

## **Прес-конференція**

### **«Нові тенденції у законопроектах, які вплинуть на розвиток громадських організацій та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку на місцевому рівні»**

Учасники прес-конференції:

- Тетяна Яцків, керівник програми правової підтримки НУО, Центр громадської адвокатури,
- Андрій Бурий, представник Ресурсного центру для ОСББ,
- Юрій Лукашевський, начальник відділу громадського партнерства управління «Секретаріат ради» Львівської міської ради.

У рамках прес-конференції керівник програми правової підтримки НУО Центру громадської адвокатури Тетяна Яцків розповість які існують проблеми реалізації свободи об'єднання, про тенденції у законотворчості щодо правового середовища для громадських організацій, та чому громадськість вирішила розробити та лобіювати власний варіант проекту Закону «Про громадські організації», який держава робила спроби розробити та прийняти впродовж трьох років з часу як Європейський Суд з прав людини зобов'язав Україну привести законодавство про громадські організації у відповідність до Конвенції про права людини. Також експерт розповість про законодавчо передбачені інструменти впливу громадськості на рішення влади.

Експерт Ресурсного центру для об'єднань співвласників багатоквартирного будинку Андрій Бурий ознайомить із проблемами правового регулювання створення та діяльності ОСББ, які мають вагомий вплив на залучення власників житла до управління будинками на місцевому рівні, законопроекти та положення, що можуть покращити чи погіршити становище ОСББ.

Начальник відділу громадського партнерства управління «Секретаріат ради» Львівської міської ради Юрій Лукашевський розповість про нові перспективи партнерства влади і громадськості в місті, та в яких напрямках потрібна і буде вестись робота щодо вдосконалення механізмів співпраці між Львівською міською радою та громадськими організаціями, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків.

*Захід проводиться за сприяння проекту «Правовий супровід громадських ініціатив у сфері місцевого розвитку» за підтримки компоненту «Посилення впливу громадянського суспільства» Міжнародного фонду «Відродження».*

**Програма правової підтримки організацій громадського сектору Центру громадської адвокатури** впродовж трьох років успішно надає безкоштовні правові консультації організаціям.



З січня 2010 року програма у рамках одного із проектів за сприяння компоненту «Посилення впливу громадянського суспільства» Міжнародного фонду «Відродження» також забезпечує надання правової допомоги організаціям громадського сектору, ініціативним групам, ОСББ, громадським ініціативам та проектам *у сфері місцевого розвитку та у відносинах громади з владою.*

Правовий супровід надається ініціативним групам, які беруть чи хочуть брати участь у вирішенні проблем місцевого розвитку, громадським, благодійним організаціям, об'єднанням багатоквартирних будинків, іншим організаціям, дорадчим громадським органам при органах влади, органам самоорганізації населення, партнерським коаліціям організацій громадського сектору та мережам, громадським проектам та ініціативам у сфері місцевого розвитку, відносинах з органами влади, громадським активістам, групам мешканців громад.

Правова підтримка надається як організаціям у обласних центрах та великих містах, так спрямована і на те, щоб залучити до процесів самоорганізації та реалізації громадських ініціатив у сфері місцевого розвитку жителів у селах, селищах, невеликих містечках та районах. ***Окремий компонент присвячений посиленню можливостей організацій та громадян брати участь у процесах формування рішень органів влади на місцевому рівні, застосовувати передбачені законодавством можливості впливу на користь інтересів своїх цільових груп.***

За останній рік роботи проекту:

- Надано більше 1500 правових консультацій для організацій, ініціатив в різних областях України, сформовано більше 10 успішних судових справ на користь організацій.
- Підготовлено більше 20 пропозицій до законодавчих актів (в т.ч. проектів Законів «Про громадські організації», «Про внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», «Про внесення змін до Закону України «Про молодіжні та дитячі громадські організації», проекту Податкового кодексу (щодо неприбутковості), проекту «Про лобіювання», проектів актів уряду («Про порядок залучення громадян до формування та реалізації державної політики», «Постанови КМУ «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з визначення програм і заходів, розроблених громадськими організаціями, для виконання яких надаватиметься державна фінансова підтримка» та ін.)
- Експерти програми брали участь у коаліції громадських організацій, які розробили текст альтернативного проекту Закону «Про громадські організації» (реєстр. № 7262-1 від 01.11.2010 р.) та його просувають.
- За підтримки програми сформовано успішні практики просування інтересів цільових груп громадськими організаціями та активними групами громадян на місцевому рівні (локальні програми).
- Проведено 9 громадських заходів на тематику проекту, які організовані програмою чи де організація є партнером, підготовлені та видані посібники (щодо порядку реєстрації організацій та застосування інструментів громадської участі)

