

## **Можливості органів самоорганізації населення та ОСББ для захисту Ваших прав**

*Однією з найбільших проблем для киян є сьогодні неконтрольована та руйнівна забудова міста, ущільнення існуючої забудови, знищення парків і скверів. Руйнується і спотворюється життєвий простір людини. Забудовуються прибудинкові території, дитячі та спортивні майданчики, подвір'я.*

*Як змінити ситуацію на краще? Як ми можемо стати господарями в своєму подвір'ї та мікрорайоні?*

*Єдиний вихід із цієї критичної ситуації – ОБ'ЄДНАННЯ в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та органи самоорганізації населення (ОСН).*

*Саме ОСН та ОСББ мають повноваження та можливості покращити якість життя киян і захистити їхні подвір'я, дитячі та спортивні майданчики від "проблемної" забудови.*

### **Що таке ОСББ та які його права?**

**Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку** – юридична особа, створена власниками квартир та приміщень будинку для спільного управління й утримання будинку та для спільного використання загального майна.

ОСББ є неприбутковою організацією, яка має печатку та банківський рахунок і може укладати цивільно-правові договори, відповідаючи за своїми зобов'язаннями своїм майном (але не особистим чи спільним майном своїх членів).

Членом ОСББ може стати будь-який власник (співвласник) житлового або нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку.

**Головні завдання ОСББ** – це покращення утримання житлових будинків та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні якісних комунальних послуг, раціональне використання платежів мешканців, управління спільною власністю.

**Завдяки ОСББ Ви, на відміну від ЖЕКівських будинків, самостійно можете:**

- визначати кошторис утримання своєї квартири;
- визначати розмір внесків на утримання будинку;
- диктувати структуру і стиль управління ОСББ;
- формувати штатний розклад і персональний склад працівників, які обслуговують Ваш будинок та встановлювати їм заробітну плату (управителя, сантехніка, двірника, електрика, бухгалтера, консьержа тощо);
- вибирати найкращого виконавця житлово-експлуатаційних послуг (вивіз сміття, обслуговування ліфту, дезинфекція, виконання ремонтних робіт, тощо);
- визначати черговість проведення поточного ремонту і контролювати його якість;
- отримати прибудинкову територію в приватну власність і самостійно приймати рішення щодо її використання;
- більш успішно, ніж ЖЕКи та окремі мешканці, вимагати від постачальників комунальних послуг (“Київенерго”, ”Водоканал”) виконання умов угод.

**Додаткові можливості ОСББ:**

- ОСББ як юридична особа може отримувати кредит на проведення ремонтів, установку лічильників, облаштування прибудинкової території тощо.
- Приватизація нежитлових приміщень будинку може здійснюватися лише за погодженням з правлінням ОСББ, причому першочергове право на викуп таких приміщень має саме ОСББ.
- Після прийому будинку на свій баланс ОСББ може здавати в оренду допоміжні приміщення та направляти ці кошти на поліпшення технічного стану житла. За цього воно зберігає право на державну дотацію на утримання будинку, а також і на дотацію з місцевого бюджету в рамках міської програми “Мій двір, моє подвір’я”.
- Колишній власник будинку (як правило, районна рада) зобов’язаний взяти участь у першому після прийому будинку на баланс ОСББ капітальному ремонті.
- Новостворене ОСББ не повинно відповідати за борги мешканців

будинку, які залишились у них перед комунальним ЖЕКом.

- ОСББ має податкові пільги – за законом воно не платить податок на прибуток із тієї своєї діяльності, яка спрямована на утримання свого житла.

- ОСББ має достатньо широкій простір для вибору принципів господарювання. Так, воно може передати свій будинок на баланс та обслуговування будь-якій приватній чи відомчій житлово-експлуатаційній установі або ж залишити його в комунальному ЖЕКу, може укласти з ЖЕКом договори лише на деякі послуги, може самостійно проводити повне обслуговування житла, укладати прямі договори з “Київенерго” та “Водоканалом”.

- Як виняток, ОСББ, очікуючи більш сприятливих умов, може взагалі не здійснювати ніякої господарської діяльності, а використовувати свій юридичний статус для захисту житлових прав мешканців будинку.

