



Александр Буртовой,
партнер юридической
фирмы «Антика»



Наталья Гайдай,
юрист юридической
фирмы «Антика»

ОСМД: СВОЙ ЖЭК В КАЖДОМ ДОМЕ

НЕСМОТРИ НА ТО, ЧТО МЕХАНИЗМ СОЗДАНИЯ ОБЪЕДИНЕНИЯ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (ОСМД) ДОСТАТОЧНО СЛОЖНЫЙ, А СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПОРОЖДАЕТ МНОГО ВОПРОСОВ В ЧАСТИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ВСЕ ЖЕ СОЗДАНИЕ ОСМД ДАЕТ МНОГО ПРЕИМУЩЕСТВ. ТАКОЕ МНЕНИЕ ВЫСКАЗАЛИ АВТОРЫ СТАТЬИ – АЛЕКСАНДР БУРТОВОЙ, ПАРТНЕР, И НАТАЛИЯ ГАЙДАЙ, ЮРИСТ ЮРИДИЧЕСКОЙ ФИРМЫ «АНТИКА».

*Александр Буртовой,
Наталья Гайдай*

Объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) – это юридическое лицо, созданное собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома для совместного управления, распоряжения, содержания и пользования домом и придомовой территорией. ОСМД выполняет только управленческие полномочия, собственником дома не становится, поскольку совладельцами дома являются собственники жилых и нежилых помещений. ОСМД является неприбыльной организацией и не имеет целью получение прибыли для последующего ее распределения между членами объединения.

Правовой статус, порядок создания и деятельности ОСМД регламентируется положениями Гражданского кодекса Украины; Законом Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 29.11.2001 года (далее – «Закон об ОСМД»); постановлением Кабинета Министров Украины «О реализации Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 11.10.2002 года №1521

(далее – «Постановление №1521»); приказом Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Типового устава объединения совладельцев многоквартирного дома и Типового договора отношений жилых и нежилых помещений и управлятеля» от 27.08.2003 года №141 (далее – «Постановление №141»), а также другими нормативно-правовыми актами Украины.

СОЗДАНИЕ ОСМД

ОСМД может быть создано либо путем реорганизации жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), либо путем непосредственно-го создания ОСМД.

Создание ОСМД путем реорганизации ЖСК осуществляется по решению общего собрания ЖСК, которое, с момента принятия соответствующего решения, считается учредительным собранием ОСМД. Участие в учредительном собрании могут принимать все члены ЖСК. При этом члены ЖСК, которые не полностью оплатили стоимость приобретаемого имущества, могут

принимать участие в собрании только с согласия собственника невыплаченной доли/имущества.

Создание ОСМД в доме любой формы собственности из числа тех, кто приватизировал или приобрел квартиру, собственника дома, собственников жилых и собственников нежилых помещений происходит в следующем порядке. Собственник дома или инициативная группа (в состав которой должны входить не менее трех собственников квартир или нежилых помещений) созывают учредительное собрание, направляя письменное уведомление каждому собственнику под расписку или почтовым уведомлением с уведомлением о вручении не менее, чем за 14 дней до даты проведения учредительного собрания. Учредительное собрание является правомочным, если на нем присутствуют более 50% собственников. Каждый собственник имеет один голос, независимо от площади и количества квартир, которые находятся в его собственности. Решение считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3

присутствующих лиц, имеющих право голоса. Иными словами, около 34% собственников квартир могут принять решение о создании ОСМД и утвердить его устав. Следует отметить, что устав ОСМД разрабатывается и принимается на основании Типовой формы устава, утвержденной Постановлением №141.

Согласно Закону Украины «О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц-предпринимателей» и Порядку государственной регистрации ОСМД, утвержденному Постановлением №1521, государственному регистратору по месту нахождения ОСМД подаются: регистрационная карточка, которая одновременно является заявлением о регистрации (форма такой карточки отличается от формы для остальных юридических лиц, образец – в приложении 1 к Постановлению №1521); протокол учредительного собрания, на котором было принято решение об учреждении ОСМД и утверждении устава; два образца оригинала и пять копий устава; список членов ОСМД, составленный согласно приложению 2 к Постановлению №1521. Если в состав ОСМД входит юридическое лицо, государственный регистратор также может потребовать информацию с документами, которые подтверждают структуру собственников – юридических лиц, которая дает возможность установить физических лиц – собственников существенного участия (10% и больше уставного капитала) этих юридических лиц. Документы прошиваются и пронумеровываются. Срок государственной регистрации – 1 месяц.