Контакти: Львів, пр.Чорновола 63 оф.413, тел.(факс) 032 2527580, 0974434233, [info@lawngo.net](mailto:info@lawngo.net) або ж на порталі [www.lawngo.net](http://www.lawngo.net) є он-лайн форма. Більше інформації про програму на її порталі – «Юрист НГО» [www.lawngo.net](http://www.lawngo.net).

***Інформація про Відділ громадського партнерства управління «Секретаріат ради» Львівської міської ради***

---

**Основним завданням відділу** є сприяння членам територіальної громади у реалізації права на безпосередню участь у місцевому самоврядуванні. В обов'язки відділу входить, зокрема, налагодження та координація співпраці міської влади із громадськими організаціями, розробка та реалізація спільних проєктів, організація та проведення громадських слухань.

**Пріоритетними напрямками роботи відділу є:**

1. Залучення громадян та громадських організацій до участі у місцевому самоврядуванні, в тому числі проведення громадських слухань;
2. Інформаційне висвітлення ініціатив та роботи громадських організацій;
3. Сприяння реалізації проєктів громадських організацій спрямованих на розвиток та поширення ідей громадянського суспільства;
4. Налагодження співпраці громадських організацій з органами місцевого самоврядування, сприяння у створенні та діяльності громадських колегій.

Діяльність відділу у 2009 році провадилася у наступних напрямках:

1. Організація та проведення громадських слухань.
2. Проведення конкурсу соціально-культурних проєктів.
3. Проведення конкурсу на фінансову підтримку для покриття видатків на оренду приміщень.
4. Вдосконалення нормотворчої бази співпраці Львівської міської ради із громадськими організаціями.
5. Організація та проведення круглих столів, семінарів та конференцій.

**Контакти:**

Пл. Ринок, 1, каб. 539, тел. 297 – 57 – 63, [civicpartner@ukr.net](mailto:civicpartner@ukr.net)

Начальник відділу - Юрій Лукашевський

Веб-сторінка відділу <http://www.city-adm.lviv.ua/ngo/>

## *Інформація про Ресурсний Центр для ОСББ*



Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) розпочав роботу на початку 2009 року. Створений Ресурсний Центр юристами та фахівцями у сфері ЖКГ із різних неурядових організацій Львівщини у рамках проекту Фонду «Право і Демократія» за підтримки Фонду ім. Стефана Баторія.

Метою діяльності Центру є підвищення рівня надання житлово-комунальних послуг, наближення комунального господарства міста Львова і населених пунктів Львівської області до світових стандартів в цій галузі. Через роботу Центру в співпраці з органами влади заплановано підсилити інституційну спроможність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) у виконанні їхніх статутних завдань. Поліпшення самоорганізації населення для вирішення проблем місцевого значення належить до пріоритетів діяльності.

Фахівці Ресурсного Центру для ОСББ надають правову допомогу ініціативним групам та уже працюючим об'єднанням на Львівщині.

Переважно за консультаціями звертаються представники ОСББ та громадяни, які мають бажання створити в свої будинках такі об'єднання. Зацікавленим особам надаються необхідні законодавчі матеріали, методичні рекомендації з питань створення та ефективної роботи ОСББ.

Незважаючи на безумовні переваги діяльності ОСББ (залучення мешканців до управління житловим фондом, створення конкурентного середовища в сфері надання житлово-комунальних послуг та, відповідно, - підвищення їх якості) є і фактори, які стримують їх розвиток.

