

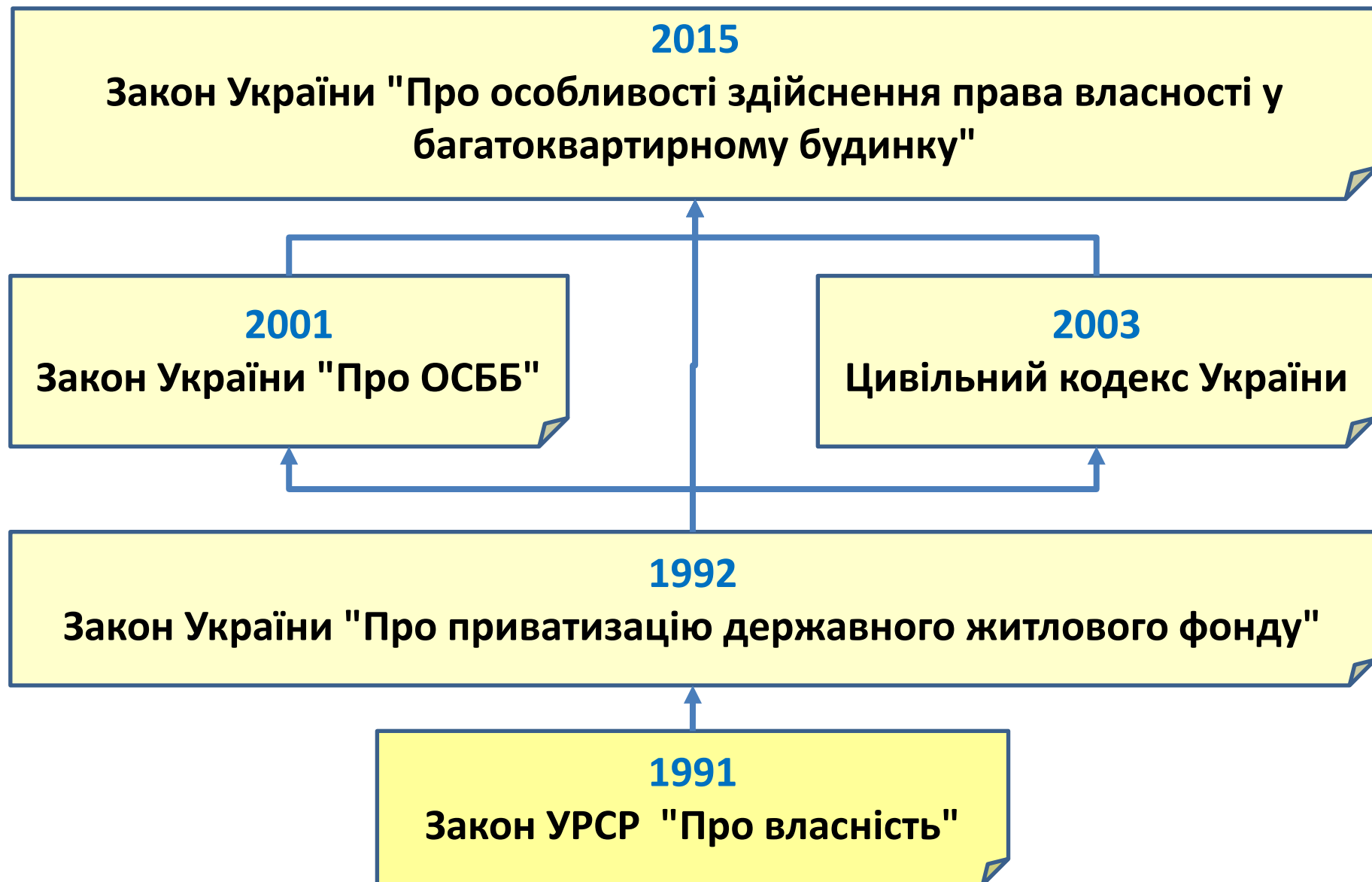
15.11.2022

Основи. “Звірка годинників”

