



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Правовий статус ОСББ в Україні



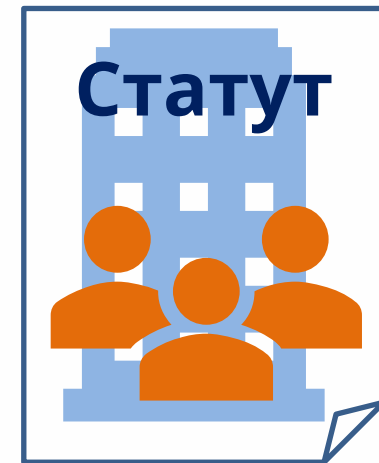
ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ

ОСББ в Україні: об'єднання співвласників

- Юридична особа – об'єднання **осіб**
- **Не** є власником будинку / квартир / спільного майна
- Одна з форм управління

- **Не** є суб'єктом господарювання
- **Є** неприбутковою організацією
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників



Нерухоме майно.....	0,00
Прибуток.....	0,00

Загальні питання створення ОСББ

- Добровільне створення
- Не більше одного ОСББ в будинку
- Але можна одне на кілька будинків
- У новобудовах: лише після реєстрації права власності на >50% квартир

Податковий статус ОСББ

Закон про ОСББ:

- ст. 4 - ОСББ є **неприбутковою організацією**
- ст. 4, ст. 22 - ОСББ здійснює самозабезпечення (не надає послуг)

Податковий кодекс (п. 133.4 ст. 133):

- вимога реєстрації в Реєстрі неприбуткових установ та організацій
- заборона розподілу прибутку
- вимога цільового використання доходу - виключно на реалізацію статутної мети (цілей, завдань)

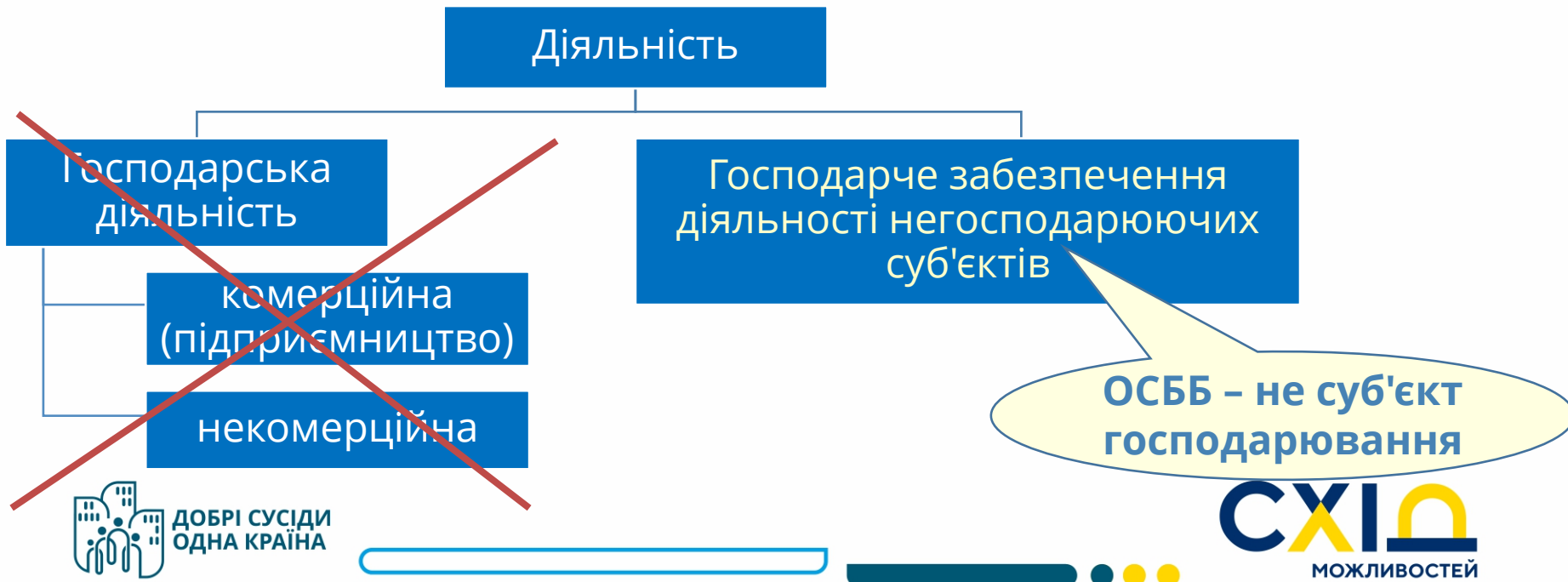
Статутна діяльність ОСББ

Закон про ОСББ (ст. 4):

- "Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що **забезпечують реалізацію** прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, **сприяння** співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання."

