

Що таке ОСББ ?

Об'єднання - це господарська організація, форма об'єднання власників житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку для спільного управління комплексом нерухомого майна (кондомініумом), володіння, користування і в установлених законодавством межах розпорядження спільним неподільним майном

Основний документ, який закладає правову базу для побудови взаємин між окремими власниками житлових та нежитлових приміщень у будинку, де створено об'єднання, є статут об'єднання. Статут об'єднання визначає для кожного багатоквартирного будинку конкретний механізм розподілу відповідальності та погодження інтересів усіх власників приміщень з цього будинку.

Вищим керівним органом об'єднання є загальні збори. Кожен власник приміщень у будинку має право голосу на загальних зборах і вага такого голосу не залежить від площі приміщення, яке займає власник. Тобто власник однієї квартири, або власник 5 квартир будуть мати при голосуванні тільки один голос.

Об'єднання власників квартир самостійно визначає всі види робіт, які необхідні для якісного управління та утримання будинку та прибудинкових територій. В основі управлінської діяльності об'єднання лежить річний фінансовий план об'єднання. Фінансовий план охоплює не тільки перелік основних робіт, які слід виконати в будинку протягом року, але й визначає фінансові джерела для покриття видатків, пов'язаних з виконанням цих робіт.

Поточний контроль за надходженням та витрачанням коштів в об'єднанні здійснює правління об'єднання. Правління періодично звітується на загальних зборах про виконання фінансового плану. Правління укладає контракти та наймає на роботу працівників для виконання робіт по утриманню будинку. Якщо обсяг управлінської діяльності значний, тоді правління може наймати професійного управляючого будинком (наприклад, з числа спеціалістів, які працювали у ЖЕК або на виробництві, або таких, які пройшли спеціальний курс підготовки).

Управління об'єднанням здійснюється або власними силами, або з допомогою найманих спеціалістів (управляючий будинком, бухгалтер), або ж на основі договору з управлінською компанією (наприклад, з ЖЕКом).

Переваги створення ОСББ

Багато мешканців квартир в Україні все ще сподіваються, що власники чи колишній одноосібний власник будинку у найближчому майбутньому буде в змозі провести капітальний ремонт їхнього будинку чи поліпшити якість поточних ремонтів у будинках. На жаль у більшості випадків сподівання ці не мають під собою реального ґрунту. Лише тоді, коли контроль за якістю робіт у будинку та відповідальність за своєчасне фінансування цих робіт перейде від органів влади до мешканців будинку можна сподіватись на зміну ситуації.

Для розробки концептуальних засад процесу реорганізації міського житлового фонду за рахунок організації кондомініумів, місцевим владним структурам потрібно чітко усвідомлювати ті вигоди, які можна отримати в результаті. Нижче наведено перелік основних потенційних вигод для найважливіших учасників цього процесу: громадян, місцевих органів влади та ЖЕКів.

Громадяни:

- стають власниками майна та приміщень загального користування в будинку;
- мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблеми утримання будинку;
- мають можливість покращити фізичний стан будинку і умови проживання у ньому;
- отримують механізм для розв'язання проблем спільного проживання у будинку;

- мають можливість контролювати якість робіт у будинку;
- розширюють можливості для щоденного спілкування мешканців будинку;
- мають реальні важелі впливу на порушників загальних домовленостей;
 - обирають підрядників для поліпшення якості утримання будинку і скорочення загальних витрат;
 - контролюють використання квартплати, видатків на утримання будинку та прибудинкової території, дотацій і субсидій;
 - можуть контролювати безпеку проживання у будинку та використання прибудинкової території;
 - можуть здавати в оренду місця загального користування з метою отримання прибутку для компенсації витрат.

Органи місцевої влади:

- зменшують обсяг витрат з місцевого бюджету на утримання будинків;
- звільняються від проблем, пов'язаних із розрахунком та збором квартирної плати;
 - передають значну частину прав щодо прийняття рішень в частині утримання та використання житлового фонду мешканцям будинків;
- створюють умови для реалізації права свободи вибору для громадян у житловій сфері;
- отримують значне покращання фізичного стану житлового фонду в місті;
- сприяють створенню дієвого механізму управління ринком житла;
- розподіляють функції клієнта і підрядника стосовно надання комунальних послуг.

