Шановний відвідувач нашого сайту, ми детально підготували інформацію що до процедури підготовки та створення ОСББ у м. Кременчуці. читати далі

ХТО В ДОМІ ХАЗЯЇН
або
ЯК СТАТИ господарем у своєму домі

У якому стані Ваш будинок? Такий стан Вас влаштовує? Якщо ні, то у Вас є можливість навести порядок навколо свого будинку, поліпшити його технічний стан, домогтися комфортного проживання в своїй квартирі. Погодьтеся, що приємніше жити в доглянутому затишному будинку.
Давайте спробуємо розібратися в цьому складному питанні. А для зручності сформулюємо все у вигляді питань і відповідей на них. Отже ...

• ВІД КОГО ЦЕ ЗАЛЕЖИТЬ?

Ви швидше за все скажете: від ЖЕКу, від міськвиконкому, і менше всього від мешканців. І, ймовірно, в колишні часи Ви були б праві. Але не зараз. Якщо Ви приватизували (купили) свою квартиру, Ви стали власником не тільки квартири, але й співвласником усіх частин будинку. Відомо, що квартира не може бути без сходової клітки, підвалу, горища, покрівлі, ліфта і всіх інших частин будинку, які використовуються більше ніж однією квартирою. Це ще називається спільним неподільним майном. Частка, що належить кожному власнику в цій спільній власності, визначається відношенням площі його квартири до загальної площі будинку, тобто до суми площ всіх квартир і нежитлових приміщень будинку.

• ЯК ЗБЕРЕГТИ СВОЮ ВЛАСНІСТЬ І ЗАБЕЗПЕЧИТИ ЇЇ ГІДНЕ УТРИМАННЯ?

Сьогодні для цього існує досить демократичний і ефективний механізм - створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (скорочено - ОСББ). Що це таке? ОСББ - це юридична особа, утворена власниками житлових і нежитлових приміщень будинку для обслуговування будинку, забезпечення належного утримання та використання спільного майна та прибудинкової території, а також для захисту прав його членів. ОСББ має печатку зі своєю назвою, рахунок у банку і всі інші реквізити.
Що отримає мешканець, якщо в його будинку створюється об'єднання співвласників?
Створивши ОСББ, Ви отримаєте можливість:
- Використовувати свої платежі на утримання та ремонт саме Вашого дому, а не якогось іншого;
- Визначати черговість виконання робіт з ремонту й модернізації будинку або його обладнання;
- Контролювати раціональність використання коштів, виділених на ті чи інші цілі;
- Отримувати додаткові кошти для утримання будинку за рахунок господарської діяльності об'єднання;
- Контролювати перепланування квартир, що негативно впливають на квартири по сусідству і на весь будинок, і припиняти такі "ремонти", які завдають шкоди Вашій квартирі і Вашому дому в цілому;
- Економити енергоресурси (воду, тепло, електроенергію) за рахунок впровадження приладів обліку та систем автоматики, утеплення місць загального користування.
Ці та інші заходи дозволять Вам підвищити якість житлово-комунальних послуг та скоротити витрати на утримання житла.
При цьому кожен член об'єднання залишається повноправним власником власної квартири і може її продати, подарувати, заповідати або закласти без узгодження з іншими членами ОСББ.

- **ХТО ПРИЙМАЄ РІШЕННЯ ПРО СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАННЯ?**

Рішення про створення ОСББ приймають власники житлових і нежитлових приміщень на установчих зборах. Мешканці неприватизованих квартир не є співвласниками і тому права голосу не мають.

- **ХТО МОЖЕ БУТИ ЧЛЕНОМ ОБ'ЄДНАННЯ?**

Членом ОСББ можуть бути тільки власники житлових і нежитлових приміщень будинку.

- **ХТО ПРЕДСТАВЛЯЄ В ОБ'ЄДНАННІ НЕПРИВАТИЗОВАНІ КВАРТИРИ?**

Неприватизовані квартири представляє їх власник, тобто міська рада. Як і у стадії створення об'єднання, так і в подальшому. В процесі діяльності ОСББ такий власник

може передати наймачам (жителям неприватизованих квартир) частину своїх прав та обов'язків що стосуються взаємовідносин з об'єднанням. Після приватизації останньої (неприватизованій) квартири або іншого приміщення колишній власник вибуває з категорії власників і, відповідно, з числа членів об'єднання.

- **ЯКІ відносини зберігаються У ОБ'ЄДНАННЯ З колишнім ЖЕКом?**

Загальні збори членів об'єднання можуть прийняти рішення про укладення договору про обслуговування будинку та прибудинкової території з будь-якою організацією, включаючи ЖЕК. Так само загальними зборами може прийматися рішення про здійснення експлуатації будинку власними силами, і в такому випадку голова (правління) від імені ОСББ приймає на роботу фахівців і керує всією діяльністю ОСББ.

