

# Ваш Дім – Ваші Правила: Покроковий План Створення ОСББ

Практичний посібник на основі Статті 6 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".



# Наша Дорожня Карта: 6 Кроків до Створення ОСББ

Ця презентація – це ваш путівник. Ми перетворили складний юридичний процес на зрозумілу подорож, яка веде до повного контролю над вашим будинком. Кожен етап – це важливий крок до самоврядування.



# Етап 1: Підготовка. З чого все починається?

## Хто може створити ОСББ?

- Лише власники квартир та нежитлових приміщень у будинку.

## Ключова дія: Формування ініціативної групи.

- **Склад:** Мінімум 3 власники квартир або нежитлових приміщень.
- **Завдання:** Організувати та скликати установчі збори.

**Для новозбудованих будинків:** Установчі збори можна проводити лише після того, як зареєстровано право власності на понад 50% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень.



## Етап 2: Скликання Зборів. Правильне інформування – запорука успіху.



не пізніше ніж за  
**10 календарних  
днів**

### Коли?

- Повідомлення надсилається ініціативною групою не пізніше ніж за 10 календарних днів до дати зборів.

### Як?

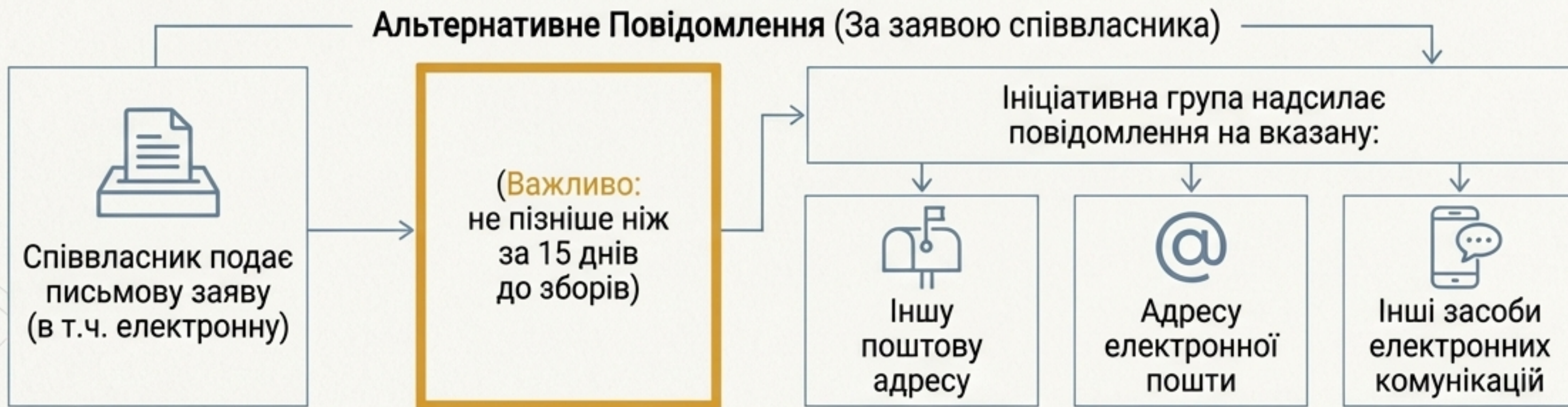
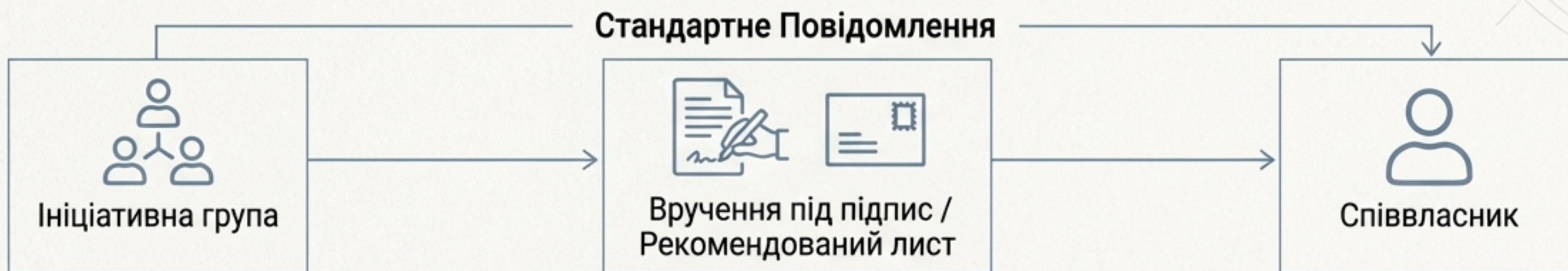
- **Основний спосіб:** Письмово кожному співвласнику під особистий підпис.
- **Альтернатива:** Рекомендованим листом на адресу квартири/приміщення в будинку.