Новые члены ОСМД могут быть приняты и после государственной регистрации ОСМД. Членами (новыми членами) ОСМД могут быть физические или юридические лица, которые являются собственниками квартиры или помещения в многоквартирном доме. Для того, чтобы стать членом ОСМД физическое или юридическое лицо подает письменное заявление, а ОСМД должно дать согласие на принятие нового члена в свой состав.

Прекращение членства в ОСМД происходит на основании письменного заявления или по иным причинам, предусмотренным уставом (например, в случае прекращения права собственности на квартиру).

Членство в ОСМД является добровольным, при этом владельцы помещений, которые не являются членами ОСМД, могут заключать с ОСМД соглашения о сотрудничестве и действиях в общих интересах. Если член ОСМД имеет перед ОСМД задолженность, но выполняет работы по содержанию неделимого и общего имущества ОСМД, то с ним проводится расчет. Порядок проведения которого утвержден Постановлением №1521.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

Органами управления ОСМД являются общее собрание участников, правление и ревизионная комиссия. Общее собрание участников ОСМД является высшим органом управления ОСМД. Порядок созыва и проведения общего собрания указывается в уставе. Общее собрание является правомочным при условии наличия более половины членов ОСМД. К исключительной компетенции общего собрания относится утверждение устава ОСМД и внесение изменений в него; вопросы об использовании объектов, находящихся в общей собственности членов ОСМД; утверждение сметы, баланса ОСМД и годового отчета; утверждение размеров взносов и платежей членами ОСМД; принятие решения о реконструкции и ремонте дома и проч. Общее собрание может избрать представителей от ОСМД и предоставить им полномочия оперативно решать срочные вопросы путем созыва собрания представителей. Однако собрание представителей не могут решать вопросы, которые касаются имущественных прав членов ОСМД, ухудшают условия использования имущества или условия проживания. Правление избирается для руководства текущей деятельностью ОСМД, члены правления избираются общим собранием. Правление является исполнительным органом и подотчетно общему собранию. К исключительной компетенции правления относится подготовка сметы, баланса и годового отчета; распоряжение средствами ОСМД в соответствии с утвержденной общим собранием сметой; контроль за своевременной оплатой взносов и платежей членами ОСМД; ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, пр. Ревизионная комиссия или ревизор избираются из числа членов ОСМД на общем собрании для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью правления или же на общем собрании может быть принято решение о привлечении аудитора.

ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА

Как и любое другое юридическое лицо, ОСМД может приобретать в собственность движимое и недвижимое имущество. К источникам формирования имущества ОСМД относится имущество, переданное членами ОСМД в собственность; полученная прибыль; иное имущество, приобретенное на основаниях, не запрещенных законом.

Имущество ОСМД может находиться в общей совместной собственности (неделимое имущество, которое состоит из вспомогательных помещений, конструктивных элементов дома, технического оснащения дома, которые обеспечивают функционирование жилого дома) или в общей долевой собственности (общее имущество – часть вспомогательных помещений жилого

комплекса, которые могут использоваться в соответствии с их назначением на условиях, определенных в уставе (кладовки, гаражи, в том числе, подземные, мастерские и проч.)).

ОСМД после получения статуса юридического лица может:

- принять на собственный баланс весь жилой комплекс (единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных пределах, расположенный на нем жилой многоквартирный дом или его часть вместе с сооружениями и инженерными сетями, что создает целостный имущественный комплекс);
- по договору с предыдущим собственником оставить его балансодержателем всего жилого комплекса или его части;
- заключить договор надлежащим юридическим лицом о передаче ему на баланс всего жилого комплекса или его части.