- **НАШ ДІМ В АВАРІЙНОМУ СТАНІ, НАМ НЕ ПІД СИЛУ БУДЕ ЙОГО УТРИМУВАТИ**

Згідно з чинним законодавством, колишній власник будинку зобов'язаний взяти участь у фінансуванні першого капітального ремонту після створення ОСББ.

ХТО ВІДПОВІДАЄ ЗА РЕМОНТ ВСЕРЕДИНІ КВАРТИР ТА НЕЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ?
Утримання і ремонт житлових і нежитлових приміщень забезпечує власник такого приміщення.

ЯК У ОСББ будуть вирішуватись питання, пов'язані з аварійною ситуацією:

Зупинився ліфт, протекла труба, виникли проблеми з електропостачанням?
У штаті Вашого об'єднання будуть і електрик, і сантехнік, і інші фахівці, яких Ви на своїх зборах визнаєте за необхідність прийняти на роботу. Вони будуть і обслуговувати Ваш дім, і, відповідно, ліквідовувати аварійні ситуації, якщо такі трапляться. Про несправність достатньо буде подати заявку або повідомити голові, який направить до Вас працівника або звернеться в спеціалізовану організацію, яка обслуговує те чи інше обладнання Вашого будинку або надає послуги.

- **А КУДИ МОЖНА звертатися за довідками?**

В об'єднаннях отримати довідку не становить ніяких труднощів, так як голова і бухгалтер не рідше одного разу на тиждень проводять прийом. При необхідності, без

будь-яких черг, в ОСББ можуть бути видані всі види довідок з місця проживання, оформлені документи на отримання субсидії, прийняті документи на обмін або видачу паспортів і на реєстрацію (прописку). ОСББ, як юридична особа, має право оформляти багато документів. А крім усього іншого, голова ОСББ має право засвідчити довіреності на отримання пенсії, поштових відправлень, грошей у банківських установах.

- **ОБ'ЄДНАННЯ БУДЕ КОНТРОЛЮВАТИ продажу чи здавання під найм КВАРТИР?**

Власник житлового або нежитлового приміщення в будинку, де створено об'єднання, має виключне право здавати в оренду своє нерухоме майно без будь-якого узгодження, як з іншими членами об'єднання, так і з керівними органами ОСББ. Єдиний обов'язок власника - дотримуватися статуту і виконувати всі вимоги та правила користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, визначені законодавством України. Покупець або орендар повинні бути попереджені про те, що дане приміщення є складовою частиною будинку, в якому створено об'єднання, і ознайомлені з його статутом. Договір купівлі, нотаріальний акт або інший документ, що засвідчує придбання права власності на квартиру або нежитлове приміщення пред'являється правлінню ОСББ за вселення в приміщення.

- **СКІЛЬКИ ПОВИННІ ПЛАТИТИ ЧЛЕНИ ОБ'ЄДНАННЯ?**

Для всіх жителів зберігаються тарифи на комунальні послуги (вода, тепло, газ, електроенергія тощо), передбачені для населення, тобто такі ж, як і до створення ОСББ. Наприклад, тільки встановлення загально будинкових лічильників тепла дозволять зменшити витрати на опалення не менш ніж 15%. Установка квартирних водомірів практично дає до 50% економії коштів.

А скільки платити на утримання будинку та прибудинкової території вирішують самі члени ОСББ. Плата на утримання будинку та прибудинкової території повинна покрити всі витрати: зарплата працівникам і обов'язкові відрахування із соціального і пенсійного страхування, матеріали та запчастини, інструменти та спецодяг, електроенергія для освітлення і ліфтового господарства, технічне обслуговування ліфтів та іншого обладнання, податки і т.д.

Також самостійно об'єднанням визначаються платежі на планові або аварійно-ремонтні роботи.

З урахуванням того, що незабаром тарифи на житлово-комунальні послуги зростуть до 100% покриття витрат на утримання житлового фонду, може виявитися, що в ОСББ розміри внесків на утримання будинку та прибудинкової території будуть нижче офіційно затверджених тарифів. Причин може бути кілька. Ось основні:

- ОСББ не є платниками податку на прибуток та податку на додану вартість (ПДВ);
- В ОСББ не закладається у вартість обслуговування плановий прибуток;
- Контроль з боку членів ОСББ не дозволяє неефективно використовувати фінансові та матеріальні ресурси.

• **Чи можуть члени об'єднання отримувати субсидії?**

Для всіх громадян, незалежно від того, приватизована квартира чи ні, зберігається діючий порядок надання житлових субсидій, в тому числі і для тих, що живуть в будинках ОСББ.

