



2016

Як створити ОСББ у м. Коростені (провідник)



БОВКУНОВ ЮРІЙ ОПАНАСОВИЧ

*Громадська організація
«Спілка голів об'єднань
співвласників
багатоквартирних будинків
«Солідарність»»*

01.04.2016

ЗМІСТ

Вступ

Крок перший: попередня консультація

Крок другий: створення ініціативної групи, підготовка до установчих зборів ОСББ

Крок третій: проведення установчих зборів

Крок четвертий: державна реєстрація ОСББ

Крок п'ятий: отримання довідки міського управління статистики про включення до ЄДРПОУ

Крок шостий: реєстрація в податковій інспекції

Крок сьомий: внесення ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій

Крок восьмий: виготовлення печатки і штампю

Крок дев'ятий: відкриття рахунку в банку

ВСТУП

Процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (надалі – ОСББ) розпочався ще у 2000 році. На сьогодні у Коростені налічується вже близько 26 юридичних осіб зі статусом ОСББ.

Необхідність їх виникнення пов'язана з тим, що КВЖЕПи вже не спроможні забезпечити достатній рівень обслуговування житлового фонду і вирішувати наболілі питання мешканців (протікаючі дахи, забиті каналізації, непрацюючі ліфти, брудні і темні під'їзди тощо).

Тому перехід контролю за якістю та своєчасністю робіт у будинку від органів влади до мешканців будинку є чи не єдиним виходом, який може змінити ситуацію.

Згідно з статтею 1 Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку“, ОСББ – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Основними перевагами створення об'єднання є те, що мешканці мають можливість:

- Самостійно визначати розмір внесків (експлуатаційних витрат) на утримання будинку та прибудинкової території.
- Необхідність та порядок проведення капітальних ремонтів.
- Обирати на конкурсній основі виконавців послуг з утримання будинку та прибудинкової території для покращання якості утримання будинку та скорочення загальних витрат.
- Створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території.
- Формувати штатний розклад, персональний склад працівників та їх заробітну плату.
- Контролювати якість робіт у будинку.
- Покращити фізичний стан будинку та умови проживання у ньому, самостійно визначати черговість проведення ремонтів.
- Контролювати використання коштів за послуги з утримання будинку та прибудинкової території.
- Отримувати кредит на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування прибудинкової території.

Для того, щоб створити об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, необхідно послідовно пройти низку кроків. Їх опис приведено нижче.

Громадська організація
«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

**КРОК ПЕРШИЙ:
ПОПЕРЕДНЯ КОНСУЛЬТАЦІЯ**

Мешканці багатоквартирного будинку, які вирішили створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), можуть звернутися за попередньою консультацією щодо можливості створення та роботи ОСББ до працівника управління житлово-комунального господарства Коростенського міськвиконкому:

Прийом: щодня з 08.00 год. до 17.00 год. Обідня перерва: 12.00-13.00 год.

Адреса: м.Коростень, вул.Грушевського, 22, каб. №48

Відповідальна особа: Заступник начальника управління-начальник відділу:
Стужук Сергій Дмитрович, тел.(04142) 4-25-38, а також до

ГО «Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»:

Прийом: щодня з 10.00 год. до 17.00 год. Обідня перерва: 12.00-13.00 год.

Адреса: м.Коростень, вул.Грушевського, 20, кв.№19 (домофон: 11 в)

Відповідальна особа: Бовкунова Марина Віталіївна. тел.(093) 198-82-52.

**КРОК ДРУГИЙ:
СТВОРЕННЯ ІНІЦІАТИВНОЇ ГРУПИ, ПІДГОТОВКА ДО УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ ОСББ**

З метою здійснення організаційно-підготовчої роботи по створенню ОСББ з-поміж власників квартир необхідно обрати так звану «ініціативну групу», яка повинна складатись з як мінімум трьох осіб (власників).

На ініціативну групу покладається вирішення таких завдань:

1) Попередня оцінка економічного стану будинку - тобто необхідно порівняти обсяг платежів по квартирній платі, які сплачують щомісячно мешканці, з реальною собівартістю обслуговування будинку.

