ОСББ

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – це юридична особа, створена власниками для управління, утримання та використання неподільного та загального майна.

Вищим керівним органом ОСББ є загальні збори. На загальних зборах члени об'єднання здійснюють своє право вирішувати пов'язані з діяльністю ОСББ питання.

Основним документом є статут об'єднання.

Поточний контроль за надходженням та витрачанням коштів в об'єднанні здійснює **правління об'єднання.** Правління періодично звітується на загальних зборах про виконання фінансового плану. Правління укладає угоди та наймає на роботу працівників для виконання робіт по утриманню будинку.

Переваги ОСББ:

• зменшується квартплата порівняно з квартплатою ЖЕКа за рахунок:
- відсутності податків на прибуток (до 30% від прибутку), на додану вартість (20%);
- відсутності прибутку ЖЕКу (10-50%);
- надходження додаткових коштів від здачі в оренду службових квартир, що побудовані на кошти власників;
- надходження додаткових коштів від здачі в оренду об'єктів, що перебувають у спільній власності (господарських та нежитлових приміщень, прибудинкових територій, тощо);
- надходження додаткових коштів від розміщення реклами в ліфтах, за використання шахт провайдерами телекомунікаційних послуг, і. т. д.;
- здійсненню фінансового контролю членами ОСББ за використанням коштів.

• підвищується якість житлово-комунальних послуг, завдяки тому що:
- ОСББ приймає будинок на свій баланс і самостійно здійснює експлуатацію будинку або самостійно визначає експлуатаційну організацію;
- ОСББ укладає прямі договори з підприємствами, що поставляють газ, воду та тепло, займаються вивезенням сміття, ремонтом, в результаті чого ОСББ отримує можливість впливати та контролювати якість житлово-комунальних послуг;
- члени ОСББ планують заходи з ремонту та модернізації будинку, прибудинкової території шляхом прийняття рішень на загальних зборах;
- члени ОСББ можуть самостійно визначати кошторис утримання будинку, встановлювати розміри внесків на утримання будинку та прибудинкової території шляхом прийняття рішень на загальних зборах.
-

• ОСББ має право отримати у довгострокове користування або власність прибудинкову територію, завдяки чому:
- ОСББ отримує захист від ущільнення забудови);
- ОСББ справляє вплив на забудову мікрорайону (якщо ділянка, що виділяється під забудову, прилягає до прибудинкової території ОСББ, відповідно ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» та ст. 18 Закону України «Про планування та забудову територій» ОСББ є юридичною особою, з якою має бути узгоджено будь-яке будівництво на ній).

• стає менше боржників за спожиті житлово-комунальні послуги завдяки тому що:
- підвищується відповідальність мешканців за свій будинок;
- більш прийнятні тарифи, ніж в ЖЕКу;
- власники бачать, на що використовуються їх гроші;
- боржники отримують можливість використання за згодою членів ОСББ свого трудового внеску (не маєш грошей – зроби що-небудь корисне для будинку) замість квартплати.

• провайдерів телекомунікаційних послуг обиратимуть самі мешканці, а не ЖЕК!

ОСББ
- самостійно встановлює заробітну плату обслуговуючому персоналу, включаючи голову об`єднання і бухгалтера, та контролює якість виконання робіт;
- має можливість отримання кредитів в банку на проведення ремонту, встановлення приладів обліку води, тепла, газу тощо;
- здатна вирішувати загальні проблеми мешканців, відстоювати їх інтереси та права;
- це можливість кожного мешканця безпосередньо приймати участь в управлінні і утриманні будинку (обрання до органів управління, голосування на загальних зборах тощо);
- це відсутність проблем з отриманням необхідних довідок, оформлення документів на отримання субсидій, прийняття документів на видачу паспортів, на реєстрацію (прописку) тощо. Голова ОСББ має право завіряти довіреності на отримання пенсій, представлення інтересів тощо.

Важливо:

Усі належні пільги та субсидії по сплаті квартплати та житлово-комунальних послуг для членів ОСББ зберігаються.

Новостворене ОСББ не повинно відповідати за борги мешканців будинку, які залишились у них перед ЖЕКом.

Мешканці ОСББ знають, за що вони платять гроші, їх важче обманути. Якщо ж правління намагатиметься це робити - його можна переобрати, натомість ЖЕК не переобереш.