



Загальні збори – вищий орган управління ОСББ:

- ☞ обирає правління і ревізійну комісію;
- ☞ затверджує річний кошторис доходів і витрат (в тому числі розмір платежів на утримання і ремонт загального майна) та звіт про його виконання;
- ☞ визначає розмір винагороди членів правління ОСББ;
- ☞ утворює спеціальні фонди, в тому числі резервний фонд;
- ☞ вносить зміни і доповнення до Статуту ОСББ;
- ☞ розглядає скарги на дії правління ОСББ, голови правління ОСББ та ревізійної комісії;
- ☞ затверджує і вносить зміни в правила внутрішнього розпорядку, положення про оплату праці штатного персоналу ОСББ;
- ☞ визначає напрями використання доходів від господарської діяльності;
- ☞ приймає рішення про отримання позикових коштів, включаючи банківські кредити;
- ☞ приймає рішення про реорганізацію та ліквідацію ОСББ.

Якщо це не порушує права та інтереси співвласників, то загальні збори членів ОСББ:

- ☞ приймає рішення про придбання, продаж, передачу, обмін, оренду спільного майна;

☞ приймає рішення про зведення господарських та інших будівель і. ін.

Правління – виконавчий орган

- ☞ обирається загальними зборами членів ОСББ;
- ☞ керує поточною діяльністю;
- ☞ складає проект річного кошторису доходів і витрат та звіт про його виконання, надає їх на затвердження членам ОСББ на загальних зборах;
- ☞ розпоряджається коштами відповідно до затвердженого загальними зборами кошторисом;
- ☞ укладає договір управління, а також договори на обслуговування і ремонт спільного майна;
- ☞ контролює своєчасність внесення встановлених обов'язкових платежів;
- ☞ веде діловодство.

Голова правління

- ☞ обирається з числа членів правління;
- ☞ забезпечує виконання рішення правління;
- ☞ дає вказівки і розпорядження в межах своєї компетенції;
- ☞ виносить на затвердження загальних зборів положення про оплату праці штатного персоналу;
- ☞ підписує платіжні документи і здійснює заходи, які не вимагають схвалення правління.

Ревізійна комісія

- ☞ обирається з членів ОСББ, які не є членами правління;
- ☞ проводить ревізію фінансової діяльності не рідше одного разу на рік;
- ☞ надає на загальні збори звіт про фінансову діяльність, висновок про річний кошторис і розмірах обов'язкових платежів і внесків.

З питань створення ОСББ звертайтеся до відділів з питань ЖКГ районних державних адміністрацій та виконкомів місцевих рад. Вичерпна інформація на сайті <http://www.osbb.zp.ua/>

ЩО ПОТРІБНО ЗНАТИ МЕШКАНЦЯМ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ПРО ОБ'ЄДНАННЯ СПІВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ?



Ставши власником квартири в результаті її приватизації, покупки, отримання у спадок або в дар, Ви отримали **право** не тільки **користуватися** нею особисто, тобто проживати в ній, а й **розноряджатися** нею на свій розсуд: продавати, здавати в оренду, заповідати. Але крім прав у Вас також виникли **обов'язки утримувати** квартиру в належному технічному і санітарному стані **за свій рахунок**.

Чи знаєте Ви, що, **ставши власником** своєї квартири, Ви відповідно до законодавства України одночасно **стали і співвласником спільного майна** у Вашому багатоквартирному будинку?

До спільного майна в багатоквартирному будинку належать:

- загальні приміщення в будинку, що не є частинами квартир і призначені для обслуговування більше одного приміщення в даному будинку - це під'їзди, ліфти, коридори, технічні поверхи, горища, підвали, в яких є інженерні комунікації; дах, огорожувальні та несучі конструкції даного будинку. Все обладнання та мережі, що знаходиться в даному будинку за межами або всередині приміщень і яке обслуговує більше одного приміщення, а також земельна ділянка, на якій розташований будинок, з елементами озеленення та благоустрою, інші призначені для обслуговування, експлуатації та благоустрою вашого будинку.

