

Асоціація Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (яка самостійно займається фінансово-господарською діяльністю)

- ▶ Як бачимо, для справжніх асоціацій ОСББ закон визначив низку відмінностей від інших об'єднань юридичних осіб, зокрема:
- ▶ • асоціація ОСББ завжди створюється як юридична особа;
- ▶ • її членами можуть бути виключно ОСББ;
- ▶ • її метою і предметом діяльності є представлення спільних інтересів ОСББ, а також може бути – управління багатоквартирним будинком.
- ▶ У сукупності ці ознаки і характеризують асоціацію ОСББ як окрему організаційно-правову форму, спеціально передбачену законом для об'єднання ОСББ. Асоціація ОСББ може виконувати специфічну функцію, якою не наділені інші об'єднання юридичних осіб – управляти багатоквартирним будинком.



Схема взаємовідносин АОСББ (яка самостійно займається фінансово-господарською діяльністю) та ОСББ



Як правильно платити внески в асоціацію ОСББ?

Організація сплати внесків членами асоціації ОСББ

-ОСББ перераховують кошти до Асоціації на підставі протоколу доручення.

-Тому правильною послідовністю проходження коштів буде така: спершу співвласники сплачують свої внески в ОСББ, а після цього ОСББ-члени асоціації сплачують свої внески в асоціацію виключно на її банківський рахунок.

- Мінімальний перелік внесків ОСББ у асоціацію, яка здійснює утримання будинків своїх членів, складається із двох позицій:
- • внесок на утримання асоціації (заробітна плата адміністративного персоналу, канцелярські й поштові витрати тощо);
- • внесок на утримання будинків ОСББ-членів асоціації.

Якщо члени асоціації приймуть рішення про формування спільних ремонтного і резервного фондів, наведений вище перелік доповниться відповідними внесками.

Формування штату асоціації ОСББ

- ▶ «Централізована» модель, коли основний штат співробітників формується в асоціації, а не розпоршується по окремих ОСББ, і повинна бути основною для асоціації:
- ▶ Голова правління асоціації
- ▶ Бухгалтер
- ▶ Діловод (диспетчер Авар.Служби)
- ▶ Електрик
- ▶ Слюсар-Сантехнік
- ▶ Комплексній працівник з обслуговування

- ▶ Асоціація має єдиний штат працівників, необхідний для утримання будинків її членів, але при цьому кожне ОСББ може мати окремий договір про постачання електричної енергії для освітлення місць загального користування.
- ▶ Ведення бухобліку забезпечує бухгалтер асоціації (не стаючи штатними працівниками ОСББ) – у рамках статутної діяльності асоціації з "інформування і консультування членів асоціації з питань бухгалтерського і податкового обліку"



Кошторис і фонди асоціації

- Для асоціації ОСББ як неприбуткової організації важливим є **дотримання принципу цільового витрачання коштів** асоціації.
- Нагадую, що підпункт 133.4.2 пункту 133.4 статті 133 Податкового кодексу України передбачає, що "доходи (прибутки) неприбуткової організації використовуються виключно для фінансування видатків на утримання такої неприбуткової організації, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами".
- Іншими словами, витрачання коштів неприбуткової організації має бути цільовим і відповідати статутній меті.
- Фонд утримання асоціації (формується за рахунок відповідного внеску членів асоціації, витрачається на заробітну плату голови правління, бухгалтера, інші адміністративні потреби);
- Фонд утримання будинків асоціації (формується за рахунок відповідного внеску членів асоціації, витрачається на потреби утримання їхніх будинків).

Члени асоціації прийняли рішення про формування спільного ремонтного фонду "каси взаємодопомоги", завдяки якій кожен із членів асоціації по черзі отримує доступ до накопичених коштів.

Висновки :

Таким чином, асоціація ОСББ – добрий вибір для тих співвласників багатоквартирних будинків, які хочуть самотійно контролювати, хто персонально здійснює управління будинками (самотійно формувати органи управління, а не покладатися на кадрову політику управителя), і при цьому не обмежуватися своїм будинком, а спільно зі співвласниками інших будинків вирішувати більш амбітні завдання на рівні району чи міста.