



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

МУНІЦИПАЛЬНА ЕНЕРГЕТИЧНА
РЕФОРМА В УКРАЇНІ

Організаційні та правові аспекти створення ОСББ

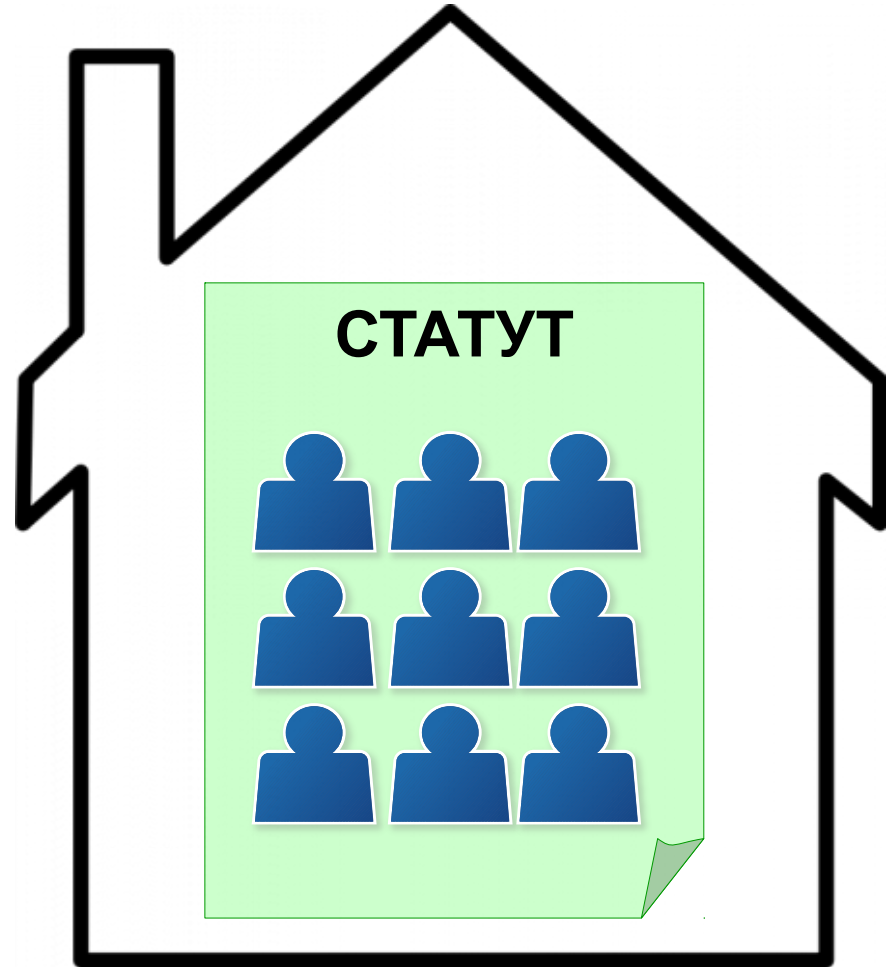
Дмитро Левицький,
консультант ВБО “Інститут місцевого розвитку” -
співвиконавець проекту МЕР

м. Київ, 9 листопада 2015 р.



ОСББ в Україні

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





Створення ОСББ: основні кроки

- Створення ініціативної групи
- Визначення кола власників жилих та нежилых приміщень у будинку
- Скликання установчих зборів
- Проведення установчих зборів
[Проведення письмового опитування]
- Підготовка установчих документів до реєстрації



Ініціативна група

- Складається з не менш як **трьох** власників квартир або нежитлових приміщень
- Забезпечує підготовку, скликання і проведення установчих зборів
- Бажано вести протоколи засідань (1-й протокол підтверджує факт створення ініціативної групи)
- Доцільно повідомити міському голові про створення ініціативної групи та просити про сприяння