Насамперед, клопітка процедура створення та державної реєстрації; забюрократизована та витратна процедура передачі у власність ОСББ прибудинкової території. В переліку «проблемних питань», із якими найчастіше звертались ОСББ та ініціативні групи в цьому році до Ресурсного центру: реєстрація ОСББ та внесення змін до установчих документів (розробка статуту об'єднання, складання протоколів, тощо); ведення бухгалтерського обліку об'єднання; вирішення конфліктів та питань заборгованості; розробка стратегії розвитку ОСББ (пошук додаткових джерел фінансування); розробка та укладення різних видів договорів (в т.ч. оренди, договорів із мешканцями та виконавцями послуг тощо); реалізація інноваційних проектів для ОСББ; сучасні енергозберігаючі технології для будинків; правовий супровід процесу передачі будинку на баланс ОСББ та оформлення земельної ділянки; інші актуальні питання, що пов'язані з ефективною роботою ОСББ.

Офіс організації знаходиться у центрі міста (Львів, вул. Смерекова, 2 (вхід із вулиці), [www.osbb.com.ua](http://www.osbb.com.ua), запис за тел. 2987385, 0985847389.

## Проблеми та перешкоди у правовому регулюванні створення та діяльності громадських організацій в Україні

---

Європейський суд з прав людини від 3 квітня 2008 року по справі «Корецький та інші проти України» (по 40269/02) визнав законодавство України про громадські організації таким, що обмежує свободу об'єднання.

Закон України «Про об'єднання громадян» від 16 червня 1992 року є застарілим та не створює можливостей подальшого розвитку громадських організацій.

*Основними проблемами залишаються:*

- Обмеження діяльності організацій певною територією (наприклад, за законом організації діють тільки у місті, області, районі тощо, для того, щоб діяти на всій території України – потрібно реєструвати із всеукраїнським статусом, а це дуже складно).

- Обмеження діяльності організацій тільки такою, що стосується задоволення та захисту інтересів «своїх» членів (потенційно усі організації вчиняють порушення закону та статуту, особливо ті, які надають соціальні послуги іншим особам, ніж їх члени, правову допомогу, проводять заходи не для членів).

- Заборона можливості здійснювати господарську діяльність для статутних завдань без розподілу прибутку (на сьогодні потрібно додатково створювати підприємство).

- Збереження відповідальності за існування неформальних організацій (стаття 186-5 КпАП – обов'язкова легалізація) суперечить Рекомендації Комітету Міністрів держав-членів Ради Європи «Про правовий статус неурядових організацій в Європі» (СМ/Rec(2007)14), обмежує свободу об'єднання у ГО без статусу юридичної особи.

- Складна реєстраційна процедура (два етапи – легалізація та реєстрація, спочатку легалізують залежно від статусу у сільській, селищній, міській раді, районному чи обласному управлінні юстиції, а потім у реєстратора; пакет документів на реєстрацію на відміну від інших юросіб є значним (у юросіб - реєстраційна картка, рішення про заснування, статут та документ про сплату реєстраційного збору) – у ГО - більше 7 (статут, протокол про заснування, відомості про засновників, відомості про органи управління, документ про сплату реєстраційного збору, реєстраційна картка, документи про місцезнаходження (гарантійний лист власника або довідка про склад сім'ї та згоди усіх повнолітніх членів), якщо із всеукраїнським статусом – ще біля 20 документів). В результаті юридичні послуги за реєстрацію організацій у 5 разів вищі за інші юридичні особи. Така сама ускладнена процедура реєстрації змін до статутів.

- Нечіткість підстав для відмови у легалізації, по суті на розсуд органів реєстрації здійснюється оцінка відповідності документів та статуту організацій законодавству, власне тлумачення, припущення.

- Обмеження засновництва (тільки фізичні особи і тільки громадяни), можливостей організацій мати представництва та територіальні підрозділи в інших адміністративно-територіальних одиницях.

- Наявність засобів контролю держави за діяльністю організацій: планові перевірки, позапланові, які можуть органами легалізації проводитись на власний розсуд, застосовуватись санкції до організацій, що не сприяє розвитку громадянського суспільства.

Україна зобов'язалась привести закон у відповідність до Євроконвенції про права людини, практики Євросуду, Рекомендації Комітету Міністрів держав-членів Ради Європи «Про правовий статус неурядових організацій в Європі» (СМ/Rec(2007)14).

Уряд протягом останніх трьох років розробляв проект Закону «Про громадські організації», його зареєстровано у Верховній Раді 2008 року, але після зміни складу уряду його було відкликано із парламенту, почались нові громадські обговорення.

