



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ


Порядок створення ОСББ



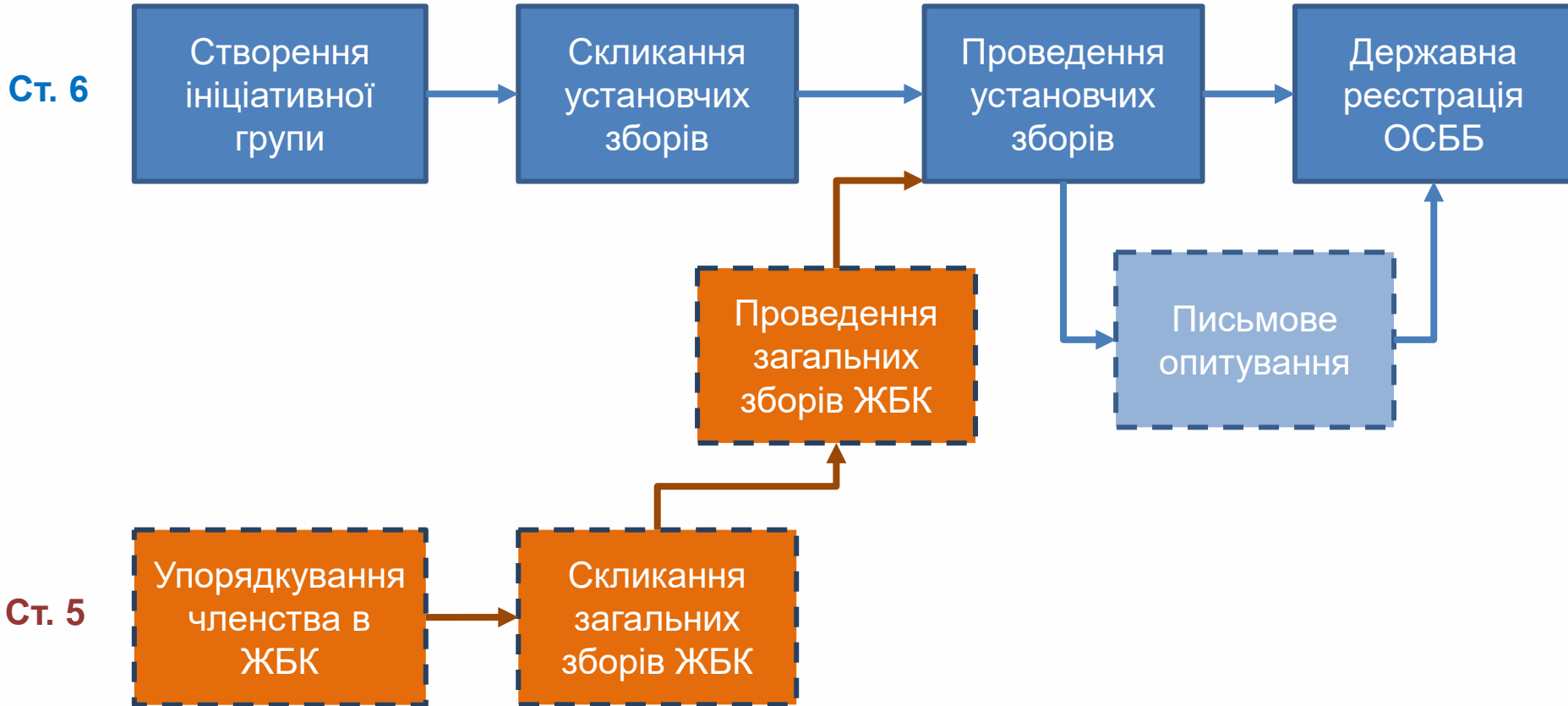
ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ

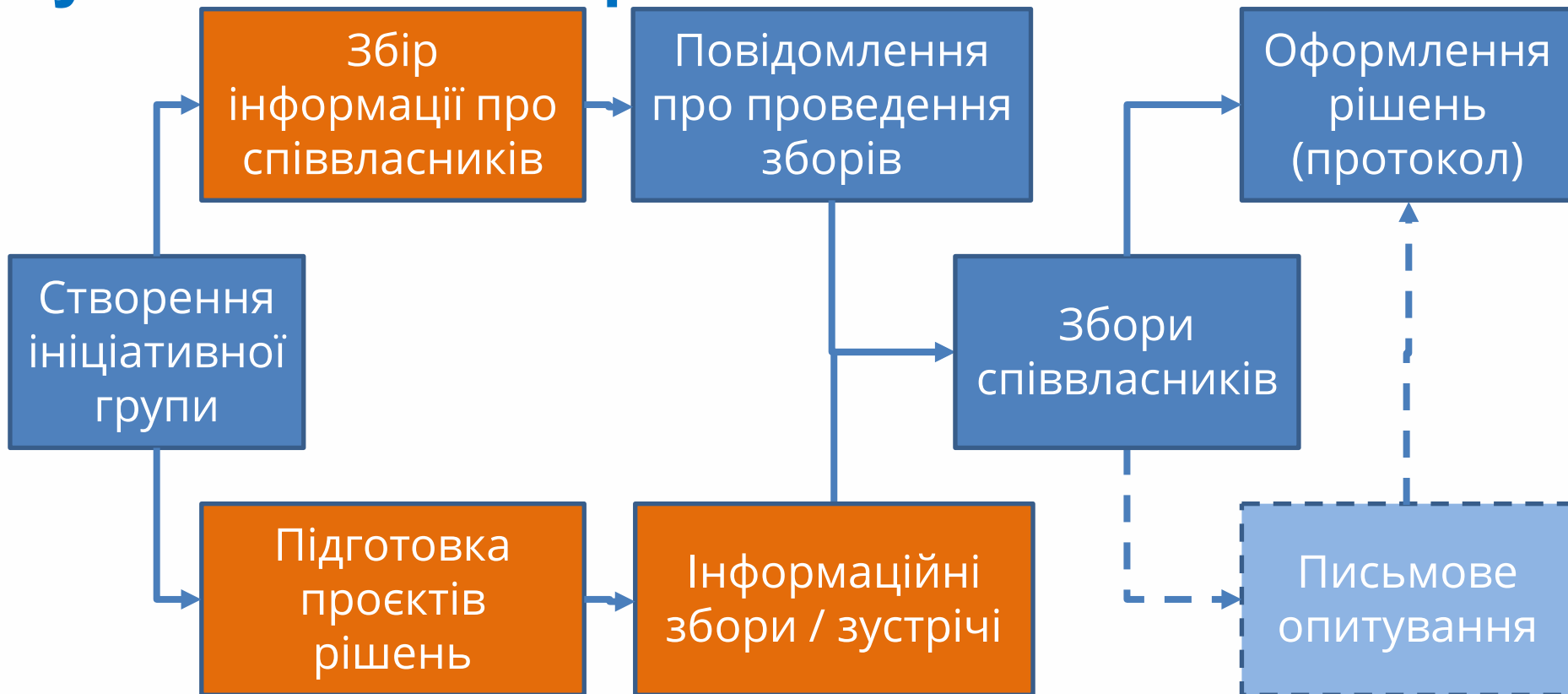
Базові умови й обмеження

- 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 (протокол зборів ІГ), 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 чієї ініціативи скликаються збори• місце• час проведення• проект 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

- 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

- 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

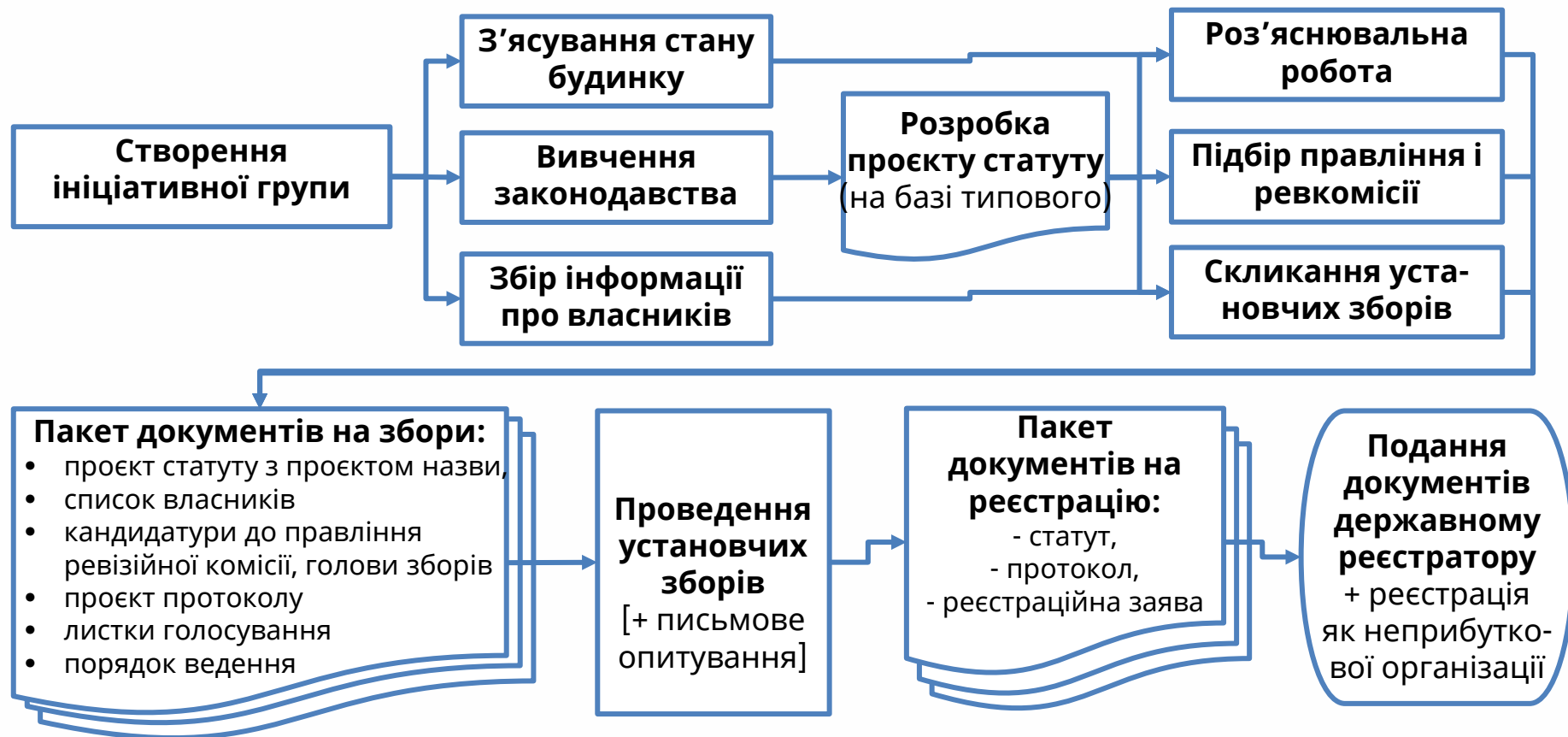
- З цієї ініціативи скликаються збори
- Місце
- Час проведення
- Проєкт порядку денного
- Повідомляємо максимальній кількості (потенційних) співвласників
- Немає потреби в повідомленнях про вручення (рекомендованого відправлення достатньо)
- Повідомлення під підпис у списку є прийнятним

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



ДОБРИ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