### Що має містити повідомлення?

- ✓ Інформація про ініціатора зборів.
- ✓ Дата, час та місце проведення.
- ✓ Порядок денний зборів.
- ✓ Інформація про можливість дистанційної участі (відеоконференція), якщо вона є.

# Сучасні методи комунікації: як повідомити кожного?

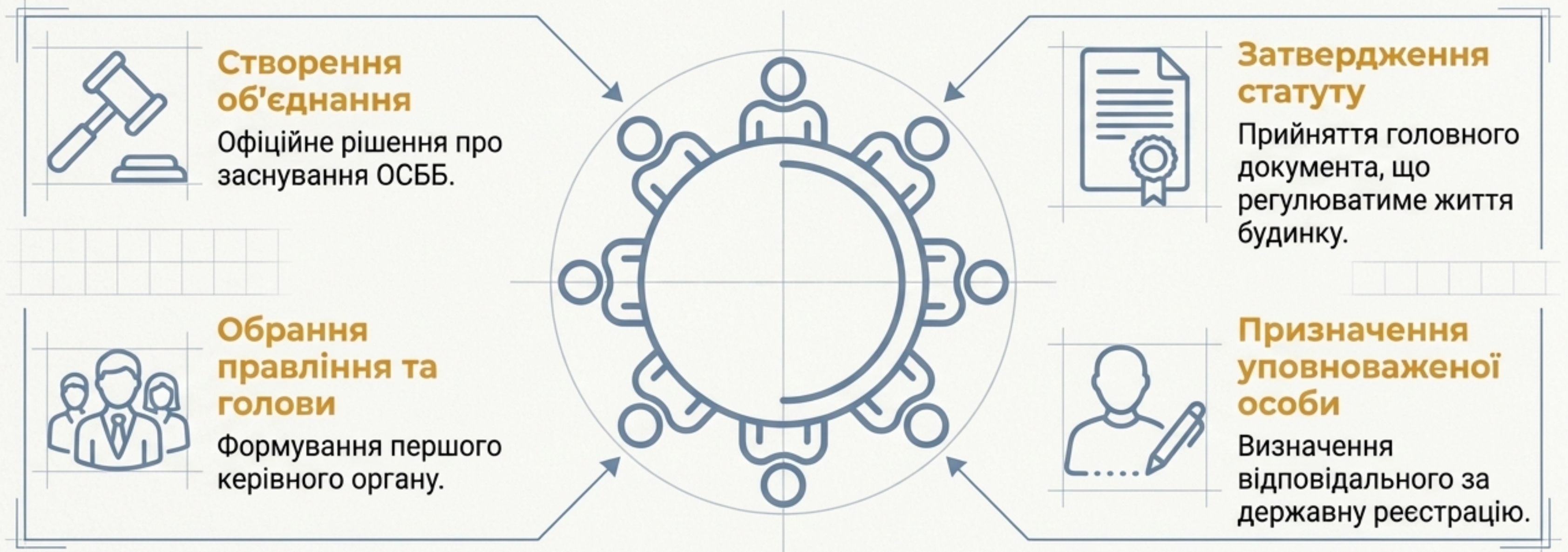
Закон передбачає гнучкі способи сповіщення, якщо співвласник завчасно висловить таке бажання.



Зручне для більшості місце та час проведення зборів є ключовим фактором.

# Етап 3: Установчі Збори. День прийняття ключових рішень.

Установчі збори – це центральна подія у створенні ОСББ. Саме тут співвласники ухвалюють доленосні для будинку рішення.