Порядок передачи жилого комплекса или его части с баланса на баланс утвержден Постановлением №1521. Срок передачи – 2 месяца с момента получения обращения от ОСМД о передаче ему на баланс дома. В целом процедура передачи дома на баланс ОСМД выглядит следующим образом: ОСМД обращается с письменным заявлением и другими документами к городскому председателю (в письме Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 26.06.2013 года №7/13-13429 прямо указано, что в силу положений Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине» вопрос осуществления контроля за использованием и содержанием объектов недвижимого имущества всех форм собственности относится к полномочиям органов местного самоуправления); управление жилищного хозяйства городского совета готовит соответствующий проект решения; создается комиссия, которую возглавляет представитель ОСМД, которая оценивает техническое состояние дома и составляет акт приема-передачи; через 2 месяца после обращения ОСМД дом вместе с планом земельного участка, техническим паспортом и другой технической документацией передается на баланс ОСМД. Такая передача осуществляется бесплатно и налогом не облагается (в силу положений подпункта а) п.265.2.2. Налогового кодекса Украины).

В том случае, если в новостроенном доме в течение двух месяцев после подписания акта государственной приемной комиссии не создано ОСМД, орган местного самоуправления назначает балансодержателя, который осуществляет управление домом до принятия дома на баланс ОСМД.

Часть многоквартирного дома может быть выделена в отдельный жилой комплекс при условии, что надстройка, реконструкция или сносение этой части не нарушит



целостности или возможности использования по назначению других частей дома, которые не входят в состав этого комплекса.

Отношения собственников и ОСМД регулируются договором, который заключается на основании Типового договора, утвержденного постановлением КМУ №141.

Средства ОСМД используются исключительно согласно с уставом и сметой, утвержденной общим собранием участников ОСМД. Для накопления средств на ремонт неделимого и общего имущества и срочного устранения убытков, которые возникли в результате аварий или непредвиденных обстоятельств, в обязательном порядке создаются ремонтный и резервный фонды. Решением общего собрания могут быть созданы также специальные фонды, Порядок создания которых утвержден постановлением №1521. Специальные фонды могут создаваться для оборудования дома приборами учета и регулирования тепловой энергии, холодной и горячей воды, внедрения энергосберегающих средств; оборудования подъездов местами для охраны; капитального ремонта дома и пр.

Следует отметить, что ОСМД не только регулирует взаимоотношения жильцов, собственников квартир и нежилых помещений в доме, но и является инструментом контроля и оптимизации затрат на оплату коммунальных услуг, включая содержание самого здания и его коммунальных сетей. Несмотря на то, что

компетенция ОСМД в части регулирования тарифов на предоставление жилищно-коммунальных услуг невелика (тарифы утверждаются органами местного самоуправления, Национальной комиссией, которая осуществляет государственное регулирование в сфере энергетики Украины (электричество, газ), Национальной комиссией, которая осуществляет государственное регулирование в сфере коммунальных услуг (тепловая энергия, водоснабжение и водоотвод)), - размеры взносов и платежей на содержание дома и придомовой территории определяется на общем собрании членов ОСМД (в соответствии с приказом Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Правил содержания домов и придомовых территорий» от 17.05.2005 года №76 (данная позиция подтверждается письмом Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 01.10.2012 года №7/10-15750)).

Средства за водо-, тепло-, газо-, электро-снабжение, поставку горячей воды и других услуг могут перечисляться либо непосредственно на счета предприятий и организаций, которые предоставляют эти услуги (при условии технической возможности проведения поквартирного учета потребления указанных услуг), либо на счет ОСМД для накопления и последующего перечисления предприятиям и организациям, которые

предоставляют эти услуги (на основании заключенных договоров). Также ОСМД, которое самостоятельно осуществляет функции управителя, по договору с поставщиком услуг может быть коллективным заказчиком (абонентом) таких услуг. Владельцы квартир, помещений, которые не оборудованы приборами учета, обязаны заключить договор об обслуживании и оплате коммунальных услуг с ОСМД независимо от членства в ОСМД.

Предыдущий владелец, на балансе которого находился многоквартирный дом до передачи на баланс ОСМД, принимает участие в организации и финансировании первого после передачи на баланс капитального ремонта дома.

В числе преимуществ создания ОСМД – участие жителей в формировании бюджета на содержание дома и придомовой территории, принятие ими решений об экономии в дальнейшем, например, об установке систем энергосбережения, вследствие чего плата за коммунальные услуги может быть значительно уменьшена, а качество услуг улучшено, а также возможность контроля проведения капитального ремонта и пр. К недостаткам ОСМД можно отнести высокую стоимость платы за содержание дома и придомовой территории, а также субъективный, человеческий, фактор – члены правления могут не в полной мере добросовестно выполнять свои обязательства.