання власника)
Зміст повідомлення	<ul style="list-style-type: none">• з чиєї ініціативи скликаються збори• місце• час проведення• проєкт порядку денного

"Контрольні точки" установчих зборів (2)

Кворум	Відсутній як поняття!
Право голосу	Кожний власник на зборах має кількість голосів <u>пропорційно площі</u> квартир або приміщень, що перебувають у його власності, але якщо одній особі належить >50% площ, то діє принцип "1 співвласник = 1 голос"
Хто веде	Голова зборів (обирається більшістю голосів <u>присутніх</u>)
Голосування	<ul style="list-style-type: none"> • беруть участь власники (їхні уповноважені особи), які присутні на зборах • шляхом поіменного голосування • листки голосування (списки / анкети)
Прийняття рішення	<ul style="list-style-type: none"> • більше половини голосів від загальної кількості голосів співвласників • оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")

"Контрольні точки" установчих зборів (3)

Письмове опитування	<ul style="list-style-type: none">• у разі відсутності більшості ні “за” ні “проти”• протягом 15 днів від дати зборів• проводить ініціативна група та інші власники (за бажанням)• листки опитування (списки / анкети)• голоси зараховуються разом із голосами, відданими на зборах
Результат	<ul style="list-style-type: none">• прийняття рішення про створення об'єднання• затвердження статуту• обрання правління та ревізійної комісії• обрання повноважного для подання документів на реєстрацію

"Контрольні точки" установчих зборів (4)

Оформлення рішень	<ul style="list-style-type: none">• протокол установчих зборів• підписує голова (закон не передбачає секретаря)• у разі письмового опитування дата складання протоколу не може збігатися з датою проведення зборів• рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування - "за" чи "проти": листки голосування і листки опитування
Оприлюднення рішень	<ul style="list-style-type: none">• прямо не вимагається• на практиці розумно і доцільно (забезпечивши докази: фотофіксацію, а за потреби – і рекомендованим листом)

Підрахунок голосів

- Рахуємо і голоси на зборах, і голоси на письмовому опитуванні
- Голосують площі (виняток: одній особі належить >50% площ)

Техповерх 100 м. кв.		
Житлове (квартира) 40 м. кв.	Сходи 20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Житлове (квартира) 40 м. кв.	20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Житлове (квартира) 40 м. кв.	20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Житлове (квартира) 40 м. кв.	20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Нежитлове (магазин) 40 м. кв.	20 м. кв.	Нежитлове (аптека) 40 м. кв.
Підвал 100 м. кв.		

Технічний паспорт

Площа будівлі 700 м.кв.

Площа доп.пр. 300 м.кв.

Площа квартир 320 м.кв.

Площа неж.пр. 80 м.кв.

400 м.кв.

Вимоги до документів

Форма протоколу – не регламентована:

- можна використати наказ Мінрегіону від 25.08.2015 №203 (протокол з "вбудованим" списком)
- можна в довільній формі (окремо протокол + окремо листки голосування як "анкети")

Листки письмового опитування – в оформленні треба виконати вимоги ст. 10 Закону "Про особливості...":

- 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 представників),
- відповідь співвласника на питання ("за", "проти")
- особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування

Статут

- Повинен відповідати Типовому статуту ОСББ (затверджений наказом ДЖКГ №141 від 27.07.2003 р., в редакції наказу Мінрегіону №238 від 23.09.2015)
- Може містити інші відомості, відмінні від положень типового:
 - **варто** по-своєму визначити **принцип** розподілу голосів на загальних зборах (голосування "площами", "квартирами" або "людьми")
 - **варто** по-своєму визначити перелік рішень, що повідомляються під розписку / рекомендованим листом
 - **можна** уточнити порядок обрання і компетенцію органів управління
 - **можна** уточнити порядок письмового опитування
 - **можна** уточнити "процедурні" питання
- Приклад: <https://proosbb.info/node/68>

Ініціативна група

- Складається з не менш як **трьох власників** (не представників, не членів сім'ї!) квартир або нежитлових приміщень
- Забезпечує підготовку, скликання і проведення установчих зборів
- Бажано вести **протоколи засідань** (1-й протокол підтверджує факт створення ініціативної групи; УЗ-14 - протокол фіксує дату проведення зборів і проект порядку денного)
- Доцільно **повідомити міському голові** про створення ініціативної групи, просити про сприяння та про направлення представника як співвласника (неприватизовані приміщення)

Визначення кола співвласників

- Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
- Інформація від БТІ (просили про сприяння міського голову, коли створили ініціативну групу)
- **Інформація від самих співвласників**



