

14.02.2023

# Асоціації ОСББ: порядок створення і діяльності

## Сьогодні розглядаємо:

- Поняття асоціації ОСББ, її відмінність від інших форм взаємодії ОСББ
- Порядок створення асоціації ОСББ
- Як асоціація ОСББ управляє будинками
- Як об'єднання управляють асоціацією

# Поняття асоціації ОСББ, її відмінність від інших форм взаємодії ОСББ

## Вихідні засади

- **Ст.ст. 1, 8, 12 закону про ОСББ**  
АОСББ створюється і діє на основі закону про ОСББ
- **Глава 7 Цивільного кодексу України**  
АОСББ - непідприємницьке товариство
- **П.133.4 ст.133 Податкового кодексу України**  
АОСББ - неприбуткова організація
- **Ст. 9 закону "Про особливості здійснення права власності..."**  
За рішенням співвласників функції з управління будинком можуть передаватися ОСББ (асоціації ОСББ)
- **Обмежень** щодо змісту статуту АОСББ в законодавстві майже **немає**

## Предмет діяльності АОСББ

- Здійснення функцій з управління багатоквартирними будинками, переданих асоціації за рішенням загальних зборів ОСББ - її членів
- Забезпечення належного утримання, експлуатації і ремонту багатоквартирних будинків та прибудинкових територій ОСББ-членів асоціації
- Сприяння співвласникам багатоквартирних будинків членів асоціації в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами
- Забезпечення реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків ОСББ-членів асоціації на володіння та користування спільним майном
- Захист інтересів ОСББ-членів асоціації в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, перед іншими юридичними та фізичними особами
- Утримання, експлуатація і ремонт майна, що забезпечує спільні потреби співвласників багатоквартирних будинків ОСББ-членів асоціації

## АОСББ серед інших форм об'єднань

	Асоціація ОСББ	Громадська спілка	Господарська асоціація
<b>Законодавчий акт</b>	ЗУ про ОСББ	Закон України “Про громадські об'єднання”	ст. 120 Господарського кодексу України
<b>Статус</b>	Юридична особа	Юридична особа / без статусу юрособи	Юридична особа
<b>Мета, предмет діяльності</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Представлення спільних інтересів ОСББ - членів асоціації</li> <li><b>Управління багатоквартирними будинками</b> ОСББ - членів асоціації</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здійснення та захист прав і свобод, задоволення суспільних інтересів</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Представництво інтересів учасників</li> <li>Постійна координація господарської діяльності підприємств-учасників</li> </ul>
<b>Члени</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Юридичні особи (виключно ОСББ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Будь-які юрособи</li> <li>Фізичні особи</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Юрособи, які є підприємствами</li> </ul>

## Особливості АОСББ

- Асоціація ОСББ завжди створюється як юридична особа,
- Її членами можуть бути **виключно ОСББ**,
- Її метою і предметом діяльності є представлення спільних інтересів ОСББ, а також може бути - **управління багатоквартирним будинком**

**Асоціація ОСББ -  
об'єднання ОСББ для спільного управління  
"своїми" багатоквартирними будинками**

# Порядок створення асоціації ОСББ



## Створення і державна реєстрація АОСББ

- Створюється згідно з Законом про ОСББ і ЦК України
- Реєструється як і будь-яка юридична особа в Україні: згідно з вимогами Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань"
- Засновниками асоціації виступають **не співвласники багатоквартирних будинків, а юридичні особи – ОСББ**
- В установчих зборах асоціації беруть участь представники таких ОСББ
- Скільки би не було в конкретному ОСББ будинків, таке ОСББ є лише однією юридичною особою і має лише один голос на **установчих зборах**

## Послідовність створення АОСББ

1. Загальні збори ОСББ – майбутніх засновників асоціації приймають рішення про створення асоціації
2. Представники таких ОСББ збираються на установчі збори асоціації, приймають рішення про її створення, затверджують її статут, обирають статутні органи
3. Після державної реєстрації асоціації загальні збори ОСББ-членів асоціації приймають рішення про передачу їй функцій з управління багатоквартирними будинками\*  
*\* Не є обов'язковою дією, але для чого тоді створювати АОСББ?*