Натомість 18 жовтня цього року н.д. Мойсик В.Р., Карпук В.Г., Гуменюк О.І., зареєстрували проект Закону «Про громадські організації» (р.н. 7262).<sup>1</sup> Позитивом проекту є те, що він знімає обмеження для юридичних осіб бути засновниками та пропонує деякі уточнення процедур, але щодо інших усіх питань - *не вирішує проблем*, у тому числі надалі містить збереження територіальних статусів, які визнані Євросудом такими, що порушують право на свободу об'єднання.<sup>2</sup>

Згідно Регламенту ВРУ за умови, що протягом чотирнадцяти днів не було б внесено альтернативного проекту закону, до вирішення питання із зареєстрованим проектом (чи прийняття за основу чи відхилення, тощо) у парламенті не розглядалися би питання про закон про громадські організації. Уряд не подав у цей термін власного проекту закону.

01 листопада 2010 р. зареєстровано альтернативний проект Закону «Про громадські організації» (реєстр. № 7262-1), який подали народні депутати Ю.Р. Мірошниченко, А.П. Пінчук, С.П. Подгорний, А.В. Шевченко, Ю.О. Литвин та Л.Ю. Оробець.<sup>3</sup> До його розробки долучилися громадські організації, в тому числі Український незалежний центр політичних досліджень, Мережа розвитку європейського права, Центр громадської адвокатури, громадські експерти інших організацій. Законопроект підтримали представники майже усіх фракцій Верховної Ради України та народні депутати, які є активними законотворцями з важливих суспільних питань.

Вирішуються у проекті проблеми у правовому регулюванні створення та діяльності громадських організацій, про які мова іде давно (територіальні статуси, усунення дискримінаційної процедури реєстрації, обмеження видів діяльності, проблеми засновництва, створення територіальних підрозділів громадськими організаціями та інші). Також він вперше за всю історію законотворчості щодо громадських організацій пропонує зняти відповідальність за існування неформальних організацій (стаття 186-5 КпАП), усунути дискримінацію у реєстрації організацій порівняно із підприємницькими структурами через уніфікацію процедур (не створення окремих «особливих» процедур для організацій, щоб їх реєстрували як усі інші юридичні особи державні реєстратори та у порядку, передбаченому Законом «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»), скасовує планові та позапланові перевірки громадських організацій щодо «законності» внутрішньої діяльності та відповідності діяльності статуту організацій. Проект не передбачає обов'язкового внесення змін та перереєстрації існуючих громадських організацій після набуття чинності Законом, натомість спрощення порядку реєстрації змін до установчих документів, в тому числі організації зможуть скористатись способом внесення змін окремим додатком.

Він покликаний вирішити основні проблеми реалізації свободи об'єднання в Україні, яка насправді має бути «свободою», однією із тих, яка визнана Європейською конвенцією про захист прав та основних свобод людини.

<sup>1</sup> Веб-сайт ВРУ [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=38784](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=38784)

<sup>2</sup> Рішення Європейського суду з прав людини від 3 квітня 2008 року по справі «Корецький та інші проти України» (по 40269/02). Переклад на українську на порталі програми «Юрист НГО» [www.lawngo.net](http://www.lawngo.net)

<sup>3</sup> Веб-сайт ВРУ [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=38911](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=38911)

## Участь громадян та їх організацій у процесах прийняття рішень, інструменти на місцевому рівні

---

3 листопада 2010 року набула чинності Постанова Кабінету Міністрів №996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики».

Вона визначає:

1) **порядок проведення консультацій** з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики,

2) засади створення та діяльності **громадської ради** при міністерстві, іншому центральному органі виконавчої влади, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласній, Київській та Севастопольській міській, районній, районній у м. Києві та Севастополі державній адміністрації.

Протягом червня-вересня велося доопрацювання проекту, активну участь у цьому взяли громадські організації. Попередні акти (постанова КМУ №1302 “Про додаткові заходи щодо забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики” та № 10 “Про затвердження Порядку залучення громадян до формування та реалізації державної політики”) робили неможливим створення громадських рад. Вони передбачали, що для легітимності зборів, які приймають рішення про створення громадських рад, потрібна присутність не менш як третини усіх зареєстрованих громадських організацій на певній території.