Спільне майно належить всім співвласникам житлових і нежитлових приміщень у будинку, тобто і ВАМ!

Всі власники будинку зобов'язані **разом утримувати спільне майно**. Власники беруть участь у витратах на утримання і ремонт загального майна пропорційно площі належних їм приміщень.

Непроживання в квартирі і невикористання її не звільняє власника від його обов'язків щодо майна!

Власники не можуть відчужувати свою частку у спільному майні або відмовлятися від володіння і не користуватися нею, щоб звільнитися повністю

або частково від участі в загальних витратах на утримання і ремонт загального майна.

Право часткової власності на спільне майно будинку нерозривно пов'язано з правом власності на квартири в будинку. **Частка власника в спільному майні не може бути виділена** в натурі.

Власники житла **спільно володіють, користуються** і в установленому законом порядку **розноряджаються** спільним майном в багатоквартирному будинку, а також мають право спільно керувати ним, об'єднавшись в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Як власники можуть спільно управляти спільним майном?

ОСББ - юридична особа, **неприбуткова організація, об'єднання власників приміщень** для належного утримання будинку, прибудинкової території та забезпечення реалізації прав співвласників приміщень на володіння та користування спільним майном в установленому законом порядку.

ОСББ - це Ваша організація, Ви і Ваші сусіди - головні особи в об'єднанні!

Вищий орган управління ОСББ - загальні збори членів об'єднання.

Які права має член ОСББ?

- самостійно, без погодження з будь-ким, розпоряджатися своїм майном;
- обирати і бути обраним до органів управління ОСББ;
- брати участь у діяльності ОСББ особисто або через свого представника;
- отримувати інформацію про діяльність ОСББ, про стан спільного майна і витрати на його утримання;
- вносити пропозиції щодо вдосконалення діяльності та усунення недоліків в роботі.

Які обов'язки має член ОСББ?

- своєчасно і в повному обсязі вносити обов'язкові внески, пов'язані з оплатою витрат на утримання, поточний та капітальний ремонт спільного майна в багатоквартирному будинку;
- дотримуватися вимоги Статуту ОСББ, виконувати рішення загальних зборів і правління;
- виконувати обов'язки, які несуть співвласники будинку відповідно до законодавства України, щодо використання та утримання власного і загального майна, дотримання прав та інтересів інших співвласників, відшкодуванню завданих збитків та ін.

Власник житлового або нежитлового приміщення може не бути членом ОСББ, але тоді він зобов'язаний оплачувати витрати по утриманню та ремонту загального майна на підставі договору, укладеного з ОСББ.

ОСББ зобов'язане забезпечити належне утримання і ремонт загального майна.

Існує міф про те, що тільки після ремонту потрібно створювати ОСББ і влада зобов'язана зробити капітальний ремонт Вашого будинку.

В ст. 24 Закону України «Про ОСББ» зазначено, що колишній власник, на балансі якого перебував багатоквартирний будинок, **приймає участь** в організації та фінансуванні **першого після передачі на баланс** капітального ремонту будинку відповідно до законодавства.

Стан будинку, його загальне майно в Ваших руках і залежить тільки від Вас і Ваших сусідів - власників житлових і нежитлових приміщень.

Якщо Ви бажаєте жити в добре відремонтованому будинку, чистому, затишному, безпечному і привабливому для проживання будинку, СТВОРЮЙТЕ ОСББ і приймайте активну участь у його справах!

ТІЛЬКИ ОБ'ЄДНАВШИСЬ, ВИ ЗМОЖЕТЕ ЗБЕРЕГТИ ВАШ ДІМ, І ВАМ БУДЕ, ЩО ПЕРЕДАТИ ВАШИМ ДІТЯМ І ОНУКАМ!