



**USAID**

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Асоціації ОСББ: правовий статус, завдання і порядок створення



ДОБРІ СУСІДИ  
ОДНА КРАЇНА

**СХІД**  
МОЖЛИВОСТЕЙ

## Чому і звідки асоціації ОСББ?

### Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"

#### *Стаття 9. Форми управління багатоквартирним будинком*

1. Управління багатоквартирним будинком здійснюється його **співвласниками**.

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)**.

## Чому і звідки асоціації ОСББ?

### Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"

#### *Стаття 1. Визначення термінів*

...

асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі - асоціація) - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

#### *Стаття 16. Права об'єднання*

...

Загальні збори об'єднання мають право **делегувати асоціації**, до якої входить об'єднання, **частину повноважень** своїх органів управління.

# Статус асоціацій ОСББ: законодавча основа

## "Три стовпи" законодавчого статусу АОСББ:

- ст.ст. 1, 8, 12 Закону про ОСББ - **для ОСББ**
- глава 7 Цивільного кодексу України - **товариство**
- п.133.4 ст.133 Податкового кодексу - **неприбуткова**
  
- Обмежень щодо змісту статуту АОСББ законодавство майже не містить
  
- Створюючи АОСББ, слід розуміти:
  - для чого **об'єднуємося**
  - як будемо приймати **спільні рішення**
  - чому саме в такій формі

## Статус асоціацій ОСББ: у порівнянні

	Асоціація ОСББ	Господарська асоціація	Громадська спілка
<b>Законодавчий акт</b>	Закон про ОСББ	ст. 120 Господарського кодексу України	Закон України “Про громадські об’єднання”
<b>Статус</b>	Юридична особа	Юридична особа	Юридична особа / без статусу юрособи
<b>Мета, предмет діяльності</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Представлення спільних інтересів ОСББ - членів асоціації</li> <li><b>Управління багатоквартирними будинками</b> 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здійснення та захист прав і свобод, задоволення суспільних інтересів</li> </ul>
<b>Члени</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Юридичні особи (<b>виключно ОСББ</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Юрособи, які є підприємствами</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Будь-які юрособи</li> <li>Фізичні особи</li> </ul>

## Статус асоціацій ОСББ: підсумок

- АОСББ завжди створюється як юридична особа
- Членами можуть бути **виключно ОСББ**
- Метою і предметом діяльності є представлення спільних інтересів ОСББ, а також може бути **управління багатоквартирним будинком**

**Асоціація ОСББ -  
об'єднання ОСББ для спільного управління своїми  
багатоквартирними будинками**

# Асоціація ОСББ як форма управління БКБ

	"Безпосереднє" управління	Управитель	ОСББ	Асоціація ОСББ
Створення юрособи співвласниками	Не потрібне	Не потрібне	Потрібне	Потрібне (ОСББ + асоціація)
Відносини	Закон	Закон, договір	Закон, статут	Закон, статут
Поточне управління БКБ	Ніхто (періодичні збори)	Працівник, призначений управителем	Правління ОСББ, обране співвласниками	Правління АОСББ, [опосередковано] обране співвласниками
Управління кількома будинками	Неможливе	Без формальних обмежень	Є обмеження (спільна інфраструктура)	Без формальних обмежень

# Асоціація ОСББ як форма управління БКБ

**АОСББ =**

(свої гроші + на своє майно + своїми руками)  
+ **спільними зусиллями**

	<b>СВОЄ МАЙНО</b>	<b>ЧУЖЕ МАЙНО</b>
<b>СВОЇ ГРОШІ</b>	<b>ОСББ АСОЦІАЦІЯ ОСББ</b>	
<b>ЧУЖІ ГРОШІ</b>		



## Статус членів АОСББ

- Членами асоціації можуть бути **виключно ОСББ**
- Вступ в асоціацію не змінює статусу ОСББ як юридичної особи
- Засновники АОСББ = члени АОСББ
- Закон не передбачає “асоційованого” членства
- Відносини в АОСББ - статутні (а не "договірні")
- **Сам по собі вступ в асоціацію не означає передачі їй функцій із управління** (потрібне окреме рішення загальних зборів ОСББ згідно зі ст.12 Закону про ОСББ)

# Загальний порядок створення АОСББ

Загальні збори  
кожного ОСББ-  
засновника

- Рішення про створення АОСББ спільно з іншими

Установчі збори  
АОСББ

- Рішення про створення, статут, обрання органів управління

Правління АОСББ

- Забезпечення державної реєстрації

# Порядок прийняття нових членів АОСББ

Загальні збори  
ОСББ-нового  
члена

- Рішення про вступ в АОСББ
- (Рішення про передачу функцій з управління)