*Нова Постанова покладає обов’язок на міністерства, інші центральні органи виконавчої влади, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київські та Севастопольські міські, районні, районні у м. Києві та Севастополі державні адміністрації протягом **трьох місяців** вжити заходів щодо проведення (скликання) установчих зборів за участю інститутів громадянського суспільства для утворення громадських рад при центральних і місцевих органах виконавчої влади та забезпечити їх функціонування.*

Тому при ОДА, РДА, міністерствах будуть створюватись громадські ради або обиратись нові склади на підставі цієї постанови, вона визначає обов’язки органів виконавчої влади взаємодіяти із радою.

*Для органів місцевого самоврядування – ця постанова рекомендаційна, в тому числі щодо створення таких рад та взаємодії із ними, тому це залежить від того, як вирішать громадські організації та відповідні органи місцевого самоврядування.*

**Громадська експертиза діяльності органів виконавчої влади є унікальним інструментом**, якого немає в інших країнах. Вона введена у кінці 2008 року, передбачає проведення інститутами громадянського суспільства оцінки діяльності органів виконавчої влади, ефективності прийняття і виконання такими органами рішень, підготовку пропозицій щодо розв’язання суспільно значущих проблем для їх врахування органами виконавчої влади у своїй роботі. Порядок сприяння органів виконавчої влади визначений Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку сприяння проведенню громадської експертизи діяльності органів виконавчої влади» від 5 листопада 2008 р. N 976. Процедура виглядає таким чином:

- інститут громадянського суспільства подає запит про проведення громадської експертизи,
- орган влади у тижневий термін видає наказ (розпорядження) про проведення експертизи і заходів, пов’язаних з підготовкою матеріалів, у разі потреби – створення робочої групи, надає запитувану інформацію,
- організація готує експертні висновки і подає їх в орган влади, який зобов’язаний їх розглянути (або колегія або керівник органу), представники організації беруть участь у розгляді,
- орган влади готує заходи, спрямовані на реалізацію пропозицій.

Окрім того, ця інформація має бути на веб-сайті органу влади, більше того він звітується на веб-сайті «Громадянське суспільство і влада», в тому числі щодо затверджених органом виконавчої влади заходів для реалізації експертних пропозицій; відповіді органу виконавчої



влади інституту громадянського суспільства про результати розгляду експертних пропозицій та заходи для їх реалізації.

Цей порядок застосовується тільки до органів виконавчої влади, органи місцевого самоврядування можуть на його підставі прийняти такий же порядок, і такі приклади в Україні є.

*Актуальними залишаються* такі механізми участі громадськості у процесах прийняття рішення як: участь у регуляторній політиці, доступ до публічної інформації, звернення громадян та колективні звернення.

**Антикорупційна громадська експертиза** - новий інструмент для роботи громадських організацій. Метою антикорупційної експертизи проектів нормативно-правових актів є: виявлення у проектах нормативно-правових актів норм, що можуть сприяти вчиненню корупційних правопорушень, розроблення рекомендацій стосовно усунення норм, що можуть сприяти корупційним правопорушенням. Антикорупційна громадська експертиза здійснюється громадянами чи їх об'єднаннями за власний кошт. Найбільш чітко це визначено у Законі «Про засади запобігання та протидії корупції» (відкладено набуття чинності до 01.01.2011 р.). Але і в постанові Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2010 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» передбачено, що громадські ради проводять таку експертизу проектів актів.

Слід наголосити ще на **«місцевих» інструментах** участі жителів громади та їх організацій. Закон «Про місцеве самоврядування» визначає такі:

- **місцеві ініціативи** (ініціатива, внесена на розгляд ради у встановленому порядку, підлягає обов'язковому розгляду на відкритому засіданні ради за участю членів ініціативної групи з питань місцевої ініціативи, порядок внесення місцевої ініціативи на розгляд ради *визначається представницьким органом місцевого самоврядування або статутом територіальної громади*),
- **громадські слухання** (пропозиції, які вносяться за результатами громадських слухань, підлягають обов'язковому розгляду органами місцевого самоврядування; порядок організації громадських слухань визначається *статутом територіальної громади*),
- загальні збори громадян за місцем проживання (обов'язковим є врахування рішень загальних зборів громадян органом місцевого самоврядування в своїй діяльності; порядок проведення загальних зборів громадян за місцем проживання визначається *законом та статутом територіальної громади*).