Зразки документів: <https://proosbb.info/node/9>

## Зміст статуту АОСББ

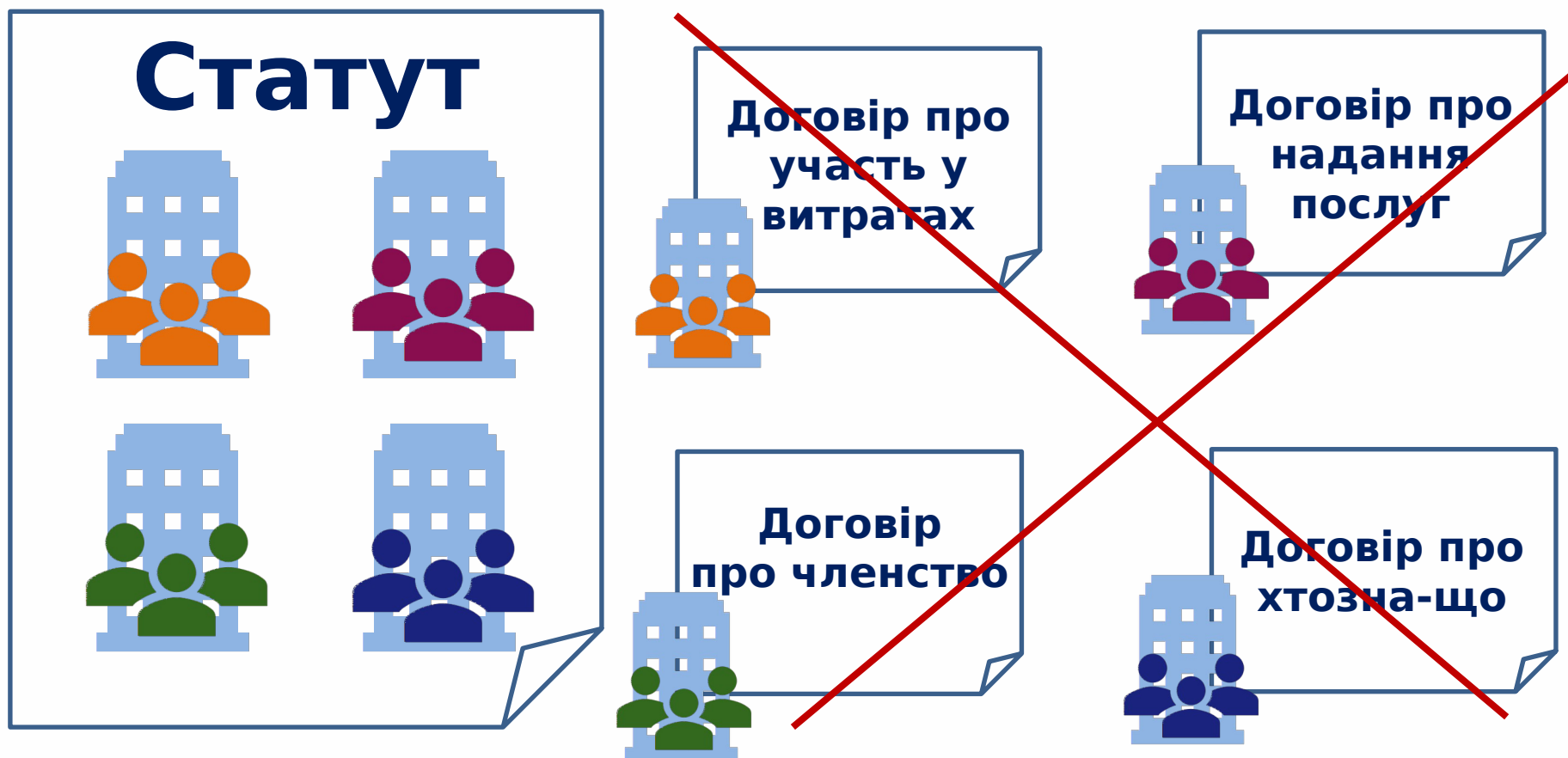
- **Практично немає законодавчих обмежень**
- Членство (є, на відміну від ОСББ)
- Органи управління (аналогічно ОСББ)
- Розподіл голосів, порядок голосування
- Представництво ОСББ в Асоціації: голова правління та/або інші особи, визначені загальними зборами ОСББ
- Завдання: управління будинками членів + представництво/захист інтересів членів Асоціації
- Структура доходів (аналогічно ОСББ, але без прямих внесків від співвласників!)
- Майно: власне майно Асоціації