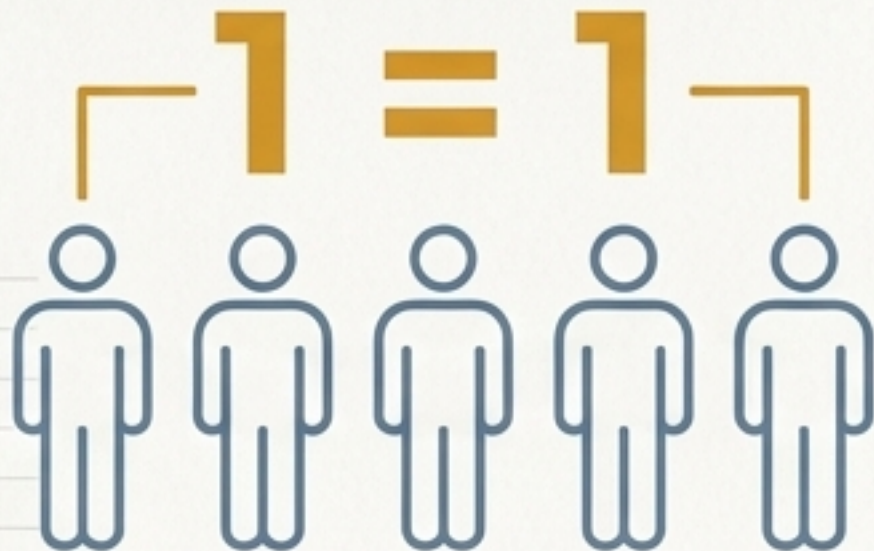


**First Order of Business:** Першим кроком на зборах є обрання голови зборів. Це рішення приймається більшістю голосів **присутніх** співвласників.

# Правила Проведення Зборів: Голосування та Дистанційна Участь

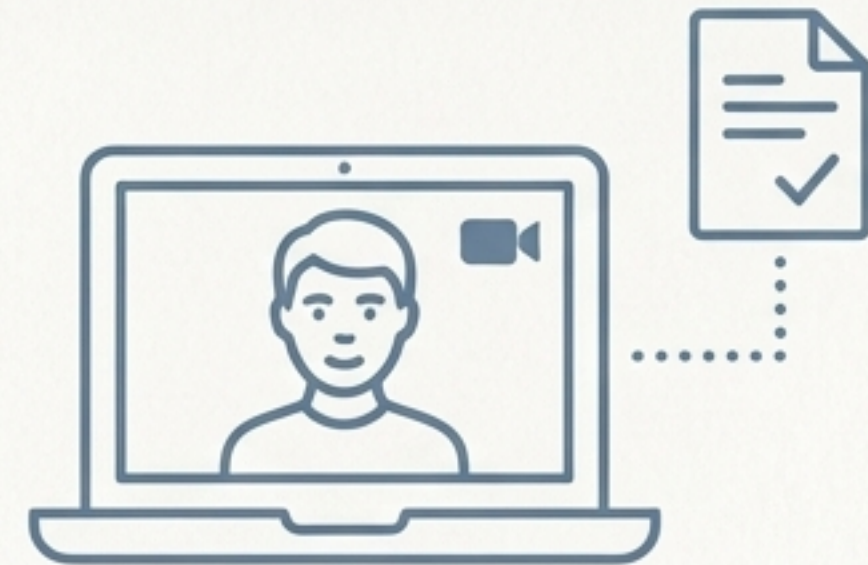
## Обрання Голови Зборів

- **Хто голосує?:** Лише присутні на зборах співвласники (та їх представники).
- **Принцип голосування:** 1 присутній співвласник = 1 голос (незалежно від площі).
- **Результат:** Рішення приймається простою більшістю голосів присутніх.



## Дистанційна Участь

- **Умова:** За наявності технічної можливості.
- **Формат:** Відеоконференція.
- **Як голосують дистанційні учасники?:** Шляхом заповнення листків опитування з усіх питань порядку денного, *крім* обрання голови зборів.