Визначення кола співвласників

- Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (безкоштовно!)
- Інформація від БТІ (просили про сприяння міського голову)
- **Інформація від самих співвласників**



Підготовка проекту статуту

- Статут є установчим документом юридичної особи відповідно до вимог Цивільного кодексу та інших нормативних актів
- Повинен відповідати **Типовому статуту ОСББ** (затверджений наказом ДЖКГ № 141 від 27.07.2003 р., в редакції наказу Мінрегіону № 238 від 23.09.2015)
- Може містити інші відомості, відмінні від положень Типового статуту
- **Проблемне питання: розподіл майна при ліквідації!**



Підготовка проекту статуту (продовження)

- Можна по-своєму визначити принцип розподілу голосів на загальних зборах
- Можна по-своєму визначити перелік рішень, що повідомляються під розписку / рекомендованим листом
- Можна уточнити порядок обрання і компетенцію органів управління ОСББ
- Можна уточнити порядок письмового опитування
- Можна уточнити “процедурні” питання



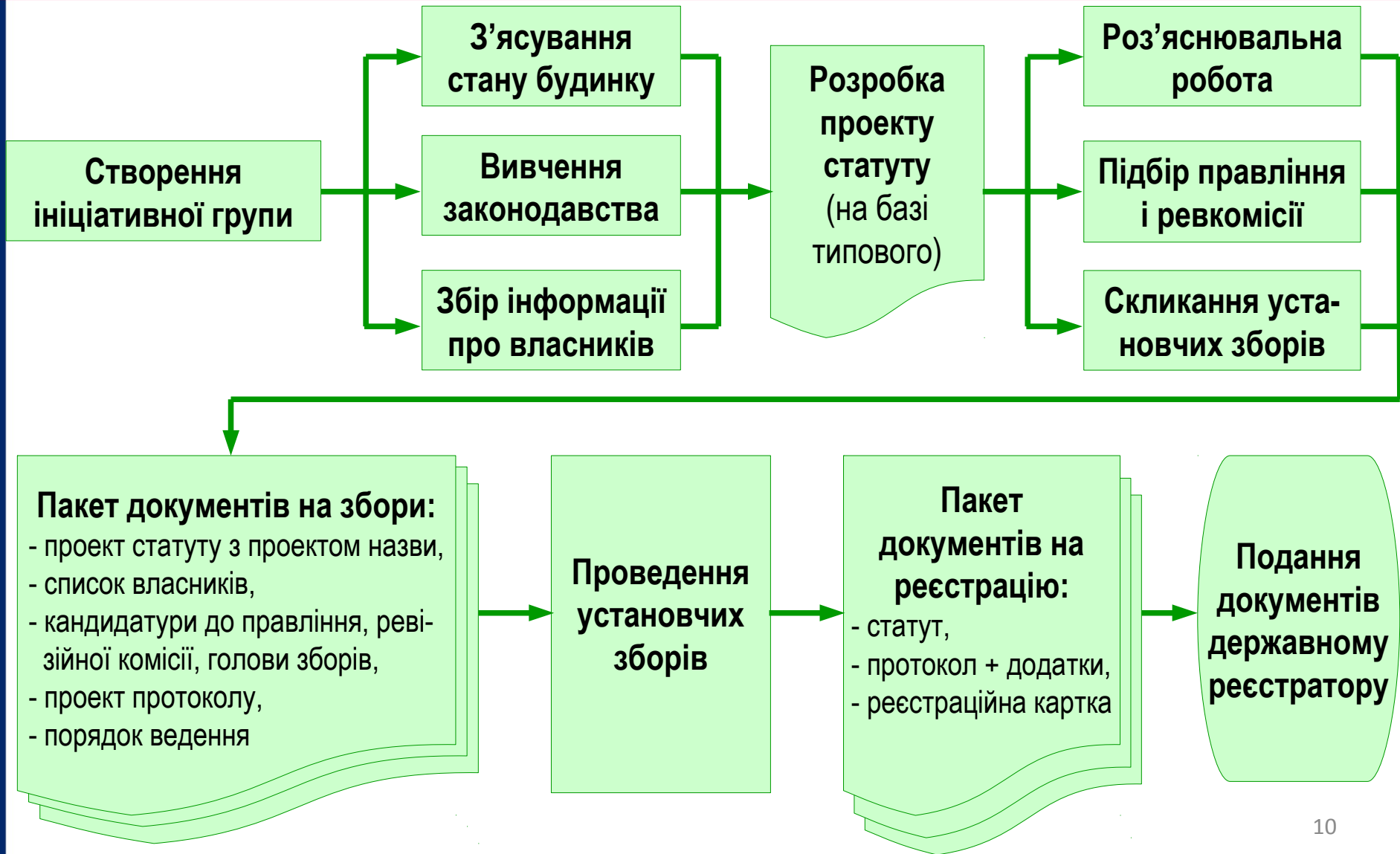
Установчі збори

Ініціатор скликання	Ініціативна група, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень
Термін скликання	Не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів.
Форма повідомлення	Направляється в письмовій формі: <ul style="list-style-type: none">• вручається кожному власнику під розписку, або• шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом).
Зміст повідомлення:	<ul style="list-style-type: none">• з чиеї ініціативи скликаються збори,• місце,• час проведення,• проект порядку денного.
Кворум	Відсутній як поняття!
Право голосу	Кожний власник на установчих зборах має кількість голосів пропорційно площі квартир або приміщень, що перебувають у його власності *



Установчі збори

Хто веде	Голова зборів (обирається більшістю голосів присутніх)
Голосування:	<ul style="list-style-type: none">• беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах• шляхом поіменного голосування