## Члени АОСББ

- Членами асоціації можуть бути **виключно ОСББ** (не ЖБК, не окремі співвласники, не власники сусідніх садиб...)
- Вступ в асоціацію не змінює статусу ОСББ як юридичної особи
- Засновники асоціації ОСББ = члени асоціації ОСББ
- Закон не передбачає “асоційованого” членства
- **Сам по собі вступ в асоціацію не означає передачі їй функцій із управління** (потрібне окреме рішення загальних зборів ОСББ згідно зі ст.12 ЗУ про ОСББ)

## Питання договорів в АОСББ

**Відносини в АОСББ є статутними, а не договірними!**



# Як асоціація ОСББ управляє будинками

## Управління будинками АОСББ

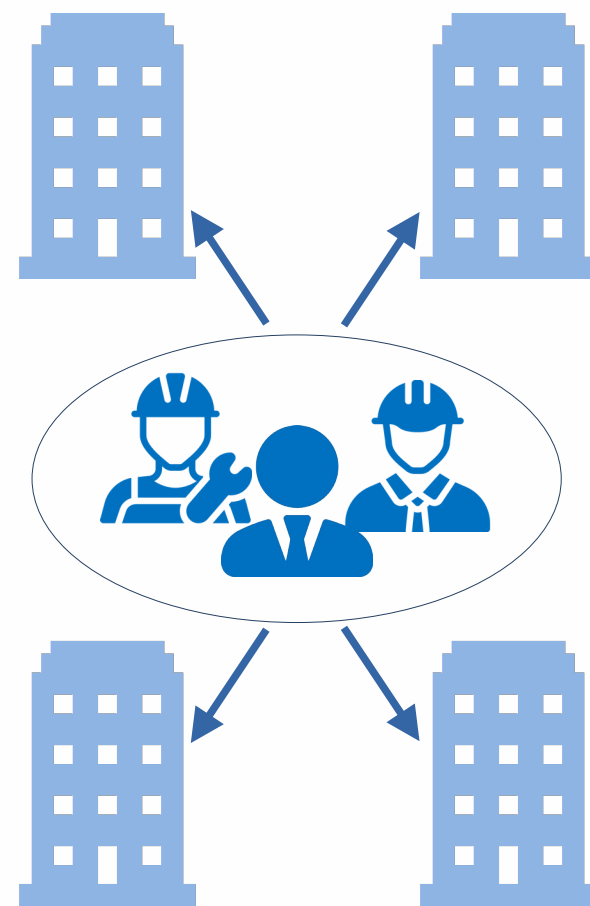
**Ст. 9 Закону України "Про особливості здійснення права власності...":**

1. Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

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).

