

ЯК ЖИТИ ОСББ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2015 Р.?

Із 1 липня 2015 року набув чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». У цьому матеріалі коротко розглянемо основні запитання, які турбують ОСББ, що вже функціонують, у зв'язку з новим Законом.

1. КОЛИ ВАРТО ВИКОНАТИ ПРИВЕДЕННЯ СТАТУТУ ОСББ У ВІДПОВІДНІСТЬ ДО НОВОГО ЗАКОНУ?

Пунктом 3 «Прикінцевих і перехідних положень» Закону передбачено, що «статути об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затвержені до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону».

Закон не встановлює жодних кінцевих термінів для приведення статутів у відповідність до нового законодавства. Тобто, ОСББ не обмежене в часі і може внести необхідні зміни до свого статуту в будь-який час, коли вважатиме це за необхідне. Однак слід враховувати, що згідно з п.35 підрозділу 4 розділу XX Податкового кодексу України, ті неприбуткові організації (у тому числі ОСББ), установчі документи яких не відповідають положенням Кодексу, після 1 січня 2017 року можуть бути виключені з Реєстру неприбуткових установ та організацій. Тому рекомендуємо ОСББ до зазначеної дати перевірити свої статути на відповідність, зокрема, вимогам п. 133.4 ст. 133 Податкового кодексу України.

2. ЯК ПРОВОДИТИ ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2015 РОКУ?

Отже, загалом слід і надалі керуватися чинним статутом конкретного ОСББ. Але подивімося, в чому чинні статути ОСББ (за основу візьмемо чинний Типовий статут) суперечать новоприйнятому закону:

1) Членство. Зміни до закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» скасували поняття «членства» в ОСББ, передбачивши рівну участь у справах ОСББ усіх співвласників багатоквартирного будинку. Згідно з цими змінами, участь у загальних зборах і голосуванні можуть брати всі співвласники, незалежно від колишнього «членства». Тож, на загальні збори слід запросити ВСІХ співвласників багатоквартирного будинку.

2) Кворум. Закон більше не передбачає «кворуму» на загальних зборах для прийняття рішень: скільки би співвласників не прийшло – загальні збори є правомочними, і голосування проводиться.

3) Підрахунок голосів. Закон не випадково скасував поняття кворуму – натомість він вимагає рахувати голоси від загальної кількості голосів співвласників (ч.14 ст.10 Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). За загальним правилом, рішення вважається прийнятим, якщо за нього віддано більше половини голосів усіх співвласників.
Кваліфікована більшість у 2/3 голосів усіх співвласників передбачена для таких питань:

- визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- порядок управління та користування спільним майном;
- передача у користування фізичним та юридичним особам спільного майна;
- реконструкція та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд.



4) Розподіл голосів. Закон передбачає розподіл голосів пропорційно площі, що належить співвласникам. Однак при цьому передбачає, що статутом ОСББ може бути встановлений інший порядок визначення кількості голосів, які має кожен співвласник на загальних зборах. Тобто щодо того, як рахувати голоси – за площами, за кількістю співвласників, за кількістю квартир тощо – ОСББ треба керуватися своїм чинним статутом.

5) Письмове опитування. Якщо раніше письмове опитування було необов'язковою можливістю, передбаченою лише Типовим статутом (із невизначеним порядком проведення), то тепер воно є обов'язковим, згідно з законом. Зміни до закону про ОСББ (ч.15 ст.10 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку») передбачили, що письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах, проводиться обов'язково, якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не було набрано необхідної кількості голосів «за» або «проти». На проведення опитування дається 15 днів. Звертаємо вашу увагу, що для ЗАГАЛЬНИХ зборів закон не визначає порядку письмового опитування. На нашу думку, це дозволяє використовувати порядок проведення письмового опитування, передбачений чинним статутом конкретного ОСББ (якщо він дійсно визначений статутом) – з урахуванням наведених вище застережень щодо «членства», «кворуму» і порядку визначення кількості голосів. А тим ОСББ, які не мають визначеного статутом порядку письмового опитування, рекомендуємо – в порядку аналогії – використовувати правила проведення письмового опитування, передбачені ст.10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (як для будинків без ОСББ).