## **Створення ОСББ**

ОСББ будується на суто демократичних засадах. Його членом може бути кожен, хто є власником (співвласником) житлового або нежитлового приміщення в даному будинку. Члени ОСББ мають право: обирати та бути обраними в його керівні органи (правління і ревізійну комісію); безперешкодно знайомитися з документами об’єднання; за бажанням виходити з ОСББ; скликати позачергові збори (якщо на те є воля 20% членів) без відповідного рішення правління й у тому числі достроково переобирати керівництво. Ці права й обов’язки чітко закріплені в Типовому статуті ОСББ, де проводиться детальне розмежування повноважень між: зборами, правлінням, зборами уповноважених, а також членами об’єднання.

Для створення ОСББ необхідно провести установчі збори, на яких мають бути присутні не менше половини власників квартир. На установчих зборах необхідно ухвалити статут ОСББ, обрати голову та правління. Після цього відбувається державна реєстрація ОСББ у державного реєстратора.

**Як через ОСББ справляти вплив на забудову мікрорайону?**

Статус ОСББ дає мешканцям додаткові можливості захищати свої права в питаннях забудови.

1. ОСББ може отримати прибудинкову територію в приватну власність, що забезпечить Вас від забудови цієї території та розміщення на ній будь-яких об'єктів.

2. 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.

3 При виникненні спорів щодо землевідведення та будівництва на території, прилеглій до прибудинкової території ОСББ, об'єднання як юридична особа може подати до суду а також виступати третьою стороною в судових процесах.

Спираючись на міжнародний досвід функціонування ОСББ, такі об'єднання в майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації житлових будинків і прибудинкових територій, підвищення рівня їх благоустрою та покращення умов проживання.

### **Як стати власником прибудинкової території ?**

**Прибудинкова територія** – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Виходячи зі ст. 11 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, передача на баланс майна (в тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього. Отже, ОСББ стає власником земельної ділянки та прибудинкової території лише після отримання акта про право власності на цю земельну ділянку.

Тому відразу після реєстрації ОСББ доцільно вирішити питання з передачею об'єднанню прибудинкової території і визначити, як краще її використовувати в інтересах членів ОСББ. Прибудинкова територія (земельна ділянка) передається ОСББ у

власність або в користування, в тому числі на умовах оренди, відповідними органами місцевого самоврядування.

## **Що таке ОСН та які його права?**

**Органи самоорганізації населення** – це добровільне об'єднання громадян за територіальною ознакою (ОСН може бути створений на базі багатоквартирного будинку, вулиці, кварталу або мікрорайону).

Органи самоорганізації населення як представницькі органи в системі місцевого самоврядування створюються громадянами для представлення своїх інтересів та захисту своїх прав.

ОСН є юридичною особою, має свідоцтво про державну реєстрацію, розрахунковий рахунок, печатку та власність.

### **Головні завдання ОСН:**

- представляти і захищати інтереси громадян, що проживають на території ОСН, перед органами місцевого самоврядування, органами державної влади, юридичними особами;
- покращувати організацію проживання громадян та вдосконалювати господарювання на території ОСН;
- забезпечувати задоволення побутових, культурних, соціальних та інших потреб жителів шляхом сприяння в наданні їм відповідних послуг.

### **Що можуть органи самоорганізації населення:**

1. ОСН разом із депутатами представляють інтереси жителів будинку, вулиці, мікрорайону, села, селища, міста у відповідній місцевій раді та її органах, місцевих органах виконавчої влади.
2. ОСН вносять у встановленому порядку пропозиції до проектів місцевих програм соціально-економічного і культурного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць та проектів місцевих бюджетів.
3. ОСН здійснюють контроль за якістю надаваних громадянам, які проживають у житлових будинках на території діяльності органу самоорганізації населення, житлово-комунальних послуг та за якістю проведених у зазначених житлових будинках ремонтних

робіт.

4. ОСН долучаються до планування забудови території ОСН шляхом обов'язкової участі в обговоренні проектів містобудівної документації. За окремим рішенням місцевої ради ОСН може бути надане право обов'язкового узгодження проектів землевідведення під забудову на його території.