Таким чином, **законодавець відносить усі ці питання до правових актів, які мають бути прийняті на місцевому рівні.**

Окрім того, є ще місцевий референдум як форма безпосередньої локальної демократії (більшість реєстраційно-адміністративних повноважень відповідно до Закону «Про всеукраїнський та місцеві референдуми» належать сільському, селищному, міському голові чи раді, тому виникають тут багато непорозумінь), можливість створення та залучення до участі у вирішенні місцевих справ органів самоорганізації населення (сільський, селищний комітет, квартальний комітет; комітет мікрорайону; будинковий комітет (в межах багатоквартирного будинку (кількох будинків); комітет району в місті), застосовуються оскарження рішень, дій, бездіяльності органів влади.



## Проблеми, з якими стикаються об'єднання співвласників багатоквартирних будинків

В ході правового аналізу звернень львівських ОСББ та ініціативних груп по створенню ОСББ до ГО «Ресурсний центр для ОСББ» було виявлено ряд таких перешкод, які виникають у роботі об'єднань:

- Складна процедура створення та державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (в тому числі подвійність процедури реєстрації (органами місцевого самоврядування та потреба вносити на другому етапі ОСББ у реєстр юридичних осіб державним реєстратором, тільки після чого ОСББ може набути статусу юрособи)
  - Порівняно із іншими юридичними особами необґрунтована кількість документів, які потрібно підготувати та подати на реєстрацію ОСББ, у тому числі невизначеність із потребами нот посвідчення підписів на установчих документів усіх членів ОСББ.
  - Діє затверджений «Типовий» статут для ОСББ, який не враховує інших законодавчих актів (цивільного кодексу, закону про державну реєстрацію тощо), обмежує можливості для визначення самостійно ОСББ певних питань управління.
  - Неможливість відповідно до чинного законодавства створення ОСББ у кількох будинках.
  - Складна процедура реєстрації змін до установчих документів об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.
  - Забюрократизована та витратна процедура передачі у власність ОСББ прибудинкової території, проблеми передачі будинку на баланс ОСББ, в тому числі технічної документації щодо нього.
  - Проблеми організації документообігу та звітності об'єднання.
  - Обкладання податками окремих видів доходів об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.
  - Проблема отримання статусу неприбутковості, включення у Реєстр неприбуткових організацій.
- До основних переваг створення та роботи ОСББ у будинку слід віднести:

- 1) Підвищення якості послуг з утримання будинку та прибудинкової території.
- 2) Створення ОСББ сприяє вдосконаленню договірних відносин та розвитку конкуренції на ринку житлово – комунального господарства.
- 3) Члени ОСББ можуть самостійно скласти кошторис на утримання своєї квартири чи будинку, для модернізації та ремонту обладнання всієї будівлі, а також встановлення системи енергозбереження.
- 4) ОСББ самостійно обирають, складають штатний розклад та персональний склад працівників, котрі будуть обслуговувати будинок (консерж, сантехнік, бухгалтер, та інші) для покращення якості утримання та скорочення загальних витрат та встановлення їм плати за послуги. А також відмовлятися від неякісних послуг.
- 5) ОСББ має можливість отримати у власність або довгострокове користування прибудинкову територію, що захищає територію від появи небажаних споруд.
- 6) Після прийому будинку на свій баланс, ОСББ може здавати в оренду допоміжні приміщення та отримувати за це кошти, котрі можна скеровувати на покращення технічного стану будинку.
- 7) ОСББ як юридична особа може отримати кредит та використовувати його на потреб об'єднання.
- 8) Приватизація нежитлових приміщень можлива лише за погодженням правління ОСББ. До того ж, першочергове право на викуп має саме ОСББ.
- 9) Об'єднання є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.
- 10) Завдяки фінансовому контролю та прозорості використання коштів зростає кількість сумлінних платників.
- 11) ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

## Аналіз проекту Закону Про внесення змін до Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” (№4423 від 30.04.2009)<sup>4</sup>

---

У проекті пропонується вирішення важливих для об’єднань співвласників багатоквартирного будинку питань:

- Можливість створення об’єднання співвласників не тільки на рівні окремого будинку, але і декількох будинків (стаття 1 проекту вказує, що об’єднання власників приміщень багатоквартирного будинку (будинків) (далі - об’єднання) – це юридична особа, створена власниками житлових будинків або власниками квартир та нежилых приміщень у багатоквартирному житловому будинку для утримання житлового комплексу, користування квартирами, нежилими приміщеннями, прибудинковою територією та неподільним майном).
- Збереження земельної ділянки та прибудинкової території (стаття 4 передбачає мораторій на будь-які юридичні дії щодо цього майна)
- Визначено обов’язок оформлення документації щодо видачі державного акту на право власності на земельну ділянку, що здійснюється за рахунок органу місцевого самоврядування, на території якого знаходиться відповідна земельна ділянка.
- Відмова у передачі в управління об’єднанню житлового комплексу з боку колишнього власника (балансоутримувача, управителя) не допускається.
- Встановлення обов’язку, за яким колишній управитель (власник, балансоутримувач) багатоквартирного будинку, організовує та фінансує перший після створення об’єднання капітальний ремонт будинку відповідно до законодавства, вирішення питань розподілу витрат у разі наявності кількох управителів (власників, балансоутримувачів), обстеження технічного стану та визначення обсягу робіт із ремонту визначається комісією, до складу якої входять фахівці незалежної спеціалізованої будівельної організації, представники колишнього управителя (власника, балансоутримувача) та об’єднання.
- Визначення умов отримання ОСББ пільг у оподаткуванні податком на прибуток (неприбутковість) та долі майна у разі ліквідації ОСББ.

Водночас ряд положень надалі обмежуватимуть можливості розвитку участі власників житла в управлінні будинками або навіть погіршують ситуацію:

- Знову пропонується подвійна процедура реєстрації ОСББ (щоб порядок визначався у постанові Кабінету Міністрів (на сьогодні це органи місцевого самоврядування), а потім вони включаються у реєстр юр. осіб відповідно до Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців», і тільки тоді стають юридичними особами). Аналогічно громадським організаціям така практика не сприяє розвитку організацій, тому має бути максимально спрощена – щоб реєстрували реєстратори і тільки по одному закону, за процедурами як для інших юросіб).

---

<sup>4</sup> Проект № 4423 від 30.04.2009 внесений н.д. Одарченко Ю.В., Ляпіна К.М. прийнятий у першому читанні 02.07.2010 р.

[http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=35139](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=35139)

- Ставиться у залежність реєстрація ОСББ та передання земельної ділянки, на якій розміщений житловий багатоквартирний будинок (будинки) та прибудинкової території відповідно до законодавства (звичайно, це був би ідеальний варіант, водночас є ряд технічних та організаційних питань, які унеможливають одночасність процедур)
- Пропонується, щоб якщо установчі збори щодо створення ОСББ не відбулися, на наступних достатньо присутності трьох власників, що навряд чи сприятиме демократичному управлінню ОСББ.
- Коли будинок здається у експлуатацію, а інвестори – власники квартир не мають бажання створювати ОСББ, у проекті пропонується варіант – забудовник якщо установчі збори не відбулися, самостійно реєструє ОСББ, але навряд чи це вирішить проблему, бо таке ОСББ не матиме ні членів ні органів управління.
- Не вирішується питання із проблемами оформлення документів на державну реєстрацію ОСББ, в тому числі нотаріальним посвідченням підписів засновників на установчих документах ОСББ.
- Деякі важливі види доходів не включені для звільнення від оподаткування податком на прибуток (такі як пасивні доходи, кошти з державного і місцевих бюджетів, отриманих на засадах співфінансування для утримання і ремонту будинку; кошти на покриття субсидій та пільг на оплату житлово-комунальних послуг громадянам, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг; доходи, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання та ін..) Відсутність їх у Законі «Про оподаткування прибутку підприємств» означатиме потребу оподатковувати податком на прибуток.
- Значна кількість питань визначається не законом, а робиться відсилка до підзаконних актів (визначення Типового статуту ОСББ, порядку реєстрації тощо підзаконними актами)
- Багато положень включено і щодо приватної власності – власників квартир та приміщень у будинку, наприклад їх обмеження права на оренду квартири чи приміщень, обов'язковості реєстрації договорів про оренду у ОСББ, не визначеність суперечності «інтересу» інших власників.