

СТВОРЕННЯ ОСББ, ЙОГО ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ

Н. В. ІВАСІШИНА, *ст. викл.*

І. М. РУДКОВА, *студент групи МАБІС 2014 – І факультет Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Україна дедалі все більше і більше прагне стати Європейською державою. Одним із шляхів євроінтеграції є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

ОСББ – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. ОСББ має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку. ОСББ – неприбуткова організація і немає на меті одержання прибутку для його розподілу між своїми членами.

Метою створення є: забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного отримання і використання неподільного й загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, необхідних для діяльності.

Процедура створення є досить простою і не потребує значного часу чи затрат. Так, для створення ОСББ необхідно скликати загальні збори, які складаються з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилых приміщень.

Скликання загальних зборів проводиться або за ініціативою власника будинку або ініціативною групою, яка складається не менше ніж з трьох чоловік (власників квартир або нежилых приміщень). Слід звернути увагу, що загальні збори можуть відбуватися, коли на них присутні більше 50 відсотків власників.

Повідомлення власників про проведення загальних зборів має бути проведено за 14 днів до початку проведення зборів. Повідомлення, передбачено законодавством наступним чином: повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). Після спливу 14 днів проводяться Загальні збори, де спочатку обирається голова загальних зборів.

Всі питання, що розглядаються на зборах, заносяться до протоколу. В разі якщо збори вирішили створити ОСББ, то приймається також статут, який містить в собі основні положення та принципи формування фінансової частини, а також порядок прийняття кошторису. В статуті визначаються також органи управління. Обирається Правління, ревізійна комісія. Однак слід пам'ятати, що вищим органом є Загальні збори. Саме вони вирішують всі ключові питання. Після підписання протоколу особами, що брали участь в зборах, розпочинається процедура реєстрації. Датою створення ОСББ є дата офіційної реєстрації, відповідно до чинного законодавства.

ОСББ набуває статусу неприбуткової організації з моменту внесення її до реєстру неприбуткових організацій. Цю дію вчиняє податкова, за поданням голови ОСББ. Це досить важливе зауваження, оскільки відсутність організації в базі призводить до оподаткування організації за загальним принципом.

Основними перевагами є:

- Створення самостійної юридичної особи з чітко визначеними правами та обов'язками;
- Самостійне управління будинком, в тому числі і фінансами будинку, прозорі витрати і постійний контроль за якістю житлово-комунальних послуг;
- Кожен член об'єднання може вносити пропозиції щодо подальшого функціонування;
- ОСББ може передавати в оренду майно орендарям, а кошти розподіляти на потреби будинку;
- Спрощується система отримання довідок, оформлення документів на отримання субсидій, прийняття документів на видачу паспортів та на реєстрацію (прописку). Голова ОСББ має право завіряти довіреності на отримання пенсій, представлення інтересів тощо.

Основними недоліками є:

- ОСББ вигідне для жителів порівняно нових будівель. Або необхідні гарантії виконання капітального ремонту будинку перед передачею на баланс ОСББ;
- Монополізм у сфері ЖКГ, ОСББ не має можливості отримувати якісні послуги, що є вагомою проблемою невеликих міст;
- Спільна оплата комуналки, тепер немає поняття особистого боргу — ОСББ розраховується з комунальниками за все спожиті ресурси, такі як газ, вода і електрика спільно;
- Витрати на екстрений та поточний ремонт за рахунок його мешканців, що особливо актуально для старих будинків, та розрахунок з підрядниками за ринковою ціною;
- Відповідальність не тільки за свою квартиру, а й за всю територію будинку.

ГОЛОВНІ ЗАВДАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

*Д. А. ГИЛЬ, студент групи ММБ 2014 – 1 факультет Архітектури,
дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та