## Етап 4: Голосування. Як рахуються голоси співвласників?

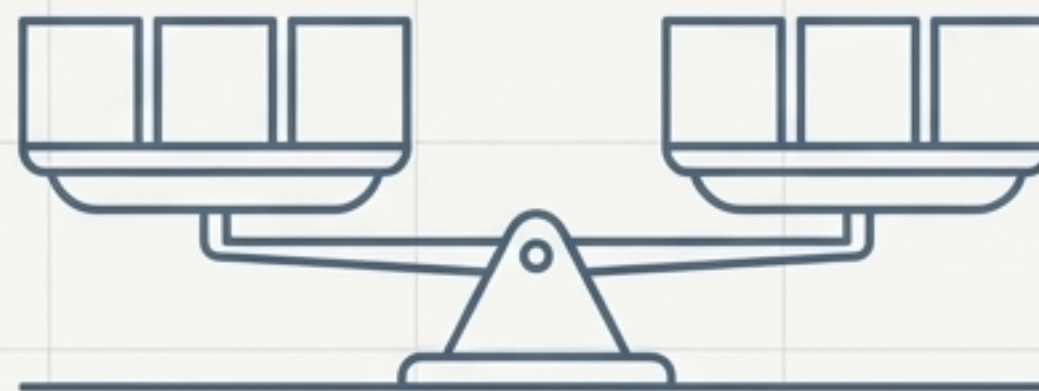
Рішення на установчих зборах приймаються шляхом поіменного голосування. Вага вашого голосу залежить від площі вашої власності.

### Принцип: Пропорційно до площі



$$\begin{array}{ccc} \text{Ваша Площа, м}^2 & / & \text{Загальна Площа, м}^2 = \text{Ваша Сила Голосу} \\ \text{[Icon: Small Building]} & & \text{[Icon: Large Building]} \quad \text{[Icon: Document with Gears]} \end{array}$$

### Виняток: Власник > 50%



Якщо одна особа володіє понад 50% загальної площі будинку, кожен співвласник має 1 голос, незалежно від кількості та площі приміщень.

# Поріг для Прийняття Рішення та План "Б"

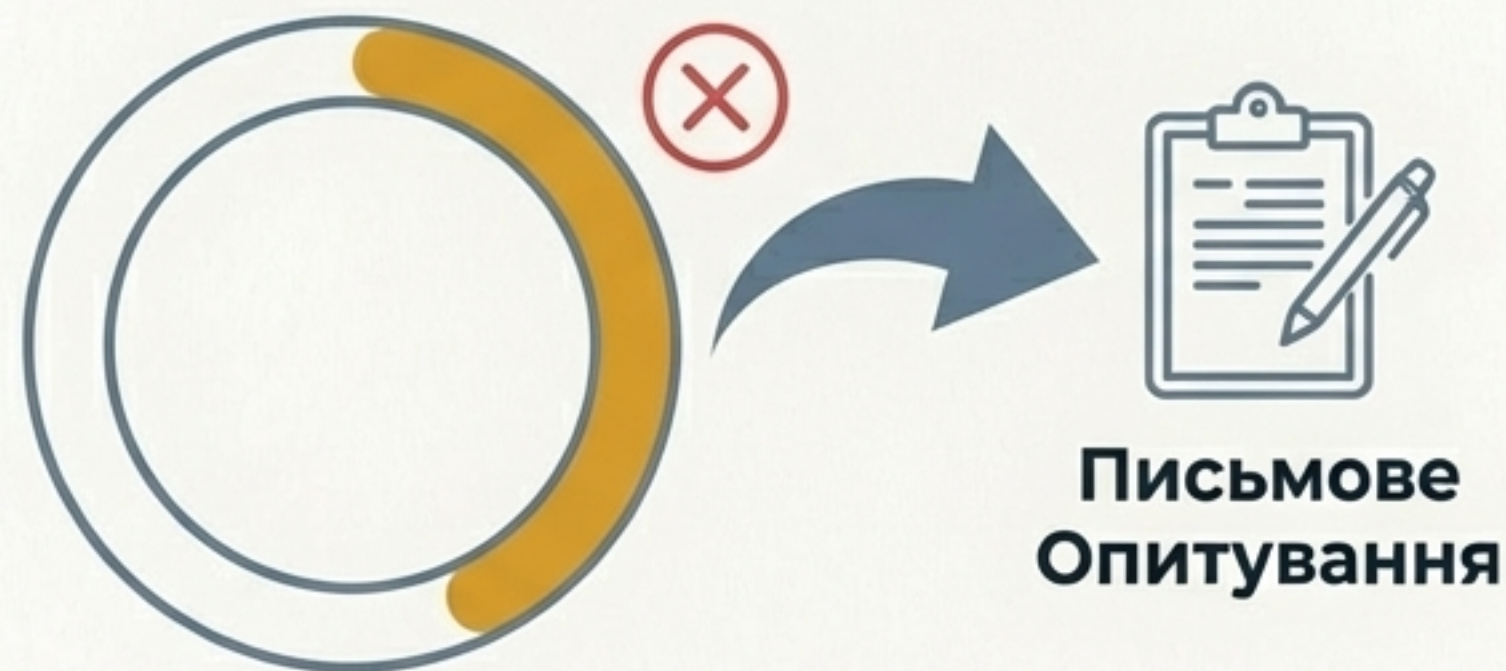
## Умова Успіху

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники, сукупна кількість голосів яких становить **більше половини** (  $> 50\%$  ) від загальної кількості голосів **УСІХ** співвласників будинку.



