

Створення ОСББ: крок за кроком до реєстрації юридичної особи

Найефективнішим механізмом управління спільним майном у багатоквартирному будинку є здійснення такого управління саме за допомогою об'єднання його співвласників — ОСББ.

Тож, які кроки необхідно зробити співвласникам, котрі наважилися на створення ОСББ, із якими нюансами їм доведеться зустрітися?

Етапи створення ОСББ

Загалом, процедура створення ОСББ включає такі етапи:

- 1) створення ініціативної групи;
- 2) формування реєстру співвласників;
- 3) скликання установчих зборів;
- 4) підготовка проекту Статуту ОСББ;
- 5) проведення установчих зборів;
- 6) проведення письмового опитування (за потреби);
- 7) державна реєстрація ОСББ.

Зверніть увагу: в одному будинку може бути створено тільки одне ОСББ. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

Зупинімося детальніше на кожному із цих етапів.

Створення ініціативної групи

Отже, щоб створити ОСББ, на першому етапі необхідно сформувати ініціативну групу, мінімальна чисельність якої — 3 особи. До складу ініціативної групи мають право ввійти лише власники квартир або нежилых приміщень у багатоквартирному будинку, тож квартиронаймачі й орендарі не можуть бути ініціаторами створення ОСББ. Виняток — якщо власник орендованої квартири видав їм відповідну довіреність.

Основною метою ініціативної групи є скликання установчих зборів, а також підготовча роз'яснювальна робота, підготовка проектів документів для розгляду на установчих зборах, запит у Держреєстр прав тощо.

Для цього ініціативна група повинна призначити дату, час і конкретне місце проведення установчих зборів. Закон передбачає, що час і місце проведення мають бути зручними для більшості можливих учасників зборів.

Формування реєстру співвласників

Наступним кроком має бути формування ініціативною групою реєстру співвласників. Без наявності даних про всіх співвласників ініціативна група не матиме змоги в законний спосіб організувати проведення установчих зборів.

Пояснімо чому.

По-перше, кожен співвласник має право бути повідомленим і брати участь у зборах, тому порушення такого права вже є протизаконним.

По-друге, згідно із ч. 9 ст. 6 Закону № 2866, рішення про створення ОСББ, як і рішення з інших питань, що розглядаються установчими зборами, уважатиметься прийнятим, якщо за нього проголосувало понад половини загальної кількості всіх співвласників.

Тож, якщо під час створення ОСББ відсутні відомості про власників, які б підтверджували, що за відповідні рішення віддала свій голос справді більшість співвласників, а не просто осіб, присутніх на зборах, у подальшому такі збори та прийняті на них рішення можуть бути визнані проведеними всупереч закону (недійсними, незаконними, такими, що не відбулися, тощо). Для того щоб цього не сталося, слід точно впевнитися, що «за» проголосувала більшість саме співвласників, а не мешканців, зареєстрованих у квартирах осіб, родичів власників тощо.

Яким чином члени ініціативної групи можуть дізнатися про те, на скільки квартир і нежитлових приміщень у цьому будинку права власності зареєстровано в установленому законом порядку, та хто саме є власниками квартир у такому будинку?

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV, інформація про права на нерухоме майно й їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав. Державна реєстрація прав є обов'язковою. Як отримати таку інформацію на практиці?

Згідно з п. 2 Порядку надання фізичним і юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою КМУ від 24.12.2014 р. № 722, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Держреєстр прав) надається в паперовій формі органом державної реєстрації прав нотаріусом у вигляді інформаційної довідки. Для цього держреєстратору чи нотаріусу (якщо він має доступ до Держреєстру прав) слід надати відповідну заяву, а вимоги до її оформлення та бланк можна знайти на офіційному сайті Мін'юсту.

Заявникові буде видано інформаційну довідку з Державного реєстру прав, у якій зазначатиметься інформація про суб'єктів права власності на квартири, житлові та нежитлові приміщення, розташовані в багатоквартирному житловому будинку, наявні в Держреєстрі прав станом на дату й час її формування.