• **ЧИ ПОШИРЮЄТЬСЯ НА ОБ'ЄДНАННЯ ПОРЯДОК НАДАННЯ ПІЛЬГ?**

За чинним законодавством громадянам, що мають право на пільги в оплаті житла і комунальних послуг, такі пільги надаються незалежно від форми власності та інших організаційних форм. Тобто, при створенні об'єднання пільговикам зберігаються всі їх привілеї.

• ЯК ЗМОЖУТЬ громадяни з низькими доходами ПЛАТИТИ ЗА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ?

Малоймовірно, що загальні збори членів об'єднання ухвалить рішення, згідно з яким більшості буде не під силу оплачувати житлово-комунальні послуги. Але можна припустити, що будуть такі громадяни, які не зможуть вносити навіть розумно утворену плату. У такому разі:

- Громадянином оформляється житлова субсидія;
- Члени ОСББ з низькими доходами можуть попрацювати за сумісництвом бухгалтером, електриком, сантехніком, двірником і т.д. у своєму об'єднанні, отримуючи додаткові кошти.

• З ЯКИХ ДЖЕРЕЛ ФОРМУЄТЬСЯ ДОХОДИ ОБ'ЄДНАННЯ?

Основні джерела доходів ОСББ наступні:

- Регулярні платежі власників всіх житлових і нежитлових приміщень будинку. В даний час це називається "квартплатою" або "утримання будинку та прибудинкової території";
- Платежі до спеціальних фондів, призначення яких акумуляція коштів відповідно до рішень загальних зборів для вирішення різноманітних задач, включаючи капітальні ремонти, модернізації, установку додаткового обладнання (тепло лічильники, котельні, насосні і т.п.);
- Доходи від господарської діяльності (наприклад, здача в оренду невикористаних приміщень будинку);
- Дотації з місцевого бюджету;
- Відшкодування з бюджету призначених мешканцям житлових субсидій;
- Відшкодування з бюджету наданих пільг.

• **ЯКІ ОБОВ'ЯЗКОВІ ПЛАТЕЖІ ПЛАТИТЬ ОБ'ЄДНАННЯ?**

Якщо ОСББ виплачує зарплату працівникам, то відрахування проводяться тільки за

загальнообов'язковими державними видами страхування:
- Пенсійне страхування;
- Страхування на випадок безробіття;
- Страхування на випадок тимчасової втрати працездатності;
- Страхування від нещасних випадків на виробництві.

• ЯКІ ПОДАТКИ ПЛАТИТЬ ОБ'ЄДНАННЯ?

Об'єднання за своїм статусом є неприбутковою організацією і, відповідно, звільняється від податку на прибуток підприємства, якщо не займається підприємницькою діяльністю. При здачі в оренду приміщень, торговельної або іншої діяльності, спрямованої на отримання прибутку, податок сплачується на загальних підставах, але тільки в цій частини доходів (без урахування платежів власників квартир та нежитлових приміщень у будинку об'єднання).
Обов'язковим загальнодержавним податком є плата за землю, (якщо земля оформлена у власність ОСББ або взята в оренду) цей податок ОСББ як, житлова організація, оплачує за пільговим тарифом.

• ЯК МОЖЕ БУТИ використаним об'єднаний прибуток від здачі в оренду чи інша прибуткова діяльність?
Прибуток від здачі в оренду вільних приміщень, а також з інших джерел повинен бути використаним тільки на експлуатацію та ремонт будинку, і тим самим можуть бути зменшені платежі членів ОСББ. Такий прибуток не може бути розподіленим між членами ОСББ, тому що в такому разі ця організація втрачає свій неприбутковий статус.

• В ЯКИХ БУДИНКАХ МОЖЕ БУТИ СТВОРЕНО ОБ'ЄДНАННЯ?

Об'єднання може бути створена за рішенням співвласників в будинках будь-якої форми власності: комунальної, державної чи громадської. ОСББ також може бути створено в нових будинках, в яких є більше трьох власників квартир та нежитлових приміщень.
З аналогічними цілями і завданнями можуть об'єднатися в асоціацію і власники приватних будівель, вулицею або її частиною, кварталом, мікрорайоном або ще якою-небудь територіальною ознакою.

• ЯК ВИКОРИСТОВУЄТЬСЯ ЗАГАЛЬНЕ МАЙНО?

