**Особливості створення та державної реєстрації об’єднання співвласників багатоквартирних будинків**

Визначення поняття об’єднання співвласників багатоквартирного будинку наведено у статті 1 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 №2866-III (далі – Закон про ОСББ). Так, 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.

ОСББ створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

ОСББ створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом. В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об’єднання. 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.

Основна діяльність ОСББ 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.

Алгоритм створення ОСББ детально описано в Законі про ОСББ. Варто зазначити, що 14.05.2015 до[Закону про](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14) ОСББ було внесено істотні поправки, тому, хоча Закон і діє з 2001 року, але з травня 2015 року набрала чинності оновлена процедура створення ОСББ.

Закон про ОСББ прямо передбачає, що створення ОСББ у новозбудованих багатоквартирних будинках можливе лише після державної реєстрації права власності на більше половини квартир і нежитлових приміщень.

Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 №417 -VIII визначено, що власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов’язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.

Загалом, процедура створення ОСББ розпочинається зі створення ініціативної групи, мінімальна чисельність якої становить 3 особи. До складу ініціативної групи мають право ввійти лише власники квартир або нежилих приміщень у багатоквартирному будинку. Основною метою створення ініціативної групи є скликання установчих зборів, а також проведення роз’яснювальної роботи, підготовка проектів документів для розгляду на установчих зборах, тощо.

Наступним етапом у створенні ОСББ є проведення самих установчих зборів. Засідання зборів веде голова, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

Установчі збори приймають рішення про створення об’єднання і затверджують його статут. Установчі документи об’єднання підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа.

Державна реєстрація об’єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об’єднання вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Відповідно до Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» від 15.05.2003 № 755-IV (далі – Закон про державну реєстрацію) для проведення державної реєстрації ОСББ як юридичної особи уповноваженою установчими зборами особою подаються державному реєстратору такі документи:

• заява про державну реєстрацію створення юридичної особи (форма заяви затверджена наказом Міністерства юстиції України «Про затвердження форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» від 18.11.2016 №3268/5);

• протокол установчих зборів (примірник оригіналу або нотаріально засвідчена копія, з результатами поіменного голосування по всім питанням порядку денного) як рішення про створення юридичної особи –ОСББ;

• заява про обрання юридичною особою спрощеної системи оподаткування та/або реєстраційна заява про добровільну реєстрацію як платника податку на додану вартість, та/або заява про включення до Реєстру неприбуткових установ та організацій за формами, затвердженими відповідно до законодавства, - за бажанням заявника;

• статут, підписаний головою установчих зборів або іншою, уповноваженою зборами особою.

Статут ОСББ має відповідати вимогам, передбаченим статтею 7 Закону про ОСББ. У статуті має бути визначено таке:

- назва і місцезнаходження об'єднання;

- мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;

- статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;

- порядок скликання та проведення загальних зборів;

- періодичність проведення зборів;

- порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;

- перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;

- джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;

- порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;

- перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;

- права і обов'язки співвласників;

- відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;

- порядок внесення змін до статуту;

- підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об’єднання та не суперечать вимогам законодавства. Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов’язковим.

Статут ОСББ може складатися відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування державної житлової політики й політики у сфері житлово-комунального господарства. За станом на травень 2019 року залишається чинним Типовий статут об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 №41 (із змінами від 26.05.2017). Однак відповідно до Прикінцевих положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 №417 статути ОСББ, затверджені до 1 липня 2015 року, діють у частині, що не суперечить зазначеному Закону.

За державну реєстрацію ОСББ адміністративний збір не справляється.

Відповідно до статті 26 Закону про державну реєстрацію розгляд документів, поданих для державної реєстрації та проведення інших реєстраційних дій стосовно ОСББ, здійснюється протягом 24 годин після надходження документів, поданих для державної реєстрації та проведення інших реєстраційних дій, крім вихідних та святкових днів. Державна реєстрація змін до відомостей, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань може проводитись у скорочені строки згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 №1133 «Про надання послуг у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань у скорочені строки».

Створення та успішне функціонування ОСББ є основою реформування управління житлово-комунальним господарством України, а чітко визначена процедура створення та державної реєстрації в свою чергу пришвидшує позитивні зміни у зазначеній сфері.