

## **Розвінчання міфів про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), що перешкоджають їх створенню**

### **Міф 1**

**Якщо ми не створимо ОСББ, то ЖЕО, влада (міська, державна), будь-хто інший вирішить проблеми нашого будинку, оскільки вони повинні це робити.**

#### **Як є насправді:**

Управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Ст. 10 [Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](#), ст. 382 [Цивільного кодексу України](#), ст. 5 [Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#) визначили, що власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками спільного майна: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою. Співвласники зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території, відповідно до своєї частки у майні будинку. Проведення капітального ремонту будинку та його фінансування є обов'язком співвласників багатоквартирного будинку (власників квартир та нежитлових приміщень у цьому будинку) з моменту набуття у власність квартир чи нежитлових приміщень шляхом приватизації, купівлі тощо. На сьогодні у Києві більше 90 % житлового фонду приватизовано. І вибір / зміна форми управління жодним чином не змінює права власності на спільне майно багатоквартирного будинку!

Найбільш поширеним міфом, який побутує у суспільстві на сьогодні є те, що споживачі вважають, що сплачуючи за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, вони сплачують і за капітальний ремонт житлового фонду, який місто зобов'язане виконувати. Це дуже хибна думка, адже до складу тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не входить виконання капітального ремонту. [Типовий перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій](#) затверджено [постановою Кабінету Міністрів України постановою Кабінету Міністрів України від 1 червня 2011 р. № 869](#) та чітко визначений у договорі на надання цих послуг, який укладається між споживачами та обслуговуючою організацією.

Щодо капітальних ремонтних робіт, то попри те, що згідно чинного законодавства тягар утримання майна несе його власник (співвласники), механізми виділення бюджетних коштів на проведення робіт з капітального ремонту будинків не скасовано. Органи місцевого самоврядування і надалі прийматимуть участі, у фінансуванні капітального ремонту будинків та сприяти організації його проведення, як «колишній власник». Це передбачено статтею 10 [Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](#).

Слід пам'ятати, що ніхто і ніколи не буде займатись чужим майном! І ніхто крім співвласників житлових будинків краще не подбає про їх власність. Тому чим раніше власники житлових та нежитлових приміщень організуються та оберуть найзручнішу для себе форму управління власним будинком, тим швидше буде наведено лад у цьому будинку.

Варто усвідомити, що у ОСББ та ЖЕО абсолютно різні цілі та завдання. ОСББ – це не ЖЕК! Мета ОСББ (неприбуткове об'єднання громадян) – зберегти будинок і будинкові комунікації, метою ЖЕКу (як і будь-якої прибуткової організації) є максимізація прибутку та мінімізація витрат. Тільки колективний власник (тобто, ОСББ) може змінити ситуацію, самостійно управляючи або укладаючи договори на часткове управління з тими юридичними або фізичними особами, які запропонують ОСББ вигідніші умови.

---

## Міф 2

### Створивши ОСББ, мешканці втрачають право на капітальний ремонт свого будинку

#### Як є насправді:

Проведення капітального ремонту будинку та його фінансування є обов'язком співвласників багатоквартирного будинку (власників квартир та нежитлових приміщень у цьому будинку) з моменту набуття у власність квартир чи нежитлових приміщень шляхом приватизації, купівлі тощо.

Згідно з пунктом 2 частини першої статті 7 [Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#) співвласники зобов'язані забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Статтею 12 цього Закону встановлено, що витрати на управління багатоквартирним будинком включають, зокрема, витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічною переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку.

Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень.

Отже, за рішенням зборів співвласників може бути визначений інший (не пропорційно часток співвласника) порядок розподілу витрат на проведення капітального ремонту. Зобов'язання із здійснення витрат, у т.ч. на проведення капітального ремонту будинку незалежно від того чи перебуває будинок на балансі комунального підприємства в обов'язковому порядку несуть наймачі (орендарі) квартир та/або приміщень державної чи комунальної власності.

При цьому окремо зазначаємо, що частиною сьомою статті 10 [Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](#) передбачено що колишні власники (їх правонаступники), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення.