Якщо в результаті оцінки стану будинку буде зрозумілим, що загальний обсяг платежів мешканців значно перевищує реальну потребу у послугах і може бути скорочений, то це дає ініціативній групі підстави переконливо агітувати за створення ОСББ.

Увага! При оцінці слід пам'ятати і про осіб, які мають пільги та субсидії по сплаті квартплати (всі пільги та субсидії залишаються).

До складу ОСББ входять власники:

- фізичні особи, які є власниками квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку;

- юридичні особи (фірми, приватні підприємства тощо), які є власниками квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку;

Громадська організація
«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

- міська громада (підприємства та організації комунальної власності, не приватизовані квартири) у багатоквартирному будинку.

Не входять до складу ОСББ особи, які не є власниками:

- мешканці будинку, які живуть у неприватизованих квартирах, на підставі виданих їм ордерів;
- особи, які орендують приміщення.

2) Збір інформації про:

- власників квартир (реквізити свідоцтв про право власності на квартиру, розмір загальної площі квартири);
- власників нежитлових приміщень (копії свідоцтв про право власності на приміщення, розмір належної їм площі) та орендарів таких приміщень;
- кількість неприватизованих квартир;
- кількість мешканців будинку, що мають пільги, субсидії.

(Інформацію про власників можна отримати:

- у реєстраційній службі (безкоштовно):

Прийом: щодня з 08.00 год. до 17.00 год. Обідня перерва: 12.00-13.00 год.

Адреса: м.Коростень, вул.Шолом-Алейхема, 13

Відповідальна особа:

- у Бюро технічної інвентаризації (БТІ):

Прийом: щодня з 10.00 год. до 17.00 год. Обідня перерва: 12.00-13.00 год.

Адреса: г. Коростень, Сосновського, 36-А,

Відповідальна особа: Начальник: Івасенко Ганна Мефодіївна, (04142) 9-65-54;
спеціалісти: (04142) 4-30-17, (04142) 4-47-63.

- із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, через мережу Інтернет (1 запит – 20,00 грн.)
- особистим обходом всіх мешканців.)

3) Підготовка проектів наступних документів для проведення установчих зборів:

- статуту ОСББ (див. Додатки). Копії проекту статуту треба роздати власникам житлових і нежитлових приміщень будинку для ознайомлення перед установчими зборами;
- протоколу установчих зборів (див. Додатки);
- списку реєстрації учасників установчих зборів, який включає таблицю обрахунку частки участі в ОСББ (див. Додатки). Частка кожного члена ОСББ розраховується як відношення загальної площі квартири (нежитлового приміщення) до загальної площі всіх житлових і нежитлових приміщень будинку. Розмір частки кожного власника визначає його участь в загальних витратах на утримання будинку і прилеглої території.

Увага! Площа місць загального користування до розрахунку не береться.

4) Підготовка пропозицій щодо членів правління ОСББ, ревізора, кандидатури уповноваженого для проведення державної реєстрації.

Громадська організація
«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

5) Організація і проведення установчих зборів ОСББ.

**КРОК ТРЕТІЙ:
ПРОВЕДЕННЯ УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ**

1. Повідомлення про проведення установчих зборів.

Про проведення установчих зборів ініціативній групі необхідно письмово повідомити всіх власників житлових та нежитлових приміщень будинку не менш ніж за 10 днів до дати проведення (розклеїти оголошення про збори на під'їздах та обов'язково вручити особисто під підпис власникам квартир та приміщень, розіслати поштовим відправленням з повідомленням).

В письмовому повідомленні, зазначають місце, дату, час проведення зборів та запропонований перелік питань порядку денного установчих зборів.

Рекомендовано запросити на установчі збори також працівника УЖКГ міськвиконкому відповідального за роботу з ОСББ.

2. Реєстрація учасників установчих зборів.

З метою визначення кількості присутніх співвласників у день проведення зборів ініціативна група повинна провести письмову реєстрацію учасників зборів (див. Додатки). Для цього кожен присутній власник житлового чи нежитлового приміщення ставить напроти свого імені підпис у списку реєстрації учасників установчих зборів.

3. Визначення кворуму.

Кворум – це поняття скасовано. Збори відбуваються не залежно від кількості присутніх на них власників.