Питання "господарської діяльності"

- ОСББ **не провадить** господарської діяльності (ст. 4, ст. 22 Закону про ОСББ)
- Закон "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності"
не поширюється на негосподарюючих суб'єктів



То що, як не господарська діяльність? Самозабезпечення!

Закон про ОСББ:

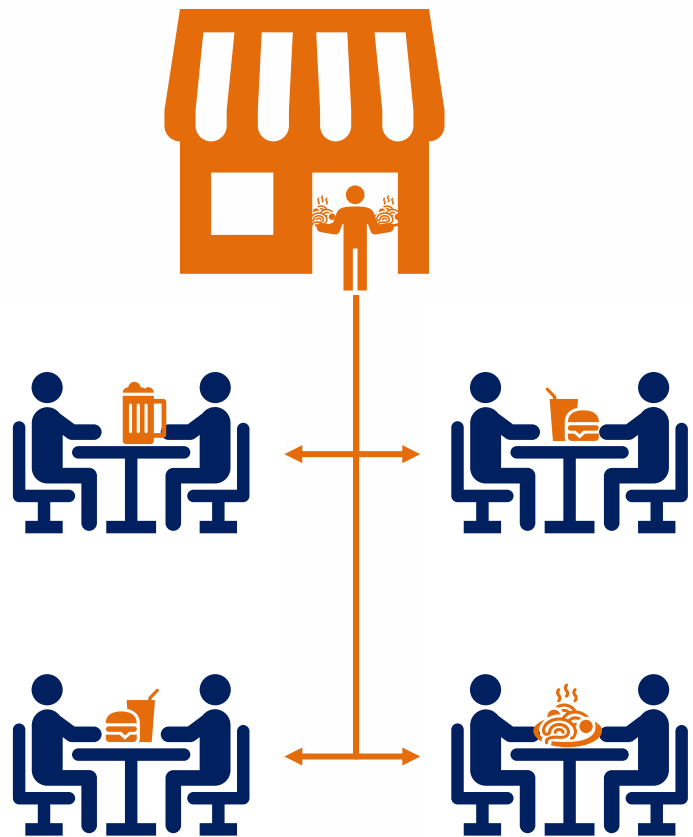
- ст. 4 – "**Господарче забезпечення** діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання"
- ст. 22 – "Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині **господарчого забезпечення** діяльності **негосподарюючих** суб'єктів"

Ст. 3 Господарського кодексу України:

- Діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їхнього функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів.



Різниця між господарською діяльністю і самозабезпеченням



А як же плата за послуги? А поліпшення спільного майна?

- Оскільки ОСББ не надає послуг, то й не стягує плати за послуги
- Співвласники в ОСББ спільно визначають свої спільні витрати **(кошторис)**
- Співвласники в ОСББ спільно розподіляють між собою витрати **(внески)**
- Придбане за внески майно (у т. ч. поліпшення будинку) є спільною власністю співвласників, а не ОСББ як юрособи

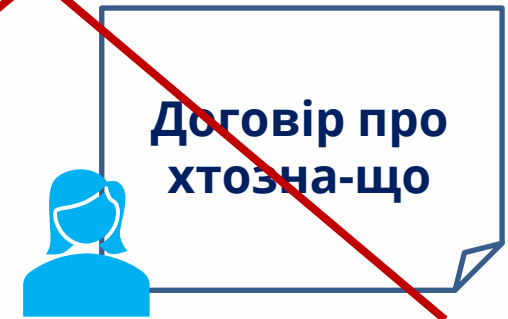
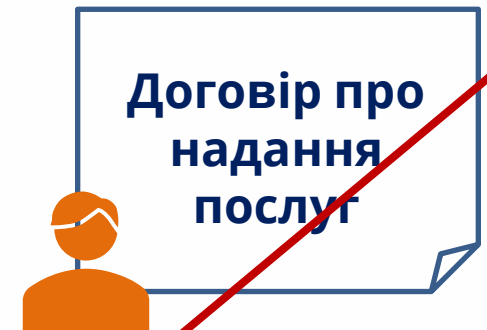
Стаття 4 Закону про ОСББ:

"Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю"