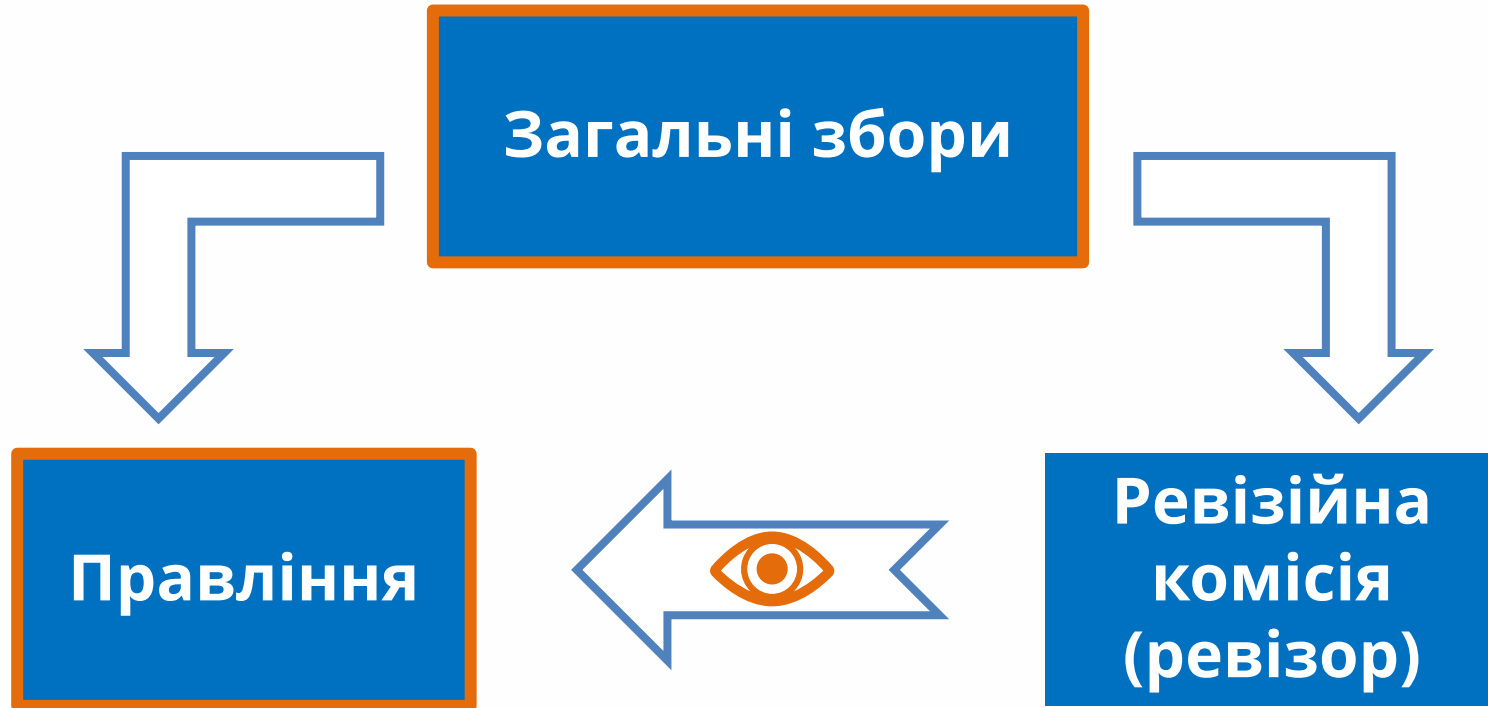
Правління ОСББ-  
нового члена

- Звернення до АОСББ

Загальні збори  
АОСББ

- Рішення про прийняття нового члена

## Органи управління АОСББ



## Статус асоціацій ОСББ: практичні підсумки

- АОСББ слід створювати тоді, коли планується об'єднати (деякі) функції з управління будинками
- Законодавство дає АОСББ значну свободу в організації своїх статутних взаємовідносин
- Але цією свободою слід розумно розпорядитися
- **Добра практика - наслідувати логіку роботи ОСББ**



**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 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](mailto:office@mdi.org.ua)



ДОБРИ СУСІДИ  
ОДНА КРАЇНА

**СХІД**  
МОЖЛИВОСТЕЙ