Увага! Мешканці неприватизованих квартир чи орендарі приміщень не враховуються при підрахунку присутніх та не можуть брати участь у голосуванні, але мають право бути присутніми на зборах. За них голосують і мають право підпису уповноважені особи Коростенського міськвиконкому:

- неприватизовані квартири – Якубовський Леонід Павлович
(каб. 46 (III поверх) телефон (04142) 4-23-38);
- інша комунальна власність – Ясинецький Олександр Анатолійович
(каб. 29 (II поверх) тел. (04142) 4-10-53).

4. Обрання голови установчих зборів.

Керівник ініціативної групи відкриває засідання установчих зборів та пропонує обрати голову і секретаря зборів. Для обрання голови та секретаря необхідна підтримка більшості присутніх власників або їх уповноважених осіб (50%+1). Кожен співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або приміщення у загальній площі всіх квартир та приміщень, розташованих у будинку.

5. Процедура затвердження порядку денного зборів та голосування.

Громадська організація
«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

Після обрання голови та секретаря, обраний голова установчих зборів оголошує порядок денний та пропонує за нього проголосувати. Для затвердження порядку денного необхідно 2/3 голосів присутніх.

Приклад: при присутності 26 уповноважених власників квартир для затвердження порядку денного необхідною є підтримка 17 осіб (тобто 26:3 x2).

Після затвердження порядку денного, голова установчих зборів переходить до розгляду питань порядку денного. Кожне питання голосується окремо та поіменно – тобто кожен, хто бере участь у голосуванні, ставить особистий підпис у протоколі зборів із зазначенням результату голосування за те чи інше питання порядку денного («за» чи «проти»). (див. Додатки).

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано необхідної кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятим.

6. Питання порядку денного, які необхідно розглянути на установчих зборах.

1. Створення ОСББ.

2. Затвердження статуту ОСББ та його назви.

2.1. Проект Статуту попередньо треба роздрукувати та надати всім співвласникам на ознайомлення (складається на основі типового) (див. Додатки). Назва ОСББ не повинна повторюватися в Україні (рекомендується перевірити і зарезервувати у Державного реєстратора: приміщення міськвиконкому, I поверх).

4. Вибори правління ОСББ.

4.1. Для керівництва та організації поточної діяльності ОСББ обирається правління ОСББ (а також голова правління за бажанням загальних зборів), яке є виконавчим органом ОСББ і підзвітне загальним зборам ОСББ. Кількість членів правління в кожному випадку визначається індивідуально і складає, як правило, не менше 3-5 осіб. Порядок обрання та відкликання голови, членів правління, їх кількісний склад та термін діяльності встановлюються загальними зборами та Статутом ОСББ.

Приклад: визначення непарної кількості членів правління може відбуватись за принципом, який полягає у включенні в члени правління 1 представника від під'їзду + 1 голова .

5. Вибори ревізійної комісії ОСББ.

5.1. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ, з числа членів ОСББ також обирається ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Громадська організація
«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

6. Надання повноважень представнику Зборів щодо державної реєстрації ОСББ.

6.1. Про вибір уповноваженого представника установчих зборів на здійснення дій, пов'язаних з реєстрацією ОСББ. Як правило, це голова зборів або голова правління.

7. Про визначення розміру частки кожного співвласника у витратах, зі створення ОСББ. (можна не розглядати це питання, а відшкодувати витрати пізніше за рахунок внесків)

Йде мова про суму коштів, яку необхідно витратити для нотаріального посвідчення установчих документів, реєстрацію ОСББ, виготовлення печатки, штампу, відкриття рахунку тощо (орієнтовно до 1 000,00 грн.).

8. Інші питання.

За наслідками проведених установчих зборів оформлюється протокол зборів в 2-х примірниках, підписаний головою та секретарем установчих зборів. (1 - реєстратору, 1 - ОСББ)

**КРОК ЧЕТВЕРТИЙ:
ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОСББ**

Державна реєстрація ОСББ проводиться у державного реєстратора:

Адреса: 11501, м. Коростень, вул. Грушевського, 22, каб. №8 (I поверх).

Дні прийому: щодня з 08.00 до 17.00 год. Обідня перерва: 12.00-13.00 год.