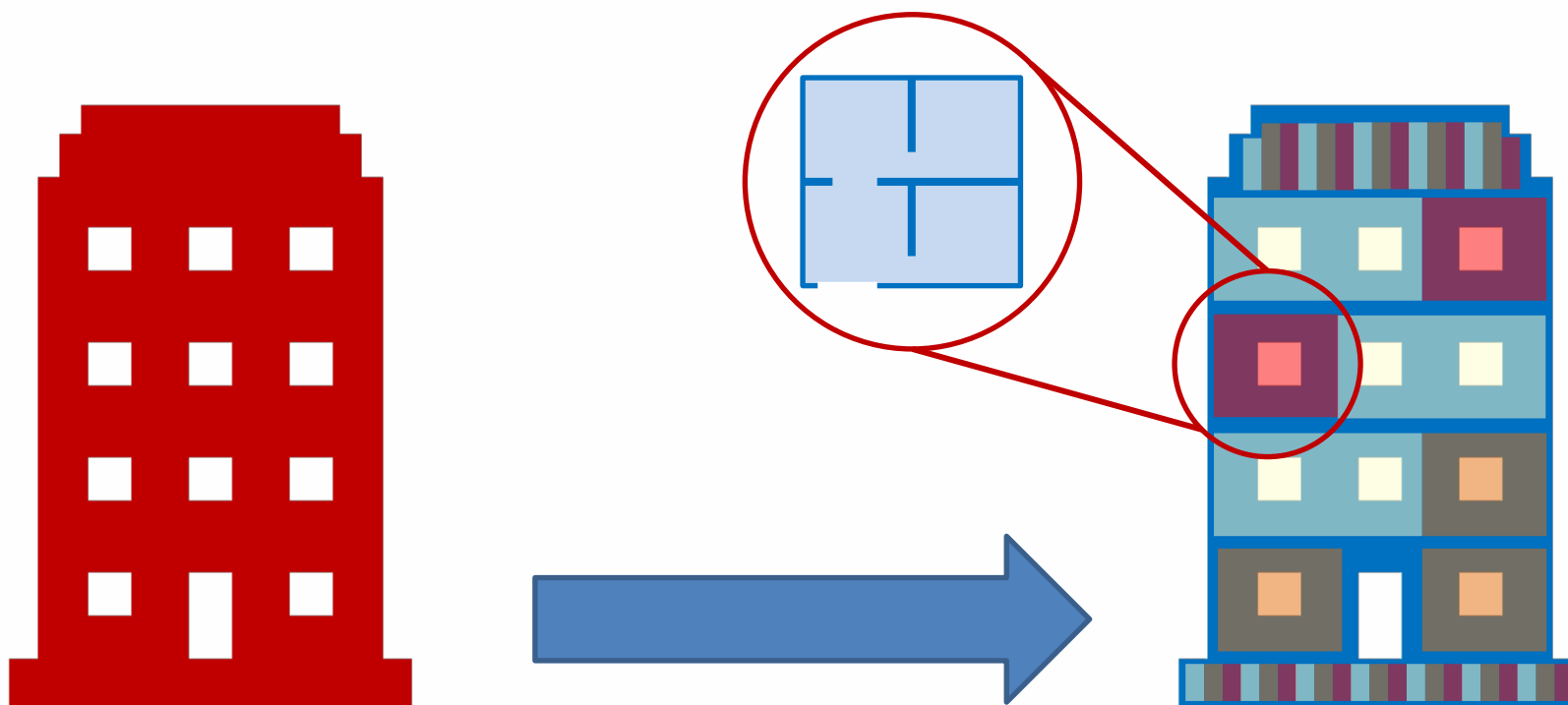
Які питання сьогодні розглянемо?

- Відносини власності в багатоквартирному будинку
- Правовий статус ОСББ в Україні
- Поняття самозабезпечення

Відносини власності в багатоквартирному будинку



Значення Закону "Про власність"



Законодавче становлення спільної власності в багатоквартирному будинку (БКБ)

Закон УРСР “Про власність” (1991):

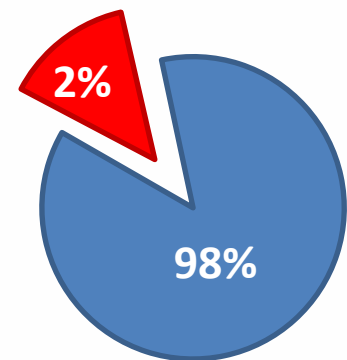
- виділив квартиру як окремий об’єкт права власності
- визнав членів ЖБК власниками викуплених квартир

Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” (1992):

- дозволив безоплатну приватизацію квартир у державному житловому фонді

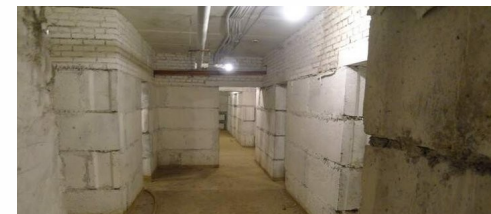
Ст. 10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”, ст. 382 Цивільного кодексу України, ст.5 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”:

- власники квартир у багатоквартирному будинку є **співвласниками спільного майна**: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою...



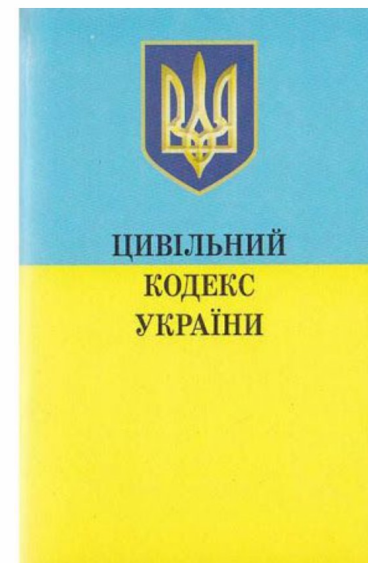
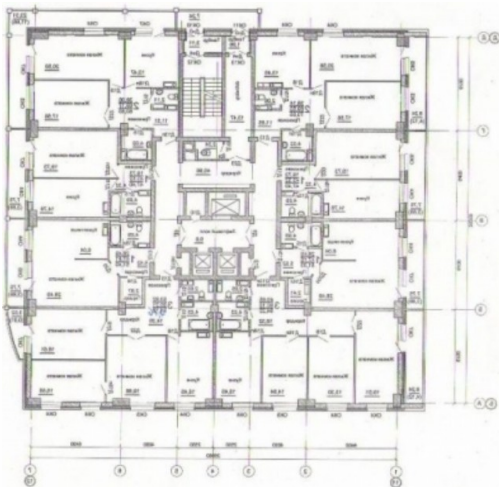
Спільне майно БКБ: ст. 382 ЦК України

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні)
- несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку
- механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території
- права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав



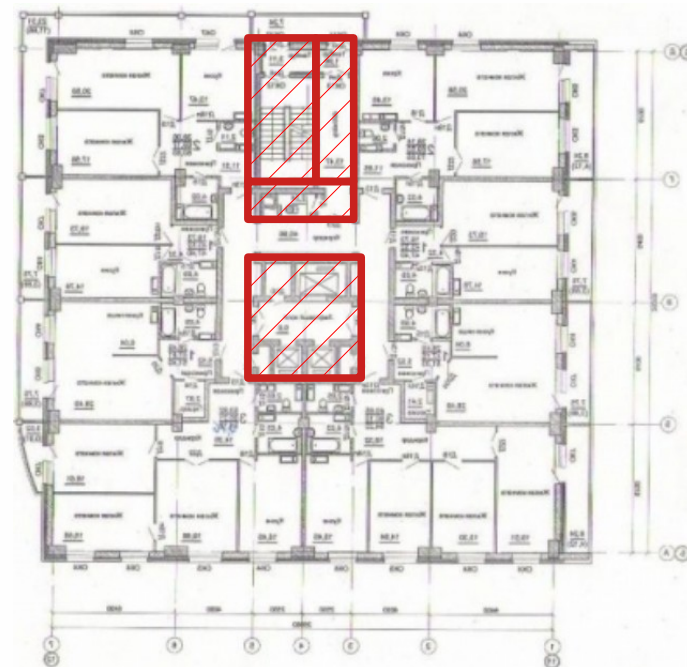
Підтвердження права власності на спільне майно

Співвласникам багатоквартирного будинку
не потрібні будь-які «правовстановлюючі документи»
(свідоцтва, договори, акти) для підтвердження права
власності на допоміжні приміщення
та інше спільне майно!