## Що робити, якщо голосів не вистачило?

Якщо під час зборів не набрано необхідної кількості голосів "за" або "проти", запускається процедура письмового опитування.



# Письмове Опитування: Збір голосів після зборів

Ця процедура дає можливість врахувати думку тих, хто не зміг проголосувати на установчих зборах.



**Хто бере участь?:** Співвласники, які не голосували на зборах.

**Інструмент:** Кожен заповнює та власноруч підписує "листок опитування", вказуючи "за" чи "проти". (Допускається кваліфікований електронний підпис).

**Ключовий термін:** Опитування проводиться протягом **45 календарних днів** з дати зборів.

**Результат:** Якщо за 45 днів необхідна кількість голосів (>50% від усіх) не набрана, рішення вважається неприйнятним.

**Important Note:** Забороняється будь-який примус чи винагорода за голосування.

# Етап 5: Документація. Правильне оформлення протоколу.

Протокол установчих зборів – це офіційний документ, який фіксує всі прийняті рішення. Його зміст чітко регламентований законом.



# Фінальні Штрихи: Підписання та Сповіщення

## Підписання Документів

- **Що?:** Установчі документи (протокол зборів та статут об'єднання).
- **Хто?:** Голова установчих зборів або інша особа, уповноважена зборами.



## Інформування Співвласників

- **Обов'язок:** Ініціативна група повинна повідомити кожного співвласника про прийняті рішення та результати голосування.
- **Термін:** Не пізніше **15 календарних днів** з дня проведення зборів (або завершення письмового опитування).
- **Способи:** Під підпис, рекомендованим листом, або іншим способом, визначеним на зборах.



# Етап 6: Реєстрація. Офіційне народження вашого ОСББ.

## Ключова Дія:

Державна реєстрація об'єднання як юридичної особи.



## Результат:

- Об'єднання вважається утвореним з дня його державної реєстрації.
- Ваш будинок отримує офіційний статус та право самостійно керувати своїм майном та фінансами.

# Передача Справ: Приймаємо будинок на баланс.

Після реєстрації ОСББ попередній балансоутримувач (або забудовник) зобов'язаний передати вам всю ключову документацію.



**Попередній Управитель**

**Нове ОСББ**

## Що мають передати?:



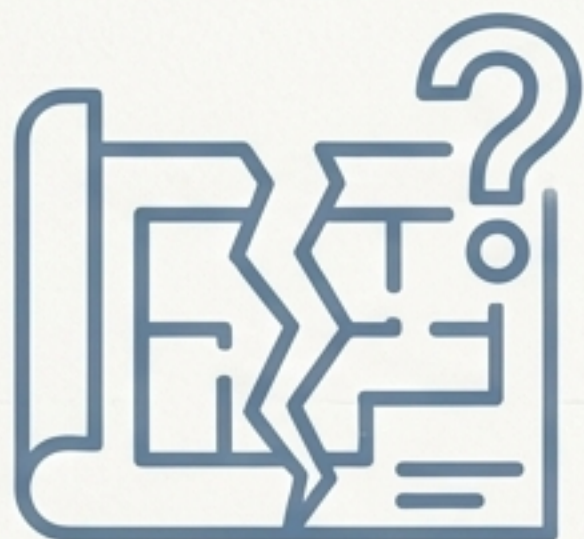
Один комплект проектної та іншої технічної документації на будинок.



Інформацію та документи щодо діючих гарантійних зобов'язань на будівельні роботи.

# Що Робити, якщо Документації Немає?

Це поширена проблема, але закон на вашому боці. Відсутність документів не є безвихідною ситуацією.



**Відсутня  
документація**

**6 місяців на  
відновлення**



**Відновлено за рахунок  
попередника**

**Закон Чітко Визначає:** У разі відсутності документації, попередній балансоутримувач (або забудовник) зобов'язаний **відновити її за власний рахунок.**

**Підсумок:** Ви маєте законне право отримати повний комплект документів для ефективного управління вашим будинком.