Прийняття рішення:	<ul style="list-style-type: none">• більше половини голосів від загальної кількості голосів співвласників• оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")
Результат:	<ul style="list-style-type: none">• прийняття рішення про створення об'єднання• затвердження статуту• обрання правління та ревізійної комісії• обрання повноважного для подання документів на реєстрацію
Письмове опитування	<ul style="list-style-type: none">• у разі відсутності більшості ні "за" ні "проти"• протягом 15 днів від дати установчих зборів• голоси зараховуються разом із голосами, відданими на зборах





Іще раз про голосування: різні закони - різний порядок

Закон “Про особливості...”	Закон “Про ОСББ”
<p><u>Неорганізовані власники</u></p> <ul style="list-style-type: none">◆ пропорційно площі*◆ всі питання: $>3/4$◆ обрання управителя: $>1/2$	<p><u>Установчі збори</u></p> <ul style="list-style-type: none">◆ пропорційно площі*◆ всі питання: $>1/2$ <p><u>Загальні збори</u></p> <ul style="list-style-type: none">◆ пропорційно площі* / як завгодно◆ всі питання: $>1/2$◆ деякі питання: $\geq 2/3$



Форма протоколу

		Опис у законі	Затверджена форма
Неорганізовані власники	Протокол зборів	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Установчі збори	Протокол зборів	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Загальні збори	Протокол зборів	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Форми документів

- **Форма протоколу*** - наказ Мінрегіону від 25.08.2015 № 203
- **Типовий статут** - наказ ДЖКГ № 141 від 27.07.2003 р. (у редакції наказу Мінрегіону № 238 від 23.09.2015)
- Решта документів - приклади на proosbb.info в розділі “Бібліотека”



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

МУНІЦИПАЛЬНА ЕНЕРГЕТИЧНА
РЕФОРМА В УКРАЇНІ

Дякую за увагу



ІНСТИТУТ МІСЦЕВОГО РОЗВИТКУ

04070, м. Київ,
вул. Ігорівська 14а,
тел.: (044) 428-76-10,-11,
факс: (044) 428-76-12
www.mdi.org.ua,
office@mdi.org.ua