Як же ідентифікувати допоміжні приміщення та інше спільне майно?

- Реєстрація права власності на допоміжні приміщення не передбачена
- Межі й площа фіксуються в технічних паспортах, поповерхових планах



Статус спільного майна БКБ

Закон "Про особливості..." - [ч.1 ст.5](#)

"Спільне майно багатоквартирного будинку є **спільною сумісною власністю** співвласників."

ЦКУ - [ч.2 ст.382](#)

"Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку."

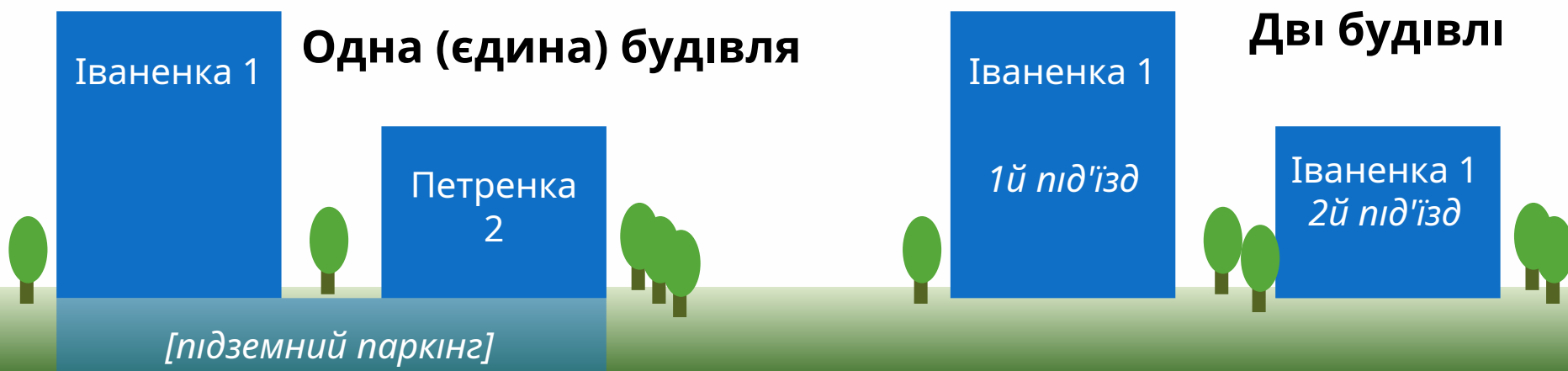


- Володіння, користування і розпоряджання спільним майном БКБ здійснюється співвласниками **спільно**; один зі співвласників не вправі самовільно розпоряджатися спільним майном БКБ
- Закон "Про особливості..." визначає механізм спільного прийняття рішень **більшістю** голосів співвласників
- Закон про ОСББ визначає механізм спільного прийняття рішень **більшістю** голосів співвласників, **які створили ОСББ**

Питання будівлі

“Державний класифікатор будівель та споруд” (ДК 018-2000):

- «Будівлі - це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.» [\(жодної згадки про адресу\)](#)
- Статус і межі визначає технічна (у т.ч. проектна) документація, а не адреса



"Співвласники" БКБ – звідки таке слово?

ч.2 ст.382 ЦК України

Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є **співвласниками** на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

п.5 ч.1 ст.1 закону "Про особливості..."

співвласник багатоквартирного будинку (далі - співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку

ч.1 ст.1 закону про ОСББ

співвласники багатоквартирного будинку (далі - співвласники) - власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку

Співвласники: знайдіть себе

	Фізичні особи	Юридичні особи	Терито- ріальні громади	Держава Україна	Іноземні держави та інші суб'єкти публічного права
Власники квартир					
Власники нежитлових приміщень					
Власники машиномісць (у будинку!)					
Власники інших "самостійних" об'єктів права власності в будинку *					

* Набутих на законних підставах!

Я – співвласник? І що з того?

Стаття 7 закону "Про особливості...":

- Співвласники зобов'язані **забезпечувати належне утримання** та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку
- Кожний співвласник несе зобов'язання щодо **належного утримання**, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника

ч.2 ст.12 закону "Про особливості..."