## Модель управління будинками АОСББ

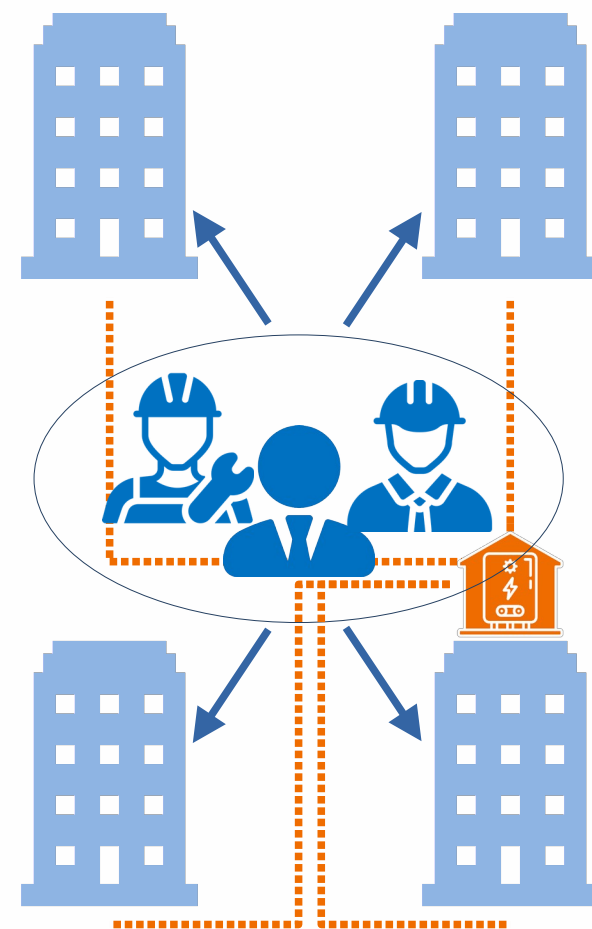
- Штатні працівники та підрядники асоціації обслуговують будинки всіх ОСББ-членів асоціації
- Мають (трудові) договори з асоціацією
- Таким чином досягається "економія на масштабі" та **сталість**





## Модель управління будинками АОСББ

- Штатні працівники та підрядники асоціації обслуговують будинки всіх ОСББ-членів асоціації
- Мають (трудові) договори з асоціацією
- Таким чином досягається "економія на масштабі" та сталість
- А часом просто немає іншого розумного вибору



## Фінанси АОСББ

- Основне джерело надходжень коштів до асоціації – внески членів (ОСББ)
- Підставою здійснення витрат, як і в ОСББ, є **кошторис**
- Розмір внесків для кожного ОСББ-члена асоціації затверджують **загальні збори асоціації**
- ОСББ-член асоціації може або затвердити внески для співвласників відповідно до свого внеску в асоціацію, або вийти з асоціації

### Установчі збори АОСББ:

рішення про створення, затвердження статуту, обрання правління...