Оформлення і видача такої довідки є платною послугою.

Зауважимо: подати відповідну заяву можна й в електронній формі — за допомогою спеціальної форми на офіційному веб-сайті Укрдержреєстру.

Водночас зауважимо: Закон № 2866 не надає відповіді на запитання про те, як створити ОСББ у будинках, у яких право власності співвласників не внесено до Держреєстру прав. Питання актуальне, оскільки в Україні надто багато будинків старого житлового фонду, у яких проживають громадяни, право власності на квартири в яких підтверджується паперовими правовстановлюючими документами, але інформацію про це не внесено до Держреєстру прав.

Із практичної точки зору, у таких випадках членам ініціативної групи слід звертатися безпосередньо до осіб, що мешкають у квартирах у такому будинку, і встановлювати, хто є власником кожної квартири.

Зауважимо: під час здійснення державної реєстрації ОСББ правовстановлюючі документи співвласників не перевіряються. Однак нез'ясування інформації щодо окремих власників квартир і неповідомлення їх про проведення установчих зборів можуть слугувати підставою для судових позовів окремих невдоволених громадян.

Для того щоб мінімізувати ризики виникнення таких проблем, рекомендуємо зробити такі кроки:

1) спробувати отримати інформацію з Держреєстру прав, як описано вище, — таким чином буде отримана інформація про власників певної частини квартир;

2) щодо інших квартир — намагатися встановити власників самостійно шляхом поквартирного обходу тощо;

3) проводити активну інформаційну роботу з мешканцями, розвісити оголошення, розповсюдити письмові повідомлення в кожному квартирі. Повідомлення слід вручати під підпис, а за неможливості — направляти поштою, зберігаючи докази відправлення. Не зайвим буде зробити оголошення про збори в місцевій газеті.

Якщо ініціативна група з усім успішно впорається, але за якихось причин не зможе повідомити окремих власників, на заваді створенню ОСББ це не стане.

Скликання установчих зборів

Отримавши необхідну інформацію щодо співвласників, ініціативна група може перейти до підготовки та скликання установчих зборів. Призначивши дату проведення установчих зборів, ініціативна група зобов'язана проінформувати кожного співвласника про це не менш ніж за 14 днів до визначеної дати. Повідомлення має бути оформлено в письмовій формі.

Законом передбачено 2 способи передання повідомлення співвласнику про установчі збори:

1) вручити «у руки» під розписку;

2) поштовим відправленням (рекомендованим листом).

Який із цих способів обрати — вирішує сама ініціативна група. На практиці часто комбінують такі способи. Більшість повідомлень урочають особисто, а тим особам, хто має інше місце проживання чи, наприклад, відмовляється ставити підпис про отримання повідомлення — надсилають рекомендованим листом.

Зміна переліку питань порядку денного після письмового повідомлення співвласників про установчі збори може призвести до оскарження рішень таких зборів і скасування державної реєстрації ОСББ.

Не рекомендуємо включати до порядку денного установчих зборів питання невизначеного характеру, наприклад, «організаційні питання», «інше», «різне», а натомість чітко зазначити всі питання, які планується розглянути.

Проведення установчих зборів

Наступним етапом у створенні ОСББ є проведення самих установчих зборів. Засідання зборів веде голова, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників. На установчих зборах необхідно організувати підрахунок голосів. Для цього із числа співвласників або їх представників можна обрати лічильну комісію.

Зупинімося детальніше на тому, як відбувається голосування. Рішення на установчих зборах приймається шляхом поіменного голосування. Кожен співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири чи нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир і нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Пояснімо це на прикладі.

У будинку 120 квартир і нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 5000 кв.м. Громадянину Іванову належить квартира А, її площа — 100 кв.м. Розрахуємо, якою є частка площі квартири громадянина Іванова у загальній площі квартир і нежитлових приміщень: $100 \text{ кв.м.} / 5000 \text{ кв.м.} \cdot 100\% = 2\%$.

Отже, громадянин Іванов матиме 2% голосів на установчих зборах.