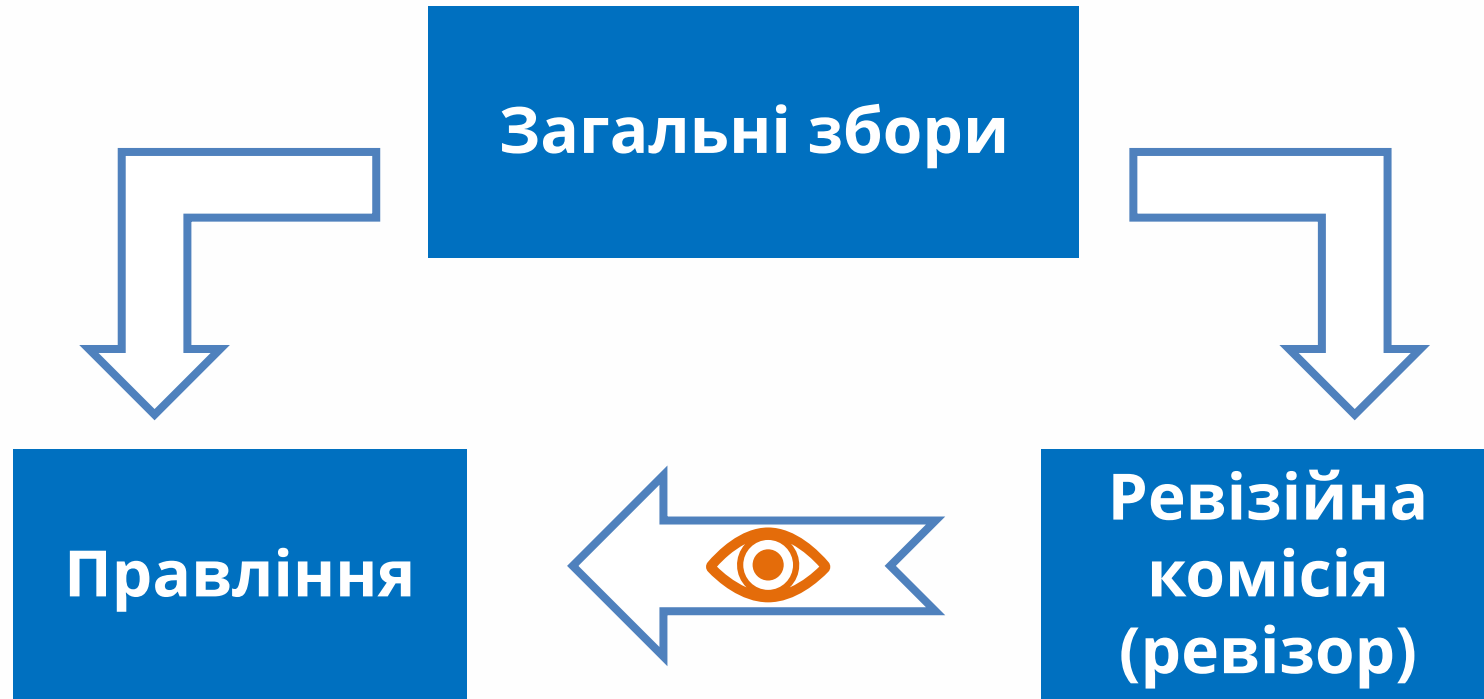
Кошти на рахунку ОСББ слід розглядати як кошти співвласників, а не "кошти ОСББ як юридичної особи", "бюджетні кошти"...

Питання договорів в ОСББ

Відносини в ОСББ є статутними, а не договірними!



Органи управління ОСББ



Компетенція загальних зборів

Виключна компетенція (ст. 10 закону про ОСББ):

- 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

(...)

Кваліфікована більшість у 2/3 (ст. 10 закону про ОСББ):

- 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

Правління – КОЛЕГІАЛЬНИЙ виконавчий орган

- постійно діючий **колегіальний** виконавчий орган ОСББ
- закон не містить обмежень щодо можливості бути членом правління
- голова правління = "руки й ноги" правління, а не самостійний керівник

Ревізійна комісія – "всевидюще око"

- контролюючий орган ОСББ
- виключно з числа співвласників
- може взагалі не обиратися (залучається аудитор), але це не найкраща практика

Не рідше одного разу на рік має право:

- отримувати від правління та працівників об'єднання **первинні та аналітичні документи** бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити з них виписки та копії
- отримувати від правління та працівників об'єднання **письмові пояснення** щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання

Підсумки

- ОСББ – це юридична особа, яка об'єднує всіх одночасно співвласників багатоквартирного будинку
- ОСББ є неприбутковою організацією (але вимагається реєстрація)
- ОСББ не є власником будинку / квартир / спільного майна (майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників)
- ОСББ не є суб'єктом господарювання і не надає послуг (здійснює самозабезпечення)
- ОСББ не має тарифу (загальні збори затверджують внески)
- Кошти використовуються за рішеннями загальних зборів (кошторис)
- Поточне керівництво здійснює колегіальний орган-правління, а не одноособово голова правління

Дякую за увагу!

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

ВБО "IMP" реалізує ініціативу «Добрі сусіди — одна країна» в рамках проєкту 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