Роз'яснення Мінюсту щодо отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

<https://proosbb.info/node/755>

Повідомлення про збори

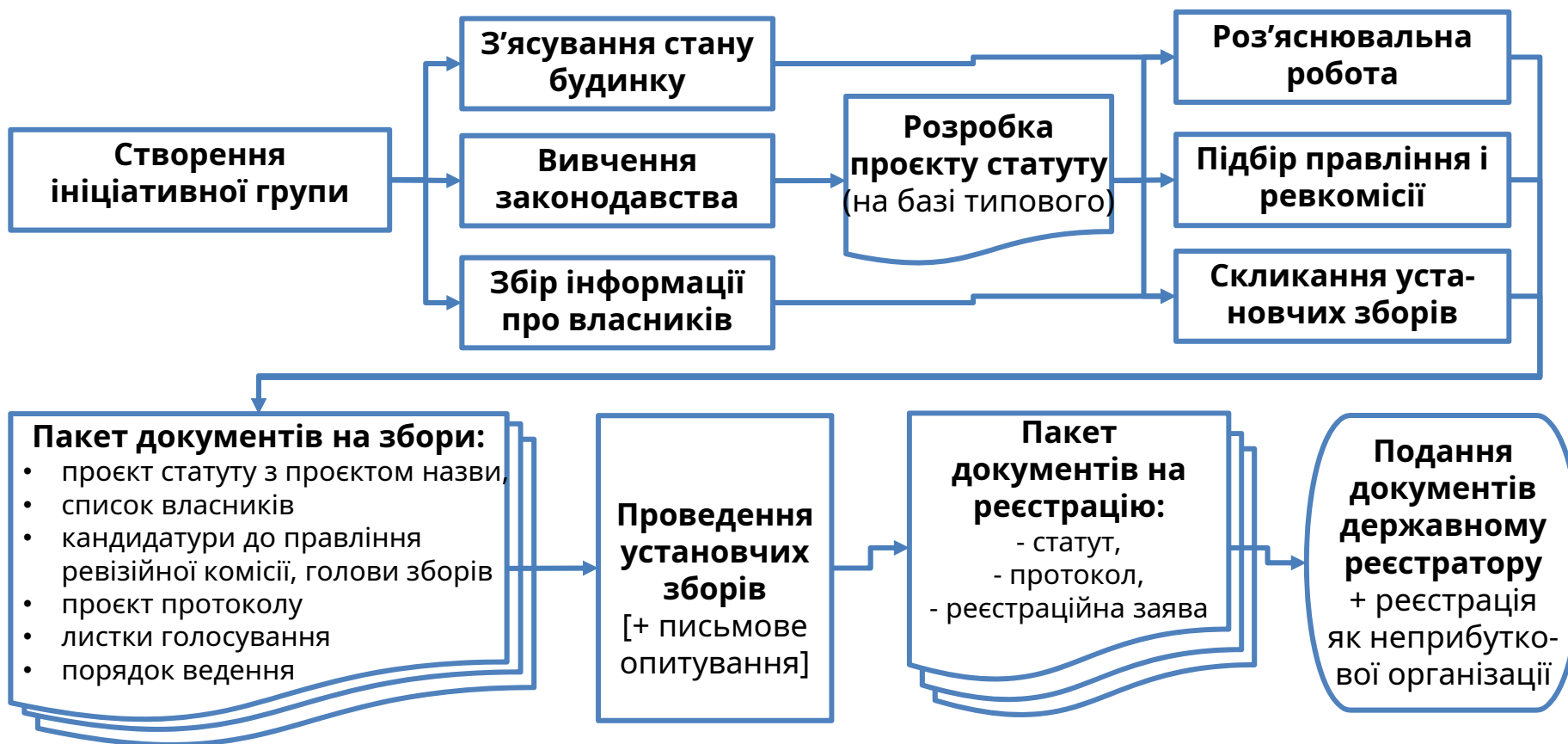
- З цієї ініціативи скликаються збори
- Місце
- Час проведення
- Проект порядку денного
- Повідомляємо максимальній кількості (потенційних) співвласників
- Немає потреби в повідомленнях про вручення (рекомендованого відправлення достатньо)
- Повідомлення під підпис у списку є прийнятним

Нотаріальне посвідчення підписів

- При “первинному” створенні ОСББ нотаріальне посвідчення підписів ні на протоколі, ні на статуті не вимагається
- Нотаріальна довіреність уповноваженій установчими зборами особі не потрібна

Докладніше: <https://proosbb.info/node/522>

Замість підсумків





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Дякую за увагу!

Підготовлено завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID).

ББО "IMP" реалізує ініціативу «Добрі сусіди — одна країна» в рамках проекту USAID «Демократичне врядування у Східній Україні»

Всеукраїнська благодійна організація «Інститут місцевого розвитку»

вул. Ігорівська, 14 А, м. Київ, 04070

тел.: 044 428 7610, факс: 044 428 7612

Ел. пошта: office@mdi.org.ua



ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