Рекомендуємо заздалегідь, до проведення зборів, здійснити відповідні розрахунки та зафіксувати їх, щоб не довелось гаяти час на зборах. А перед початком зборів варто на прикладах пояснити присутнім принцип підрахунку голосів.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості всіх співвласників. Рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» або «проти»).

Проведення письмового опитування

Раніше часто виникали ситуації, коли рішення про створення ОСББ під час голосування не набирало достатньої кількості голосів «за» або «проти». На цей випадок новою редакцією Закону № 2866 передбачено окремий механізм — письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Таке опитування може бути проведено протягом 15 календарних днів із дати проведення установчих зборів. Водночас, якщо протягом зазначеного строку необхідної кількості голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування проводиться ініціативною групою. За бажанням у ньому також можуть узяти участь й інші співвласники. Письмове опитування виглядає так: співвласнику пропонують ознайомитись із текстом, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо котрої учаснику опитування пропонується відповісти «за», «проти» або «утримався». Питання про створення ОСББ і затвердження статуту повинно мати чітке й зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, у яких зазначаються: день опитування, П.І.Б. співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру чи нежитлове приміщення, номер квартири чи нежитлового приміщення, загальна площа квартири чи нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників), відповідь співвласника на питання «так», «ні» або «утримався», особистий підпис співвласника й особи, яка проводила опитування.

Зрозуміло, що примушувати в процесі проведення письмового опитування співвласників проголосувати «за» або «проти» прийняття відповідного рішення, а також винагороджувати їх за це в будь-якій формі заборонено.

Усі результати опитування фіксуються в протоколі зборів. Голоси, подані в результаті проведення процедури письмового опитування, ураховуються під час прийняття рішення та мають таку саму юридичну силу, як і голоси, подані безпосередньо на установчих зборах. Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.

Підготовка проекту статуту ОСББ

Одночасно з прийняттям рішення про створення ОСББ установчі збори затверджують його статут, відтак проект цього документа варто підготувати

заздалегідь. Статут у двох примірниках підписуватиме голова установчих зборів або будь-яка інша вповноважена зборами особа, підпис на статуті слід завірити нотаріально.

Статут ОСББ є установчим документом і має відповідати вимогам, передбаченим Законом. Нині є чинним Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 р. № 238.

Державна реєстрація ОСББ

Моментом, із якого ОСББ вважається створеним, є не прийняття рішення установчими зборами про створення ОСББ, а державна реєстрація об'єднання. Тому державна реєстрація юридичної особи є останнім етапом у процедурі створення ОСББ.

Процедура державної реєстрації ОСББ є аналогічною державній реєстрації юридичних осіб.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців», для проведення державної реєстрації ОСББ як юридичної особи вповноваженій установчими зборами особі необхідно подати державному реєстратору такі документи:

- заповнену реєстраційну картку на проведення державної реєстрації юридичної особи;
- примірник оригіналу (ксерокопію, нотаріально засвідчену копію) рішення про створення ОСББ і затвердження його статуту. Цим документом є протокол установчих зборів;
- два примірники Статуту ОСББ.

Зауважимо: законодавством не передбачено подання державному реєстратору списку співвласників об'єднання. Окрім того, підтверджувати правостановлюючими документами наявність права власності на квартири та нежитлові приміщення співвласників під час державної реєстрації ОСББ не вимагається. Відповідальність за достовірність відомостей, наведених у поданих документах, покладається на власників житлових (нежитлових) приміщень і заявника.

Указані документи можуть подаватися державному реєстратору як особисто, так і шляхом їх надсилання поштовим відправленням з описом вкладення.

Державному реєстратору для проведення державної реєстрації забороняється вимагати будь-які додаткові документи.

Зверніть увагу!

Колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку чи особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, після державної реєстрації ОСББ протягом 3 місяців повинна передати ОСББ примірник технічної й іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документ, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічний паспорт і плани інженерних мереж. Якщо така документація відсутня, колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку чи особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.