Враховуючи, що «колишніми власниками» у розумінні цього Закону є територіальні громади та держава, механізми виділення бюджетних коштів на проведення робіт з капітального ремонту будинків не скасовується. Органи місцевого самоврядування і надалі можуть (і мають) приймати участі, у фінансуванні капітального ремонту будинків згідно з прийнятими відповідними програмами. Прийняття місцевої програми щодо співфінансування органом місцевого самоврядування як «колишнім власником» робіт з капітального ремонту не потребує прийняття окремого рішення з цього питання загальними зборами співвласників будинку. При цьому, розмір (сума) співфінансування та/або перелік робіт, які виконуватимуться за рахунок коштів такої програми, має визначатися з урахуванням рішення загальних зборів про проведення капітального ремонту.

Зазначаємо, що зобов'язання із здійснення витрат на управління будинком (у т.ч. на проведення капітального ремонту), які в порядку зазначених статей 7 і 12 [Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#) несуть наймачі (орендарі) квартир та/або приміщень державної чи комунальної власності, виконуються окремо і

незалежно від зобов'язання органу місцевого самоврядування як «колишнього власника» брати участь, у фінансуванні капітального ремонту будинку (у т.ч. шляхом затвердження відповідних місцевих програм).

---

### **Міф 3**

**Голова правління може виявитися недобросовісною та непорядною людиною в питаннях розподілу коштів членів ОСББ.**

**Як є насправді:**

Співвласники будинку самостійно обирають людину, яку знають, якій довіряють і яка, здебільшого, є їхнім сусідом та до якої завжди можна звернутися з питаннями, а якщо ця людина не виправдала сподівань, то співвласники у будь-який момент можуть винести питання про її переобрання на загальні збори співвласників. Крім того, розподіл та використання коштів ОСББ контролює ревізійна комісія будинку, яку також обирають співвласники будинку.

Ризик обрати недобросовісну чи непорядну людину головою ОСББ не більший і не менший, ніж у будь-якій іншій установі, що веде фінансову діяльність.

---

### **Міф 4**

**Співвласники не дадуть собі раду, хто буде виконувати всі роботи у будинку, вестиме фінансову діяльність?**

**Як є насправді:**

Відповідно до [ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#) за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку). Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Якщо ж співвласники приймають рішення передати функції управління багатоквартирним будинком об'єднанню, то найняти двірника чи прибиральника для будинку – не складно. Додатковою перевагою ОСББ в цьому питанні є те, що роботи у будинку можуть виконувати його мешканці в рахунок експлуатаційних внесків на утримання будинку та прибудинкової території. Електрика та сантехніка ОСББ наймають за договором, роботи приймають за актами виконаних робіт. У разі, якщо Ви не знаєте де знайти таких спеціалістів, то можна звернутись до районної в місті Києві державної адміністрації для консультації та отримання контактів голів правління ОСББ у Вашому районі, у яких такі спеціалісти працюють та готові надавати додаткові послуги.

---

### **Міф 5**

**Вартість послуг на утримання будинку ОСББ більша ніж у ЖЕО та збільшується без врахування думки мешканців будинку.**

**Як є насправді:**

Як показує досвід ОСББ, внески на утримання будинку та прибудинкової території у будинках ОСББ та у будинках, які обслуговуються комунальними підприємствами знаходяться приблизно на одному рівні. Проте, щомісячні відрахування на капітальний ремонт у будинках ОСББ

в середньому становлять 0,4-0,5 грн./м2, в чому ОСББ має свої переваги: діяльність не оподатковується, а розрахунки за роботи здійснюються по акту виконаних робіт, бухгалтер може працювати «за сумісництвом» на декількох будинках ОСББ.

Згідно статті 4 Закону [ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#) основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Відповідно до статті 16 того ж Закону, ОСББ має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів.

Законодавством передбачено, що співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому статтею 10 [ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#). До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

Таким чином, Закон надає право мешканцям будинку самостійно встановлювати вартість послуг з утримання будинків та споруд і прибудинкових територій, адже збільшення тарифу неможливе без рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку. Закон в даному випадку на стороні мешканців будинку. Створивши ОСББ, мешканці мають механізми регулювання тарифу навіть в сторону його зменшення.