Правове регулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано перш за все з питаннями права власності на житло, управління та обслуговування житла.

На сьогодні проблеми власності на житло, його утримання, забезпечення населення комунальними послугами і забезпечення оплати цих послуг є одними із життєво важливих проблем, які суттєво впливають на розвиток економічних взаємовідносин у державі, про що й зазначено в Програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002-2005 роки та на період до 2010 року (схвалена постановою Кабінету Міністрів України від 14.02.02 р. № 139).

Одним із напрямків реформування відносин у житловій сфері, поряд із продовженням розмежування форм власності у житловому фонді, стимулюванням його приватизації, формуванням інституту власника житла, реорганізацією та роздержавленням житлово-експлуатаційних організацій з метою перетворення їх на рівноправних партнерів на ринку послуг, є створення об'єднань співвласників будинків та квартир у багатоквартирних будинках, як неприбуткових організацій для управління та утримання будинку, його ремонту та експлуатації.

Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки, є також одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Формування ринкових відносин у житловій сфері та прийняття Законів України "Про власність" та "Про приватизацію державного житлового фонду" надали можливість мешканцям будинків отримати у приватну власність квартири державного житлового фонду, які вони займали.

Саме в Законі України „Про приватизацію державного житлового фонду” було вперше встановлено, що для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та

управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків.

З метою законодавчого забезпечення такої нової форми господарювання, як ОСББ, було прийнято Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та постанову Кабінету Міністрів України від 11.10.02р. №152 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Метою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання є неприбутковою організацією, основним документом, що регулює діяльність ОСББ, є статут, Типову форму якого затверджено наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.03 р. № 141. Вищим органом такого об'єднання є загальні збори. Поряд з цим органами управління об'єднання є правління та ревізійна комісія. Законом також надано можливість реорганізації житлово-будівельних кооперативів в ОСББ, при цьому вони звільняються від сплати реєстраційного збору під час державної реєстрації.

Законом України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначено, що об'єднання є юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію, має самостійний баланс, рахунки в банківських установах, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити.

Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. № 1521 "Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" затверджено Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Згідно з цим Порядком державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку проводиться виконавчим органом міської, районної у місті ради, районною, районною у м. Києві і Севастополі державною адміністрацією за місцем знаходження багатоквартирного будинку. Органи державної реєстрації ведуть реєстри об'єднань співвласників багатоквартирного будинку в установленому ними порядку.

Для державної реєстрації об'єднання уповноважена установчими зборами особа подає безпосередньо або надсилає поштою до органу державної реєстрації відповідний перелік документів, визначений цією постановою.

Орган державної реєстрації у місячний термін після надходження необхідних документів вносить дані реєстраційної картки до реєстру та видає свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання із зазначенням ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ, а у разі відмови у реєстрації - дає вмотивовану письмову відповідь.

Свідоцтво про державну реєстрацію об'єднання та копія документа, що підтверджує взяття його на облік у відповідному органі державної податкової служби, є підставою для відкриття в установленому порядку рахунків у банківських установах.

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ одержується органами державної реєстрації в органах державної статистики і проставляється в реєстраційній картці під час реєстрації об'єднання.

Разом з цим необхідно мати на увазі, що з 1 липня 2004 року набрав чинності Закон України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців", дія якого поширюється на державну реєстрацію всіх юридичних осіб незалежно від організаційно-правової форми, форми власності та підпорядкування, а також фізичних осіб - підприємців.

Об'єднання громадян (у тому числі професійні спілки), благодійні організації, партії, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, банки, торгово-промислові палати, фінансові установи (у тому числі кредитні спілки), біржі, інші установи та організації, для яких законом встановлені особливості державної реєстрації, набувають

статусу юридичної особи лише з моменту їх державної реєстрації у порядку, встановленому цим Законом.

Необхідно зазначити, що важливим та таким, що турбує практично всіх новостворених ОСББ та мешканців будинків, в яких такі об'єднання не створені, є питання визначення правового режиму майна допоміжних приміщень, що знаходяться в багатоквартирних будинках.