### Загальні збори АОСББ:

рішення про затвердження кошторису і розмір внесків ОСББ-членів асоціації

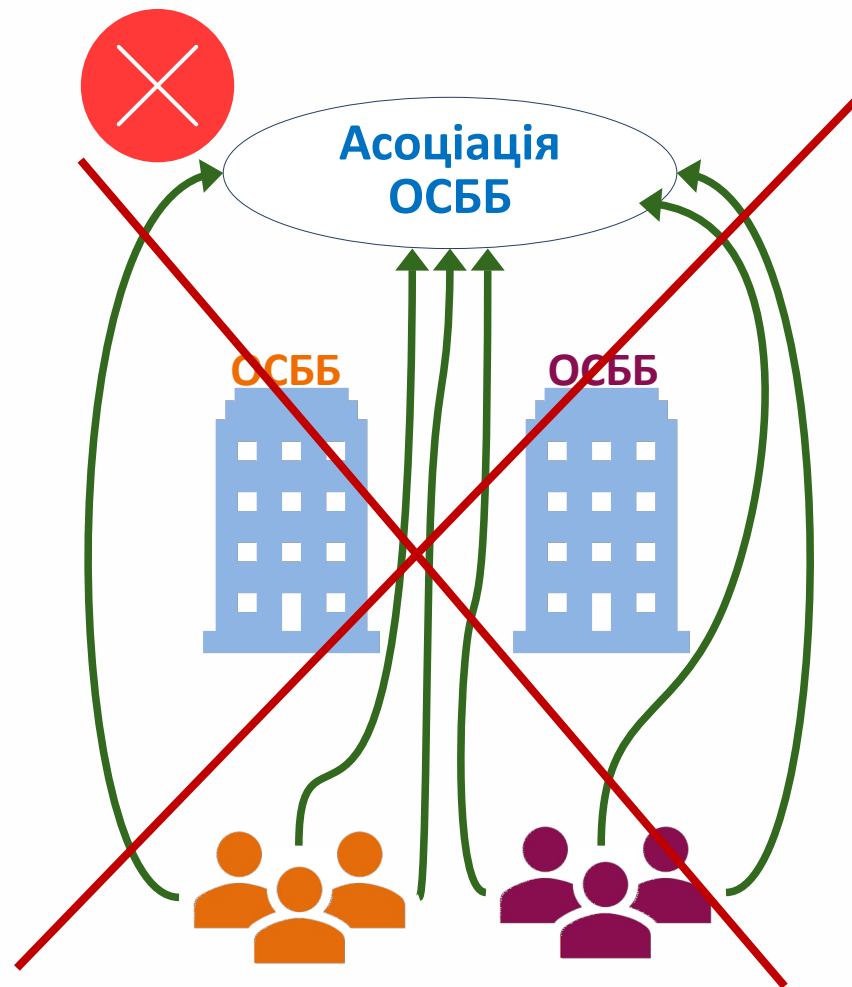
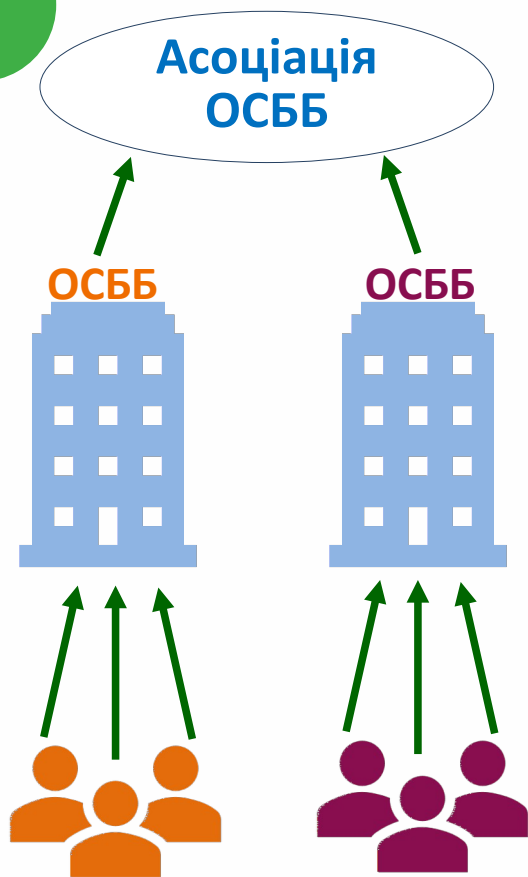
### Загальні збори ОСББ:

рішення створити асоціацію спільно з іншими ОСББ

### Загальні збори ОСББ:

рішення про новий розмір внесків для співвласників

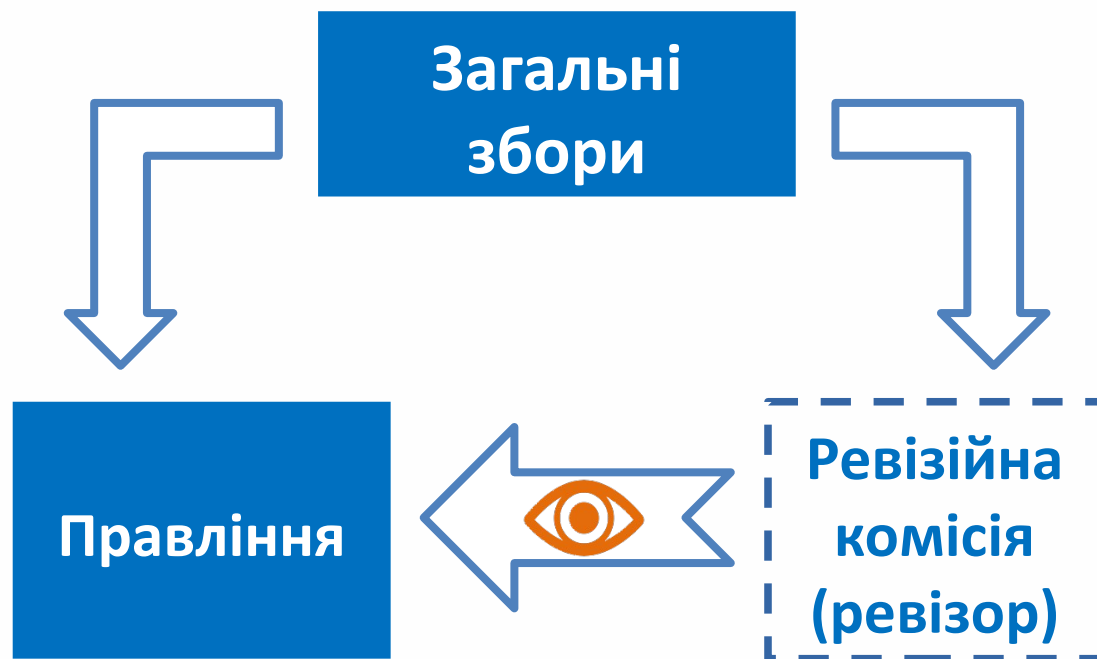
## Рух коштів в АОСББ



# Як об'єднання управляють асоціацією

## Органи управління АОСББ

- Загальні збори - вищий орган управління
- Правління - виконавчий орган (може бути і одноособовим)
- Ревкомісія / ревізор - контролюючий орган



## Загальні збори АОСББ

- Беруть участь **представники ОСББ**, а не всі співвласники всіх ОСББ
- Кого призначити представником - вирішує саме ОСББ
- Закон не регламентує розподілу голосів
- Кількість голосів, якою володіє кожен член асоціації, визначає її статут
- Можливі варіанти:
  - один член = один голос
  - один будинок = один голос
  - пропорційно до загальної площі квартир і нежитлових приміщень

## Доцільні варіанти розподілу голосів

	Будинки приблизно рівні	Будинки різні
Лише представництво інтересів	“Один член = один голос”	“Один член = один голос”
Представництво інтересів + управління й утримання	“Один член = один голос” або пропорційно до площі / кількості будинків	Пропорційно до площі

## Представництво ОСББ в асоціації

- ОСББ перед іншими фізичними і юридичними особами **без довіреності** представляє голова правління
- За рішенням правління або загальних зборів для представництва ОСББ на установчих або загальних зборах асоціації може бути визначено й іншу особу (це внутрішня справа ОСББ)
- “Закріплення” посад у правлінні за певними ОСББ не відповідатиме закону
- Представник ОСББ (голова правління), обраний в органи управління асоціації (в правління АОСББ), лишається на посаді в АОСББ, аж доки його не увільнять загальні збори АОСББ



# Підсумки й обговорення

## Асоціація ОСББ серед форм управління будинком

Критерій	Самостійне управління співвласниками	Управитель	ОСББ	Асоціація ОСББ
Створення юрособи співвласниками	Не потрібне	Не потрібне	Потрібне	Потрібне (ОСББ + асоціація)
Хто здійснює "повсякденне" управління	Ніхто (збори співвласників за потреби)	Працівник управителя	Правління ОСББ, обране загальними зборами ОСББ	Правління АОСББ, обране на ЗЗ АОСББ
Чим регулюються відносини зі співвласниками	Законом	Законом, договором	Законом, статутом ОСББ	Законом, статутами ОСББ і асоціації
Адміністративні витрати	Відсутні	Винагорода управителю	Заробітна плата голови правління, бухгалтера тощо	Зарплата голови правління, бухгалтера тощо
Управління кількома будинками	Неможливе	Можливе, без формальних обмежень	Можливе, з обмеженнями	Можливе, без формальних обмежень

## АОСББ чи одне ОСББ на кілька будинків?

### Асоціація ОСББ

- Відсутні обмеження на створення
- Окремі юридичні особи

### ОСББ на кілька будинків

- Необхідна наявність спільної прибудинкової території, елементів благоустрою, інфраструктури...
- Одна юридична особа

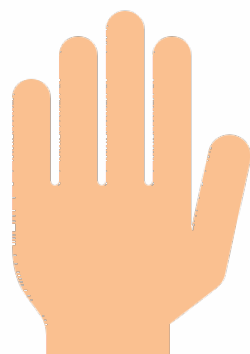
СИЛЬНІ СТОРОНИ

СЛАБКІ СТОРОНИ  
(ВРАЗЛИВОСТІ)

МОЖЛИВОСТІ

ЗАГРОЗИ

**Який ваш досвід?  
Що краще?  
Що далі?**



Дякую за увагу!