- **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

Я – співвласник? І що з того?

- Обов'язок співвласника нести витрати з управління (утримання) спільним майном встановлений законом і впливає з його статусу (спів)власника, а не з договору або "членства" в ОСББ
- Захищати свої права як співвласника спільного майна особа може незалежно від створення чи нестворення ОСББ та навіть незалежно від бажання решти співвласників

"Наш будинок – на балансі..."

Легенда про "балансоутримувача"

- Закони "Про ОСББ", "Про особливості...", "Про ЖКП" (2017) **не передбачають "утримання на балансі"** багатоквартирного будинку
- ПКМУ від 20 квітня 2016 р. № 301 визначила порядок списання багатоквартирного будинку з балансу
- НП(С)БО 1 "Загальні вимоги до складання фінансової звітності":
 - "У балансі відображаються активи, зобов'язання та власний капітал підприємства." (п.7 розділу II)
 - "активи - ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, призведе до отримання економічних вигод у майбутньому" (п.3 розділу I)

"Наш будинок – на балансі..."

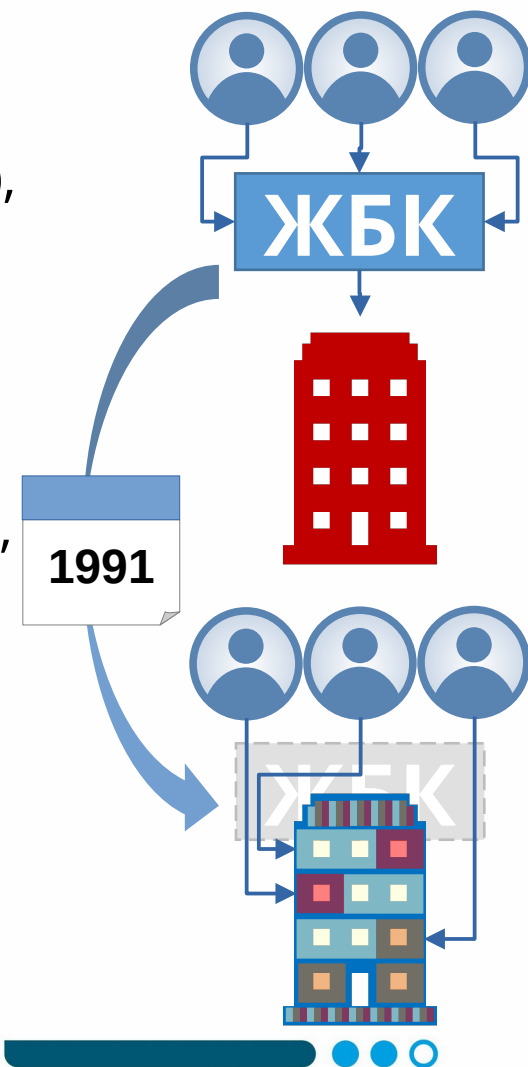
Легенда про "балансоутримувача"

- Відобразити багатоквартирний будинок як актив у своєму балансі не має підстав: ні орган місцевого самоврядування, ні комунальне підприємство, ні ОСББ, ні управитель
- Співвласники багатоквартирного будинку вільно реалізують свої права - **незалежно від списання чи несписання їхнього будинку "з балансу" "колишнього балансоутримувача"**



Житлово-будівельні кооперативи (ЖБК)

- З моменту першого виплаченого членом ЖБК паю **ЖБК втратив статус одноособового власника будинку** (закон УРСР "Про власність"), а відтак – право одноособово розпоряджатися спільним майном будинку
- Нові ЖБК в Україні не реєструються** (примітка до розділу 4 [ДК 002:2004](#))
- Майже всі "старі" ЖБК реорганізовані в ОСББ**, обслуговуючі кооперативи (ОК), споживчі кооперативи (СК)
- На практиці реорганізовані з ЖБК ОК і СК або збережені одиничні ЖБК **не об'єднують всіх одночасно співвласників** багатоквартирного будинку та не мають власності в будинку