Законодавцем встановлено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні ж приміщення (кладовки, сараї та ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Однак дану норму тлумачили по-різному. Так, наприклад, деякі органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи, а також окремі суди виходили з того, що власники приватизованих квартир для набуття права спільної власності на допоміжні приміщення мають здійснити з цією метою додаткові дії, а саме: створити товариство чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і обов'язково вступити до нього, прийняти будинок на свій баланс, укласти договір з постачальниками комунальних послуг, сплатити збір за користування цими послугами, зареєструвати допоміжні приміщення в бюро технічної інвентаризації тощо.

Позиція ж Міністерства юстиції України з цих питань полягала в тому, що факт створення об'єднання власників квартир багатоквартирного будинку не може бути підставою для збільшення або зменшення обсягу їхніх прав щодо володіння, користування та розпорядження власним майном, оскільки такі об'єднання створюються на добровільних засадах з метою сприяння управлінню, утриманню, а також ефективного використання квартир та іншого нерухомого майна, приватизованого відповідно до Закону.

У зв'язку з різним тлумаченням положень Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" Конституційним Судом України 2 березня 2004 року прийнято Рішення, яким встановлено, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні та ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків.

Для підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потрібно здійснювати додаткові дії, зокрема створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та вступати до нього. Власники ж неприватизованих квартир багатоквартирного будинку визнані співвласниками допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень, наприклад оренди, повинні вирішуватись тільки за згодою мешканців будинку, незалежно від того, чи створено ОСББ у такому будинку чи ні. Така згода, зазвичай, надається загальними зборами мешканців будинку.

Не менш актуальним є також питання щодо права власності на земельну ділянку, на якій розташовано будинок, а також на прибудинкову територію.

Виходячи з положення Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" передача на баланс майна (в тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього (ст.11 Закону). Тобто об'єднання стає власником земельної ділянки та прибудинкової території лише після отримання акта про право власності на цю земельну ділянку.

Зважаючи на те, що непоодинокими є випадки, коли, наприклад, так звані "підприємці" або інші суб'єкти підприємницької діяльності фактично здійснюють самозахват прилеглих територій навколо житлових будинків, будуючи там автостоянки для власних потреб, ОСББ необхідно належним чином оформляти приватизацію земельної ділянки (прибудинкової території).

Також важливим аспектом діяльності ОСББ є право об'єднань на здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб.

Це право ОСББ закріплено у статті 4 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

На сьогодні у нас в країні склалася така практика, що господарська діяльність ОСББ переважно здійснюється шляхом надання в оренду нежитлових та допоміжних приміщень.

Так, власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.

У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання за дорученням загальних зборів може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебувають у спільній власності членів об'єднання. За домовленістю сторін може бути укладений договір про передачу в оренду квартири (приміщення) та приміщень або їх частини, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання. В цьому випадку договором визначається частка кожної сторони в отриманні доходів та сплаті податків, інших обов'язкових платежів, передбачених законом чи статутом.

Предметом договору оренди жилих та нежилих приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не забороненої законом діяльності може бути квартира чи нежиле приміщення, що розміщені в багатоквартирних будинках, з дотриманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, встановлених законодавством.

Орендар має бути ознайомлений із статутом об'єднання, правами та обов'язками членів об'єднання.

Важливим також є закріплення у статті 26 Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" норми про те, що передача в оренду жилого чи нежилого приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень, не допускається.

Кошти від оренди та іншої комерційної діяльності оподатковуються податком на прибуток і ПДВ, на відміну від інших доходів ОСББ, і використовуються на оплату двірників, прибиральниць та інші потреби.

Хочеться відмітити, що, наприклад, у країнах Європи кондомініуми (об'єднання) по-іншому використовують право на здійснення господарської діяльності, а саме: відкривають пральні, лазні, хімчистки тощо для потреб мешканців, використовують стіни будинку для розміщення реклами.

Спираючись на міжнародний досвід існування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, такі об'єднання у майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації житлових будинків і прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.