З метою внесення відомостей про ОСББ в єдиний реєстр юридичних осіб уповноваженій особі необхідно подати державному реєстратору наступні документи:

1) заповнену заяву про внесення відомостей про юридичну особу до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб підприємців у 2 примірниках.

Увага! Зразок форми заяви можна отримати скачавши його з сайту <http://ddr.minjust.gov.ua/uk>

2) Оригінал Статуту ОСББ, завіреного головою установчих зборів (1 примірник);

3) Оригінал протоколу установчих зборів або нотаріально посвідчену копію.

Увага! При подачі вищевказаних документів при собі необхідно мати:

1) Паспорт громадянина України (голови установчих зборів або уповноваженої особи).

Розгляд документів, поданих для державної реєстрації проводиться протягом 24 годин після надходження документів. Не пізніше наступного робочого дня з дати державної реєстрації державний реєстратор проводить включення до реєстру. На цьому можна вважати державну реєстрацію завершеною. Державний реєстратор протягом 2 днів з дня реєстрації передає відповідним органам статистики, державної податкової служби, Пенсійного фонду України, фондів соціального страхування відомості про юридичну особу (ОСББ).

Увага! Додатково звертатися до Пенсійного фонду, Фонду соціального страхування з тимчасової втрати працездатності, Фонду соціального страхування на випадок безробіття,

Громадська організація
«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

Фонду соціального страхування від нещасних випадків на виробництві та професійних захворювань – НЕТРЕБА. На руки реєстратор нічого не видає!!! Статут публікується на сайті Мінюсту України.

Отримати Статут і Виписку про Державу реєстрацію можна на сайті Мінюсту України:
<https://usr.minjust.gov.ua>

КРОК П'ЯТИЙ:
ОТРИМАННЯ ДОВІДКИ МІСЬКОГО УПРАВЛІННЯ СТАТИСТИКИ МІСТА КОРОСТЕНЯ
ПРО ВКЛЮЧЕННЯ ДО ЄДРПОУ

Адреса: 11512, Житомирська область, м.Коростень, вул.Коротуна, 1, каб. №16 (II поверх).

Дні прийому: щодня (крім вихідних) – з 08.00 до 17.00 год.

Обідня перерва: з 13.00 до 14.00 год

Відповідальна особа: Людмила Олексіївна Тел. (096) 770-09-55

Термін розгляду та прийняття рішення: 1-3 дні з дня подачі документів.

Увага! Без довідки управління статистики ОСББ не зможе виготовити печатку, відкрити банківський рахунок тощо.

Для отримання довідки міського управління статистики про внесення юридичної особи до Єдиного державного реєстру підприємств, організацій і установ (ЄДРПОУ) необхідно подати наступні документи:

1. Запит (бланк отримується та заповнюється безпосередньо на місці).
2. Акт приймання – здавання робіт (бланк отримується та заповнюється безпосередньо на місці).
3. Квитанцію про внесення плати за видачу довідки та відповідної кількості її завірених копій. Оплачується сума в розмірі 31 гривня 13 копійок. Додатково за видачу кожної окремої копії довідки – 4 гривня 69 копійок.
4. Паспорт уповноваженої особи.

Увага! Доцільним є окрім оригіналу довідки замовити виготовлення і її завірених копій (2-3 екземпляри). Завірена копія має силу нотаріально посвідченої, але її оформлення є дешевшим в три рази.

Така копія знадобиться, зокрема, для отримання дозволу на виготовлення печаток та штампів, відкриття рахунку тощо.

Увага! Для ОСББ вид діяльності:

КВЕД-2010: Клас 81.10 Комплексне обслуговування об'єктів (основний вид діяльності)

Крім того можна вносити інші види діяльності за бажанням!

**КРОК ШОСТИЙ:
РЕЄСТРАЦІЯ В ПОДАТКОВІЙ ІНСПЕКЦІЇ**

Орган, що приймає рішення: Коростенська об'єднана державна податкова інспекція ГУ Міндоходів у Житомирській області

Адреса: 11512, Житомирська область, м. Коростень, вул. Коротуна, 3, каб. 4.

П.І.Б керівника - Каленський Валерій Павлович

Тел. 4-20-39, с. 4-21-02

Приєм: понеділок-четвер з 09.00 год. до 18.00 год.

