



## Міністерство розвитку громад та територій України

Офіційний веб-сайт Міністерства

[Головна](#) > [Прес-центр](#) > [Новини](#) > Роз'яснення про створення та переваги функціонування ОСББ – Мінрегіон

Новини



# Роз'яснення про створення та переваги функціонування ОСББ – Мінрегіон

10.03.2020



Про переваги створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), права та обов'язки співвласників щодо утримання багатоквартирного будинку роз'яснює Мінрегіон.

### Що таке ОСББ?

Як визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», **ОСББ** – це юридична особа, створена власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для управління, утримання і використання спільного майна.

Головною перевагою ОСББ є те, що така форма управління забезпечує ефективний контроль над витратами та платежами, дозволяє проводити заходи з енергоефективності, колегіально приймати рішення і втілювати їх у життя.

### Як співвласникам створити ОСББ?

**Перший етап:** переконати співвласників будинку у необхідності створення ОСББ як органу для прийняття колегіальних легітимних рішень. Це дозволить управляти спільною неподільною власністю у багатоквартирному будинку, розпоряджатись під'їздами, підвалами та іншими комунікаціями будинку. Адже лише створивши ОСББ, співвласники можуть разом керувати своєю спільною власністю та отримувати якісні комунальні послуги.

**Другий етап:** сповістити співвласників будинку про проведення установчих зборів та голосування щодо створення ОСББ. Зробити це потрібно не пізніше, ніж за 14 днів до дати зборів. Слід врахувати, що скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлих приміщень.

На установчих зборах розглядаються питання створення ОСББ, затвердження його назви та статуту, обрання головуючого та секретаря установчих зборів, правління ОСББ та його голови.

**Третій етап:** зібравши необхідну кількість голосів співвласників будинку, потрібно оформити всі документи для реєстрації ОСББ як юридичної особи у Центрі надання адміністративних послуг чи в нотаріуса. Первинна реєстрація юридичної особи є безкоштовною. Після державної реєстрації ОСББ треба подати заяву до Державної податкової інспекції за формою І-РН для отримання статусу неприбуткової організації. Коли ОСББ зареєстроване як юридична особа та має статус неприбутковості, можна розпочинати його повноцінну роботу.

### **Які переваги створення ОСББ?**

Утворивши ОСББ, співвласники отримають ефективний орган управління своїм багатоквартирним будинком, що дасть можливість співвласникам контролювати використання коштів, які щомісячно сплачують за утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території, впливати на прийняття рішень, ефективно управляти спільним майном .

ОСББ має можливість обрати постачальників послуг чи відмовитись від постачання неякісних послуг. Об'єднання має право укладати договори на обслуговування будинків з тими компаніями, які пропонують кращі послуги, а також будь-якої миті може розірвати договір, якщо компанія неякісно виконуватиме роботу.

Також ОСББ може здавати в оренду нежитлові приміщення, фасадні частини будинку під рекламні цілі та отримати додаткові кошти на утримання будинку. Як наслідок, можна суттєво зменшити тарифи і підвищити якість обслуговування.

Члени ОСББ мають право вимагати прозорості видатків та отримувати звіт у голови ОСББ. Так, ОСББ також повинно звітувати загальним зборам про виконання кошторису за рік.

ОСББ може брати участь у міських програмах ремонту житла, у державних та місцевих програмах фінансування ОСББ, втілювати проекти з термомодернізації. Однією з програм підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків є програма «Енергодім» Фонду енергоефективності, що передбачає часткове відшкодування витрат ОСББ на заходи з енергоефективності у розмірі 40% вартості прийнятих заходів/робіт для пакету «Легкий» та 50% для пакету «Комплексний». Учасниками Програми можуть стати лише об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Адже саме ОСББ є тією юридичною особою, яка реалізовує права співвласників на володіння та користування спільним майном у будинку.

Більш детально про Програму «Енергодім» можна дізнатися за посиланням : <https://eefund.org.ua/programa-energodim>.

### **Яка організація роботи ОСББ?**

Вищим органом управління ОСББ є **загальні збори**. Це зустріч усіх членів ОСББ з метою різних питань щодо управління у будинку їх спільною власністю. Учасниками загальних зборів можуть бути лише власники квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку або їхні представники.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься: затвердження статуту ОСББ, внесення змін до нього; обрання членів правління ОСББ; питання про використання спільного майна; затвердження кошторису, балансу ОСББ та річного звіту.

На загальних зборах співвласники будинку мають право визначити перелік та розміри внесків і платежів співвласників. Рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд приймається співвласниками багатоквартирного будинку більшістю голосів.

Для керівництва поточною діяльністю ОСББ та втіленням у життя рішень, прийнятих на загальних зборах ОСББ, обирається **правління**. Правління є виконавчим органом ОСББ, підзвітне загальним зборам і реалізовує рішення, прийняті загальними зборами. Членів правління обирають Загальні збори.



Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюють співвласники багатоквартирного будинку на загальних зборах. До компетенції правління відноситься: підготовка кошторису, балансу ОСББ та річного звіту; здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством; розпорядження коштами ОСББ відповідно до затвердженого загальними зборами ОСББ кошторису. Правління також займається укладенням договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснює контроль за їх виконанням.

### **Які права мають співвласники?**

Співвласники будинку мають право брати участь в управлінні ОСББ у порядку, визначеному Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» і статутом ОСББ. Вони можуть знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки, а також одержувати інформацію про діяльність ОСББ, вимагати захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства. ОСББ на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

### **Які обов'язки співвласників?**

Співвласники повинні виконувати рішення статутних органів та використовувати за призначенням приміщення, які перебувають у власності ОСББ, а саме: забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення. Обов'язковим є дотримання вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм. Співвласники будинку зобов'язані своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі. Зауважимо, що статутом ОСББ можуть бути встановлені інші обов'язки співвласників.

**Що стосується житлово-будівельних кооперативів**, то вони також можуть бути реорганізовані в ОСББ. Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в ОСББ. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами ОСББ і далі проводяться відповідно до вимог Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків».

Право створення ОСББ залишається за власниками квартир, але слід усвідомлювати, що відповідальність за належний стан будинку та своє комфортне проживання в ньому належить співвласникам багатоквартирних будинків. Лише об'єднавшись, співвласники зможуть приймати рішення щодо будинку та ефективно управляти ним.