Будинок і всі-всі-всі навколо нього

Суб'єкт	Мета
Мешканці БКБ	Комфортні умови проживання
Співвласники БКБ	Управління спільним майном співвласників та його збереження
Об'єднання співвласників (ОСББ)	
ЖБК	Забезпечення житлом Управління БКБ як власним майном
Органи самоорганізації (ОСН): будинкові, квартальні, вуличні комітети	Вирішення питань місцевого значення: благоустрій, культурно-освітня й виховна робота, збереження культурної й архітектурної спадщини тощо

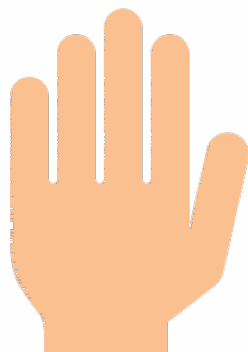
Проміжні підсумки

- **Спільна власність:** практично в усіх багатоквартирних будинків в Україні відсутній одноособовий власник – натомість є співвласники: власники квартир і нежитлових приміщень
- **Власність непорушна:** відносини спільної власності в багатоквартирному будинку не змінюються зі створенням чи нестворенням у ньому ОСББ, обранням тієї чи іншої форми управління
- **Співвласники – ключові гравці:** реалізовувати та захищати свої права й виконувати свої обов'язки співвласники можуть і повинні незалежно від створення чи нестворення ОСББ, (не)списання з балансу будинку колишнім балансоутримувачем тощо

Відносини власності в багатоквартирному будинку:

Що дізналися нового?

Чи маєте питання?



Правовий статус ОСББ. Поняття самозабезпечення

ОСББ в Україні: Об'єднання. Співвласників

- Юридична особа – об'єднання **осіб**
- **Об'єднання одночасно всіх співвласників**
- **Не** є власником будинку / квартир / спільного майна
- Одна з форм управління
- **Не** є суб'єктом господарювання
- **Є** неприбутковою організацією
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників



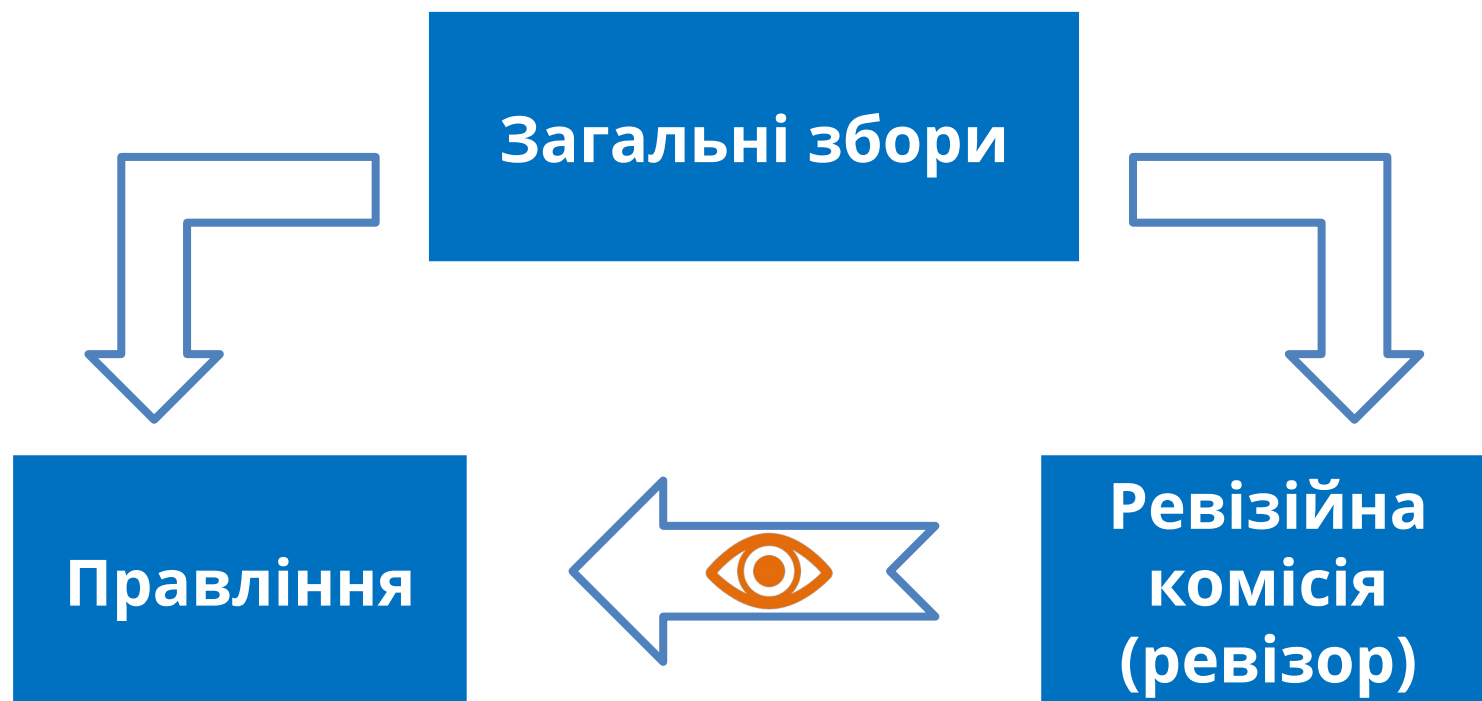
Нерухоме
майно.....**0,00**

Прибуток.....**0,00**

Загальні питання створення ОСББ

- Добровільне створення
- Не більше одного ОСББ в будинку
- Але можна одне на кілька будинків
- У новобудовах: лише після реєстрації права власності на >50% квартир

Органи управління ОСББ: об'єднання **ВСІХ** співвласників



Питання договорів в ОСББ

Відносини в ОСББ є статутними, а не договірними!



Статутна діяльність ОСББ

Закон про ОСББ (ст. 4):

- "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."

Способи забезпечення потреб співвласників в ОСББ

- Самозабезпечення
- Отримання житлово-комунальних **послуг від виконавців**
- Чому більшість ОСББ обирає самозабезпечення?
"Свої гроші – на своє майно – своїми руками!"

	СВОЄ МАЙНО	ЧУЖЕ МАЙНО
СВОЇ ГРОШІ	САМОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ В ОСББ	
ЧУЖІ ГРОШІ		

Самозабезпечення – звідки таке слово?

Ст. 22 Закону про ОСББ:

Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи **поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів**, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом **самозабезпечення**;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Приклади самозабезпечення

Може бути:

- Утримання будинку і прибудинкової території
- Власна свердловина (водопостачання)
- Власна котельня (опалення, гаряча вода)
- Індивідуальний тепловий пункт (опалення, гаряча вода)
- Автономна каналізація з септиком у дворі (водовідведення)
- Оператор-перевізник сміття за договором підряду (вивезення побутових відходів)

Не може бути:

- Газопостачання та електропостачання (лише індивідуальні договори між окремими співвласниками і виконавцями послуг)

Самозабезпечення – не господарська діяльність

Закон про ОСББ:

- ст. 4 – "**Господарче забезпечення** діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання"
- ст. 22 – "Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині **господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів**"

Ст. 3 Господарського кодексу України:

- **Діяльність негосподарюючих суб'єктів**, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Діяльність