Крім того, слід врахувати, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є неприбутковою організацією та звільнене від сплати Податку на добавлену вартість, який складає 20% тарифу, встановленого для будинків, які обслуговують комунальні підприємства. Звільнення об'єднання від сплати такого податку дозволяє або зменшити розмір відрахувань на утримання спільного майна або направити ці кошти (за умови збереження попереднього тарифу) до фонду поточного або капітального ремонту будинку.

---

## **Міф 6**

**Створюючи ОСББ, власники житлових приміщень – члени ОСББ позбавляються субсидій та пільг**

### **Як є насправді:**

Відповідно до ст. 25 [ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#) органи місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом, можуть делегувати об'єднанню, яке управляє багатоквартирним будинком, повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті житлово-комунальних послуг, спожитої електроенергії. Делеговані повноваження здійснюються в обсязі, необхідному для повного і своєчасного відшкодування витрат співвласників жилих приміщень, наймачів і орендарів жилих приміщень, шляхом:

- передачі об'єднанню встановлених державних дотацій на фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду, субсидій на житлово-комунальні

послуги, компенсаційних коштів за надані пільги по оплаті житлово-комунальних послуг окремим категоріям громадян;

- надання компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг окремим категоріям громадян з числа власників квартир та/або нежитлових приміщень, наймачів і орендарів відповідно до законодавства.

Окрім того, статтею 21 зазначеного Закону передбачено, що кошти об'єднання складаються у тому числі і з коштів отриманих об'єднанням як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії.

---

### **Міф 7**

**Є ризик, що не всі власники будуть вчасно здійснювати дану оплату.**

**Як є на справді:**

Експертні опитування підтверджують, що рівень оплати у будинках, де створене ОСББ, перевищує 98% щомісяця. Адже, у будинку, де діє організована громада, великий позитивний вплив на боржників має громадський осуд сусідів, які розуміють, що неплатники уповільнюють процес належного утримання будинку та прибудинкової території.

---

### **Міф 8**

**Створюючи ОСББ мешканці вносять свої квартири до статутного капіталу ОСББ та можуть позбавитися своїх помешкань**

**Як є насправді:**

ОСББ є неприбутковою організацією та не створюється шляхом формування статутного капіталу за рахунок квартир мешканців будинку. ОСББ – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Крім того, ст. 321 [Цивільного кодексу України](#) встановлено принцип непорушності права власності. Цією статтею передбачено, що особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Зокрема, випадки припинення права власності передбачені ст. 346 Цивільного кодексу України. Припинення права власності мешканців багатоквартирного будинку при створенні ОСББ законодавством України не передбачено.

Таким чином, створюючи ОСББ, власники житлових приміщень у багатоквартирному будинку в жодному разі не позбавляються своєї власності та не передають ОСББ права розпорядження своїм майном.

ОСББ – добровільне об'єднання мешканців будинку, створене для належного утримання будинку та прибудинкової території. Юридична особа ОСББ не набуває права власності на житлові чи нежитлові приміщення у будинку, які є у власності мешканців та не має юридичних підстав ним розпоряджатися. ОСББ (в особі голови правління), розпоряджається лише тими внесками, які щомісячно сплачують співвласники на рахунок об'єднання у вигляді експлуатаційних внесків.

---

### **Міф 9**

**Створивши ОСББ, мешканці будинку можуть бути відключеними від теплопостачання/водопостачання у разі наявності загального боргу ОСББ**

#### **Як є на справді**

Відповідно до положень статті 22 [Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків»](#), у разі, якщо правління об'єднання самостійно здійснює функції управителя, воно за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами об'єднання комунальних послуг.

Газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

Згідно [ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»](#) договір на надання послуг з централізованого опалення, послуг з централізованого постачання холодної води, послуг з централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем) у багатоквартирному будинку укладається між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та виконавцями цих послуг. Це унеможливорює припинення постачання комунальних послуг (водо-, тепло-, електро-, газопостачання) у всьому будинку у разі заборгованості окремих споживачів з оплати житлово-комунальних послуг.

Вид договірних відносин, який буде застосовуватись у будинку співвласники обирають самостійно на загальних зборах.