5. ОСН можуть лобіювати перед місцевою радою та міським чи сільським головою питання про відкриття нового магазину, подання соціальної допомоги мешканцям, введення нового чи відміну наявного транспортного маршруту, відкриття школи, дитячого садка, молодіжного клубу, спортивної секції, ремонт та реконструкцію комунальних мереж або будинків, благоустрій території, проведення свят, публічних акцій та інше.

6. ОСН разом із депутатами місцевих рад визначають пріоритети у використанні коштів з депутатського фонду, що надаються з місцевих бюджетів, домагаючись спрямування їх на допомогу виборцям.

7. ОСН мають можливість бути присутніми на апаратних засіданнях районних адміністрацій та сесіях районних і міської рад, можуть колективно оскаржувати дії чи бездіяльність комунальних служб перед головою ради та депутатами.

8. Місцевою радою ОСН може бути передано повноваження з контролю за розподілом коштів, які збираються з квартплати мешканців території ОСН, та коштів, призначених для проведення капітального ремонту будинків. ОСН разом із представниками ЖЕКу можуть визначати перелік та обсяг ремонтних робіт, брати участь у виборі виконавців ремонтних робіт та прийнятті виконаних робіт.

9. ОСН мають право подавати свої пропозиції до постійної комісії з питань бюджету районної або міської ради, бути присутніми на засіданнях цих комісій та на сесіях, на яких затверджуються місцеві бюджети. ОСН міста зі спільної ініціативи можуть клопотати перед міським головою про внесення певних видатків до міського бюджету.

10. ОСН мають повноваження вносити на розгляд органів місцевого самоврядування пропозиції щодо благоустрою та здійснювати громадський контроль за дотримання Правил

благоустрою населених пунктів (відповідно до закону "Про благоустрій населених пунктів" від 06.09.05). ОСН можуть бути ініціаторами суботників, акцій з озеленення території, зі створення та ремонту дитячих майданчиків, лавочок та інших малих архітектурних форм. ОСН вправі подавати заявки про планування таких акцій до міської або районної ради й отримувати фінансування для їх проведення.

Орган самоорганізації населення не рідше одного разу на рік повинен звітувати про свою діяльність на зборах (конференції) жителів за місцем проживання.

ОСН має інформувати населення про своє місцезнаходження, час роботи і години прийому громадян.

Сільська, селищна, міська, районна в місті (в разі її створення) рада може додатково наділяти орган самоорганізації населення частиною своїх повноважень з одночасною передачею йому додаткових коштів, а також матеріально-технічних та інших ресурсів, необхідних для здійснення цих повноважень. Вона ж здійснює контроль за їх виконанням.

## **Як через ОСН можна справляти вплив на забудову мікрорайону?**

Статус ОСН дає мешканцям додаткові можливості захищати свої права в питаннях забудови.

1. Участь ОСН у громадському обговоренні проектів містобудівної документації (детальних планів забудови, схем планування території тощо) є обов'язковою. Отже, відповідно до пункту 2.1.3 Правил забудови м. Києва та рішення Київради "Про Порядок громадського обговорення містобудівної документації у м. Києві" № 438/3014 від 16 червня 2005 року міська і районна адміністрації мають обов'язково обговорити проекти містобудівної документації з ОСН.

2. Органам самоорганізації населення за рішенням Київради можуть бути делеговані повноваження щодо погодження землевідведення під будівництво на їхній території.

3. Органи самоорганізації населення можуть бути ініціаторами й організаторами проведення громадських слухань з приводу будь-яких питань (й тому числі і з питань забудови), що відносяться до

компетенції відповідних органів місцевого самоврядування.  
4. Представник ОСН має право брати участь у засіданнях Архітектурно-містобудівної ради з питань, що стосуються будівництва на території ОСН.

Запрошуємо до обговорення зазначених та інших проблем на сайт мікрорайону:

<http://lisky.mirror.org.ua>

або

<http://lisky.org.ua>

Зустрічі ініціативної групи щочетверга о 19-30 на дитячому майданчику у дворі.