П'ятниця з 09.00 год. до 17.00 год. Обідня перерва: з 13.00 год. до 14.00 год.

Термін прийняття рішення: до 10 календарних днів з дня отримання свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи

Видача довідки про взяття на облік у податковій інспекції (форма 1-ОПП) здійснюється при умові написання заяви та пред'явлення уповноваженим представником ОСББ наступних документів (*подаються тільки копії*):

- виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань;
- довідка із Статистики;
- протокол установчих зборів (*документ, що підтверджує повноваження особи*);
- наказ на керівника та бухгалтера про те, що вони приступили до виконання своїх обов'язків;
- у разі відсутності бухгалтера – наказ про те, що його обов'язки буде виконувати керівник;
- документ, що посвідчує особу (паспорт, індивідуальний податковий код);

**КРОК СЬОМИЙ:
ВНЕСЕННЯ ОСББ ДО РЕЄСТРУ НЕПРИБУТКОВИХ ОРГАНІЗАЦІЙ**

Орган, що приймає рішення: Коростенська об'єднана державна податкова інспекція ГУ Міндоходів у Житомирській області

Адреса: 11512, Житомирська область, м. Коростень, вул. Коротуна, 3, каб. №1 (6 вікно)

П.І.Б керівника - Каленський Валерій Павлович

Тел. 4-20-39, с. 4-21-02

Громадська організація
«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

Прийом: понеділок-четвер з 09.00 год. до 18.00 год.

П'ятниця з 09.00 год. до 17.00 год. Обідня перерва: з 13.00 год. до 14.00 год.

Термін: до 10 календарних днів з дня подачі документів

Внесення ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій або установ дозволяє здавати податкову та бухгалтерську звітність за спрощеною формою один раз на рік.

Перелік документів, які подаються:

1. Реєстраційна заява за формою 1-РН; бланк цієї заяви можна купити безпосередньо в кіосках, які розташовані в приміщенні податкової інспекції.

**КРОК ВОСЬМИЙ:
ВИГОТОВЛЕННЯ ПЕЧАТКИ І ШТАМПУ**

Орган, що приймає рішення: Окремого дозволу не потрібно!

Адреса: м. Коростень, вул. Крупської, 5.

Прийом: щодня (крім суботи та неділі) з 10.00 год. до 13.00 год.

Термін виготовлення: 3-5 робочих днів від дня одержання документів.

Перелік документів, які подаються уповноваженою особою:

1. Заява, підписана уповноваженою особою (*заповнюється на місці*).
2. Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи – ОСББ .
3. Копія довідки головного управління статистики про внесення юридичної особи до ЄДРПОУ.
4. Розробка і друк зразків печаток (штампів) здійснюється безпосередньо ліцензованими організаціями, що їх виготовляють. Така послуга може бути безкоштовною при умові наступного виготовлення печаток в цій організації.

Увага! Всю цю процедуру може здійснити безпосередньо ліцензована організація, що виготовляє печатки та штампи. Розмір плати за виготовлення печаток і штампів визначається самостійно організацією, що виготовляє.

**КРОК ДЕВ'ЯТИЙ:
ВІДКРИТТЯ РАХУНКУ В БАНКУ**

Розрахунковий рахунок ОСББ можна відкрити у будь-якому комерційному банку за розсудом правління.

При виборі банку варто врахувати вартість послуг банку за відкриття і обслуговування рахунку, вартість послуг за внесення готівки на рахунок тощо.

Відкривати рахунок повинен особисто голова правління (керуючий справами) та, при наявності, головний бухгалтер.

Для відкриття рахунку необхідно подати наступні документи:

Громадська організація

«Спілка голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Солідарність»»

- Заяву щодо відкриття рахунку за встановленими зразком з підписом голови правління та головного бухгалтера; бланк заяви можна отримати безпосередньо в банку.
- 2 примірники картки із зразками підписів керівника ОСББ (голови правління), бухгалтера (при наявності) та відбитком печатки ОСББ; зразки підписів повинні бути нотаріально завірені.

Увага! Банк сам повідомляє податкову інспекцію про відкриття рахунку. Всі установчі документи банк роздруковує самостійно із сайту Мінюсту України.