~~Господарська
діяльність~~

~~комерційна
(підприємництво)~~

~~некомерційна~~

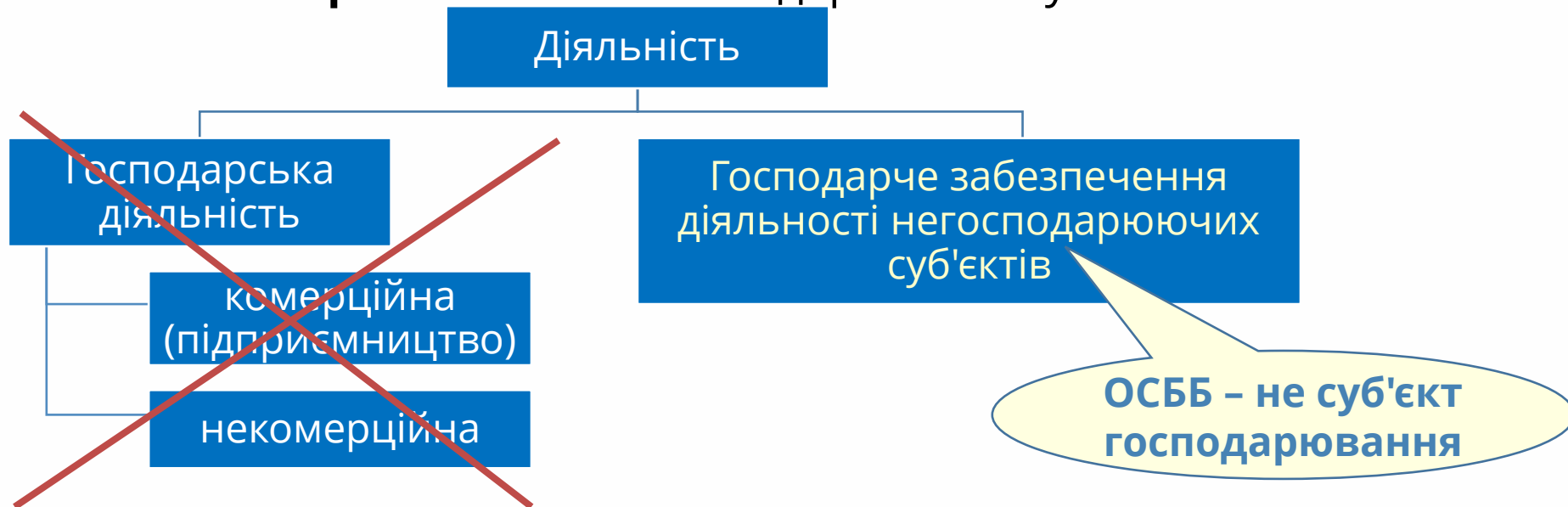
Господарче забезпечення
діяльності негосподарюючих
суб'єктів

ОСББ – не суб'єкт
господарювання



Питання "господарської діяльності"

- ОСББ **не провадить** господарської діяльності (ст.4, ст.22 Закону про ОСББ)
- Закон "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності"
не поширюється на негосподарюючих суб'єктів



А як же плата за послуги? А поліпшення спільного майна?

- Оскільки ОСББ не надає послуг, то й не стягує плати за послуги
- Співвласники в ОСББ спільно визначають свої спільні витрати **(кошторис)**
- Співвласники в ОСББ спільно розподіляють між собою витрати **(внески)**
- Придбане за внески майно (у т.ч. поліпшення будинку) є спільною власністю співвласників, а не ОСББ як юрособи

Стаття 4 Закону про ОСББ:

"Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю"

Кошти на рахунку ОСББ слід розглядати як кошти співвласників, а не "кошти ОСББ як юридичної особи", "бюджетні кошти"...

Податковий статус ОСББ

Закон про ОСББ:

- ст.4 - ОСББ є **неприбутковою організацією**
- ст.4, ст.22 - ОСББ здійснює самозабезпечення (не надає послуг)

Податковий кодекс (п.133.4 ст.133):

- вимога реєстрації в Реєстрі неприбуткових установ та організацій
- заборона розподілу прибутку
- вимога цільового використання доходу - виключно на реалізацію статутної мети (цілей, завдань)

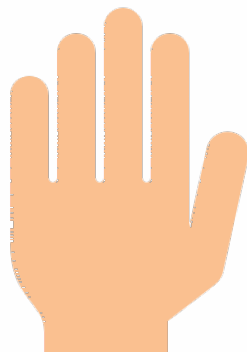
Підсумки

- ОСББ це юридична особа, яка **об'єднує всіх одночасно** співвласників багатоквартирного будинку
- ОСББ є неприбутковою організацією (але вимагається реєстрація)
- ОСББ не є власником будинку / квартир / спільного майна (майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників)
- ОСББ не є суб'єктом господарювання і не надає послуг (здійснює самозабезпечення)
- ОСББ не має тарифу (загальні збори затверджують внески)
- Кошти використовуються за рішеннями загальних зборів (кошторис)
- Поточне керівництво здійснює колегіальний орган - правління, а не одноособово голова правління

Правовий статус ОСББ.

Поняття самозабезпечення:

А ваше об'єднання - на самозабезпеченні?



Дякую за увагу!