По-перше, що є спільною сумісною власністю членів об'єднання?
До такого майна відносяться:
- Тамбури, вестибюлі, холи, міжквартирні коридори, сходові клітини, колясочні;
- Горища, технічні поверхи, приміщення підвалів (де розташоване технічне обладнання

будинку);
- А також інші приміщення для зберігання матеріалів, для персоналу, включаючи приміщення для культурно-побутового обслуговування жителів і об'єкти цивільної оборони;
- Технічне обладнання будинку: сміттєпроводи, системи водопостачання і водовідведення, системи опалення, газопостачання, електропостачання, димо - та газовідведення, протипожежної автоматики, радіо і телевізійні антени колективного користування, водостічні труби, громовідводи і пожежні сходи в тому числі;
- Несучі і огороджувальні конструкції будинку, міжповерхові, над підвальне і горищні перекриття, парапети, люки та інші, в тому числі архітектурні елементи будинку;
- Пов'язані з домом споруди та елементи благоустрою території.

Повний перелік таких об'єктів, що є в кожному конкретному випадку, включається до статуту ОСББ, що затверджується загальними зборами.

Порядок використання спільної сумісної власності визначають загальні збори членів об'єднання. При цьому необхідно керуватися наступним:
- Частка в цьому майні не може бути виділена в натурі якому-небудь власнику приміщень у будинку;
- Не може бути обмежень на право користування цими допоміжними приміщеннями.

• ЯК МОЖЕ БУТИ ВИКОРИСТАНА Прибудинкова територія?

Прибудинкова територія, що включає в себе дитячі та спортивні майданчики, місця для відпочинку і для господарських потреб, а також об'єкти благоустрою (газони, квітники, малі архітектурні форми), також призначена для загального користування і не може бути розділена на частки між власниками приміщень у будинку об'єднання.

• **ХТО керує об'єднаний?**

Рішення з основних питань приймаються на загальних зборах членів ОСББ, куди виносяться питання, пов'язані з утриманням будинку і прибудинкової території, а також порядок використання частин та елементів будинку, які перебувають у спільній власності.

Загальні збори членів об'єднання:
- Приймають статут об'єднання і, в разі необхідності, вносять до нього зміни;
- Обирають (і відкликають) правління і голову, які керують об'єднанням між зборами, проводять у життя рішення загальних зборів та організовують експлуатацію будинку та прибудинкової території;
- Обирають (і відкликають) ревізійну комісію, яка контролює виконання рішень загальних зборів, фінансово-господарську діяльність об'єднання, цільове використання коштів, а також дотримання законодавства органами управління об'єднання;
- Визначають розміри внесків на утримання будинку та прибудинкової території та щорічно затверджують кошторис, якого має дотримуватись правління, здійснюючи керівництво експлуатацією будинку;
- Затверджують щорічний звіт правління (про виконання кошторису) і баланс об'єднання;

- Приймають рішення про проведення ремонтів, включаючи терміни, черговість і порядок

їх проведення;
- Приймають рішення про здійснення господарської діяльності та її формах;
- Приймають рішення про формування цільових фондів, визначають розміри членських внесків в ці фонди та строки їх внесення, а також порядок використання коштів з цих фондів;
- Вирішують інші питання, віднесені статутом до компетенції загальних зборів.

Збори скликаються правлінням ОСББ чи головою в міру необхідності, але не рідше одного разу на рік. Збори можуть бути скликані також на вимогу ревізійної комісії, у разі виявлення порушень, і на вимогу членів об'єднання Рішення загальних зборів членів об'єднання є обов'язковими для всіх власників приміщень у будинку об'єднання.

Голова та правління, обрані з числа власників житлових та нежитлових приміщень, вирішують поточні справи і виконують рішення загальних зборів.

Рішення поточних питань також може здійснювати, найнятий за контрактом, професійний керуючий.

• ОТЖЕ, ЯКІ ПЕРЕВАГИ ОТРИМАЄ мешканець будинку, В РАЗІ СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАННЯ?

1. Використання платежів жителів на потреби будинку, в якому вони живуть.
2. Контроль за раціональним використанням коштів.
3. Поліпшення утримання будинку, забезпечення його збереження.
4. Створення комфортних та безпечних умов проживання.
5. Контроль якості тепловодопостачання та інших послуг.
6. Підвищення вартості квартир у цьому будинку.
7. Захист прав власника.
8. Можливість отримання додаткових коштів на утримання будинку за рахунок господарської діяльності.
9. Можливість для мешканців трудовим внеском розрахуватися за власними платежами.
10. Припинення внутрішньо квартирних змін та перепланувань, які негативно впливають на сусідні квартири і будинок в цілому.

**ЯКЩО ВИ ЗГОДНІ З ПРИВЕДЕНИМИ ВИЩЕ АРГУМЕНТАМИ,
ДАВАЙТЕ СТВОРИМО У ВАШОМУ БУДИНКУ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ**