

**ГО «Ресурсний Центр для об'єднань співвласників
багатоквартирних будинків»**



СЕРІЯ ПУБЛІКАЦІЙ ДЛЯ ОСББ: ВИПУСК 2:

**Реєстрація ОСББ
Передача будинку на баланс ОСББ
Оформлення прибудинкової території
для ОСББ**

Львів 2011

Серія публікацій для ОСББ: випуск 2 Реєстрація ОСББ, передача на баланс ОСББ, оформлення прибудинкової території для ОСББ/ГО Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. – Львів. - с. 40

У зв'язку із поступовим погіршенням стану житлово-комунального господарства міста Львова, низькою якістю житлових та комунальних послуг, значною їх вартістю, все більше мешканців будинків приймають рішення від'єднатися від ЖЕКу та створити ОСББ у своєму будинку. Причини цього, безперечно є об'єктивні: це і невчасний вивіз твердих побутових відходів, незадовільний стан під'їздів, горищ, покрівлі, підвалів, інженерних мереж, бруд біля будинків, непрацюючі ліфти, розбиті вікна у під'їзді, і взагалі, відсутність проведення поточного або капітального ремонту. Мешканці, доведені до відчаю, об'єднуються та починають самі вирішувати усі свої житлові та комунальні проблеми. ОСББ як форма об'єднання громадян є новою для більшості населення, тому мешканці потребують консультацій із усіх питань щодо створення та діяльності ОСББ.

Інформація, яку вміщує цей посібник, буде корисною для тих, хто не знає як створити ОСББ, як взяти на баланс житловий комплекс та відвести для свого ОСББ прибудинкову територію.

Автори: Васюта Михайло – керівник ГО Ресурсний Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; Бурий Андрій – директор департаменту з правової роботи ГО «Ресурсний центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, Разік Віталій – експерт ГО «Ресурсний центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, Тетяна Яцків - керівник програми правової підтримки НУО Центру громадської адвокатури, www.lawngo.net.



Даний посібник виданий за підтримки МФ «Відродження» в рамках реалізації проекту «Підтримка діяльності ресурсного центру для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Львівській області».

Зміст

ВСТУП.....	4
Як створити у будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку?	6
Процедура передачі на баланс ОСББ будинку та передачу прибудинкової території	12
Процедура закріплення земельних ділянок за ОСББ	13
Захист житлових прав в контексті застосування Європейської конвенції з прав людини	17
Перспективи вирішення проблем законодавчого регулювання у створенні та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку	23
Участь мешканців та співвласників багатоквартирних будинків у представленні та захисті своїх інтересів у місцевій політиці	31
Додатки.....	36

ВСТУП

За останній рік динаміка створення ОСББ в Україні та зокрема у м. Львові значно зросла, внаслідок чого Львівська область вийшла на друге місце в Україні після Донецької, по кількості створених ОСББ.

Процедура створення ОСББ, самостійне управління житловою нерухомістю, є абсолютно новою для більшості населення у містах. Зовсім не таємниця, що усе житлово-комунальне господарство України доведене до край критичного стану і держава стимулює створювати ОСББ і брати мешканців управління своїм будинком у свої руки. Однак через недостатність досвіду, знань, навиків – процеси створення ОСББ загальмовуються, що в свою чергу не дає громадянам використовувати своє конституційне право на створення нових ОСББ.

Очевидною є потреба проведення постійних навчань для ініціативних груп та вже діючих ОСББ, також існує необхідність постійної та стабільної роботи Ресурсного центру для ОСББ, котрий би надавав усі види юридичних консультацій для ОСББ, пропагував ідею участі власників житла в вирішенні власних проблем, готував та поширював інформаційно-методичні матеріали, проводив навчання, тощо.

Перший Ресурсний центр для ОСББ на території Львівської області був відкритий при Фонді Право і Демократія, за фінансової підтримки фонду ім. Стефана Баторія і діяв протягом 2007-2009 років. Після закінчення проекту фахівці цього Ресурсного Центру і надалі надавали консультації ініціативним групам та діючим ОСББ, однак питання ЖКГ не є основними в діяльності вказаного благодійного фонду. У зв'язку з цим, та через величезну кількість звернень до центру, виникла ідея громадських активістів здійснити офіційну реєстрацію центру з метою надання допомоги громадянам у незалежний від інших організацій спосіб. Це також дало можливість залучити до центру спеціалістів у житлово-комунальній сфері. Станом 2010 рік, Ресурсний Центр для ОСББ зареєстрований юридичною особою розміщений та знаходиться за адресою м. Львів, вул. Смерекова, 2.

3 4 жовтня 2010 року при Львівській міській раді, Департаменті житлового господарства та інфраструктури, був створений відділ супроводу ОСББ. При його створенні був підписаний меморандум про співпрацю між Львівською міською Радою та ГО Ресурсний Центр для ОСББ.

У ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» усі ініціативні групи мешканців, які хочуть створити ОСББ та вже діючі ОСББ, мають можливість отримати безкоштовну фахову консультацію юристів щодо створення та діяльності ОСББ.

***Графік прийому громадян в Ресурсному центрі:
понеділок – четвер 12.00 - 18.00.***

Перелік питань з яких можна отримати консультацію:

- Реєстрація ОСББ та внесення змін до установчих документів (розробка статуту об'єднання, складання протоколів, тощо);
- Ведення бухгалтерського обліку об'єднання;
- Ви рішення 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.

До 2011 року для розповсюдження серед відвідувачів Ресурсного Центру, профільних партнерських організацій та інших зацікавлених осіб, видано та розповсюджено два посібники «Створення та ефективна діяльність ОСББ», «Ефективне управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку». В виданні вміщено матеріали та зразки документів, необхідні для роботи керівництву ОСББ. Автори – Василь Коцюк (Голова Асоціації ОСББ Львова, Голова спілки власників житла Львова); Любомир Лиско (кандидат економічних наук, доцент, голова ревізійної комісії ОСББ «Вчитель» м. Львів); Міхал Чаплінські (експерт з питань управління житловою нерухомістю, м. Варшава).

Протягом 2011 року за підтримки програми «Посилення впливу громадянського суспільства» Міжнародного фонду «Відродження» ГО «Ресурсний Центр для ОСББ» реалізовує проект «Підтримка діяльності ресурсного центру для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Львівській області». В рамках даного проекту надається правова допомога ініціативним групам та вже створеним ОСББ, а також буде проведено цикл навчальних програм та тренінгів на теми: «Законодавство щодо створення ОСББ, теорія та практика», «Законодавство у сфері регулювання житлового господарства», «Економічно-фінансове управління житловою нерухомістю», «Технічне обслуговування житлового фонду».

Адреса центру: 79019, м.Львів, вул. Смерекова, 2 (вхід з вулиці).

Телефони для попереднього запису на прийом:

(032)298-73-85, (098)584-73-89

або електронна пошта forum@osbb.com.ua

Як створити у будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку?

У багатьох багатоквартирних житлових будинках мешканці мають намір відокремитись від послуг комунальних підприємств та створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), однак в ході підготовки до процесу створення такого об'єднання виникає чимало запитань про те, як правильно і в який спосіб започаткувати та зареєструвати таке об'єднання.

Створення та діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001р. № 2866-III, Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» від 15 травня 2003 року № 755-IV, та Постановою Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 № 1521, якою затверджено Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Дані нормативні акти є основними та регулюють більшість питань щодо створення і функціонування ОСББ в Україні.

Отже, розглянемо поетапно створення ОСББ у будинку:

Крок 1. Створення ініціативної групи мешканців будинку.

З метою ефективного виконання організаційної роботи зі створення ОСББ необхідно створити ініціативну групу з числа мешканців – власників квартир, достатньо буде залучити представників трьох – п'яти квартир. До головних завдань, які стоять перед ініціативною групою, є збір інформації про власників квартир та власників нежитлових приміщень (реквізити свідоцтв про право власності на квартиру, розмір загальної площі будинку та площі квартир, інформація про неприватизовані квартири тощо), розробка статуту об'єднання, протоколу установчих зборів, списку учасників зборів із зазначенням відсоткової частки кожного власника в будинку. Важливим завданням яке повинна здійснювати ініціативна група, є визначення дати проведення установчих зборів та постійне інформування мешканців будинку про намір створити ОСББ, пояснення переваг створення такого об'єднання та ознайомлення власників квартир з проектами установчих документів.

Крок 2. Проведення установчих зборів по створенню ОСББ.

Не менше, ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів необхідно попередити майбутніх учасників – власників квартир. До проведення зборів необхідно підготувати проект Статуту об'єднання, за основу якого береться Типовий Статут, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України.

На установчих зборах приймається рішення про створення ОСББ, обрання Голови та Правління, ревізійної комісії та затверджується Ста-

тут ОСББ. Під час проведення зборів ведеться відповідний протокол. Рішення про створення ОСББ повинні прийматись за умови присутності на установчих зборах більше 50% власників приватизованих квартир чи нежитлових приміщень. Кожен власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності. Кожне питання на зборах голосується окремо та поіменно, кожен, хто бере участь у голосуванні, ставить особистий підпис у протоколі зборів із зазначенням результату голосування за те чи інше питання порядку денного. Для прийняття рішення по кожному питанню необхідно підтримка 2/3 голосів – учасників установчих зборів.

Протокол установчих зборів оформлюється в 2-х примірниках, підписаний головою та секретарем установчих зборів, при цьому, один примірник необхідно передати в орган, який проводить державну реєстрацію для проведення реєстраційних дій, а інший – залишається в документах ОСББ.

Крок 3. Проведення державної реєстрації ОСББ.

Державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку здійснюється державним реєстратором (далі – органом державної реєстрації) за місцем знаходження багатоквартирного будинку. Орган державної реєстрації веде реєстр об'єднань співвласників багатоквартирного будинку в установленому законодавством порядку. Реєстрація об'єднань, найменування яких тотожні найменуванням інших об'єднань, внесених до відповідного реєстру об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, не допускається.

Орган державної реєстрації дає змогу провести перевірку заявленого найменування об'єднання на тотожність найменуванням об'єднань, внесених до реєстру.

Об'єднання розташовується за місцем знаходження багатоквартирного будинку.

Для реєстрації ОСББ уповноважена установчими зборами особа подає безпосередньо або надсилає поштою (рекомендованим листом) до органу державної реєстрації наступні документи:

- а)** реєстраційну картку, яка одночасно є заявою про державну реєстрацію ОСББ;
- б)** оригінал протоколу установчих зборів, на яких було прийнято рішення про створення ОСББ та затвердження його статуту;
- в)** два примірники оригіналу і п'ять копій статуту ОСББ. Статут повинен бути підписаний головою установчих зборів, а його підпис – посвідчений нотаріусом. Для посвідчення підпису – голова установчих зборів повинен особисто прийти до нотаріуса та пред'явити паспорт громадянина України та ідентифікаційний код;

- г) список членів об'єднання із зазначенням площі приміщення та частки належного їм майна у будинку.

Державна реєстрація ОСББ є безкоштовною.

Після реєстрації об'єднання в органі державної реєстрації видається свідоцтво про державну реєстрацію ОСББ.

З метою внесення відомостей про ОСББ в єдиний реєстр юридичних осіб, після отримання свідоцтва про державну реєстрацію ОСББ, уповноваженій особі необхідно подати державному реєстратору свого району (за місцезнаходженням ОСББ):

- а) заповнену реєстраційну картку форми про державну реєстрацію юридичної особи. Один примірник реєстраційної форми залишається у державного реєстратора, а другий примірник подається в управління державної статистики;
- б) оригінал та одну ксерокопію свідоцтва про державну реєстрацію ОСББ, виданий управлінням державної реєстрації.

При подачі вищевказаних документів необхідно мати при собі:

- а) паспорт;
- б) оригінал протоколу установчих зборів.

У триденний термін державний реєстратор проводить включення і видає свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи (єдиний зразок) та один завірений примірник реєстраційної картки.

Державний реєстратор протягом двох днів з дня реєстрації, зобов'язаний передати відповідним органам статистики, державної податкової служби, Пенсійного фонду України, соціальних фондів відомості про реєстрацію ОСББ.

Крок 4. Отримання довідки про включення в ЄДРПОУ в управлінні статистики, облік в районних: податковій інспекції, управлінні пенсійного фонду, відділеннях фондів соцстраху (від нещасних випадків на виробництві та профзахворювань; з тимчасової втрати працездатності; на випадок безробіття), отримання дозволу міліції на виготовлення печатки та відкриття банківського рахунку.

Для отримання довідки з Управління статистики про внесення юридичної особи до Єдиного державного реєстру підприємств, організацій і установ (ЄДРПОУ) необхідно подати наступні документи:

- а) ксерокопію свідоцтва про державну реєстрацію, оригінал свідоцтва необхідно мати при собі для перевірки даних;
- б) завірнену державним реєстратором реєстраційну картку;
- г) облікову картку – видається і заповнюється безпосередньо в управлінні статистики;

д) квитанцію про внесення плати за видачу довідки та відповідної кількості її завірених копій.

Видача довідки про взяття на облік у податковій інспекції (форма 4-ОПП) здійснюється при умові написання заяви та пред'явлення уповноваженим представником ОСББ наступних документів: оригіналу свідоцтва про державну реєстрацію, документа, що посвідчує особу (паспорт), документа, що підтверджує повноваження особи, тобто оригіналу протоколу установчих зборів ОСББ.

Для внесення ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій або установ необхідно подати в податковий орган району, в якому взяте на облік ОСББ, такі документи:

- а)** реєстраційну заяву за формою 1-РН;
- б)** ксерокопію зареєстрованого статуту ОСББ;
- в)** ксерокопію свідоцтва про державну реєстрацію.

Рішення готується у двох примірниках – перший надається уповноваженому представнику ОСББ, а другий залишається в органі податкової служби.

Для отримання дозволу на виготовлення печатки і кутового штампу необхідно подати в орган дозвільної системи МВС такі документи:

- а)** Заяву, підписану уповноваженою особою;
- б)** оригінал та нотаріально завірениу копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- в)** копію довідки головного управління статистики про внесення юридичної особи до ЄДРПОУ;
- г)** два примірники зразків (ескізів) печаток і штампів, роздруковані на аркуші формату А4;
- д)** оригінал платіжного доручення – квитанції.

Для реєстрації та обліку ОСББ у відділеннях пенсійного фонду необхідні такі документи:

- а)** Заява (бланк заяви можна отримати безпосередньо при подачі документів у працівника, який приймає документи);
- б)** копії таких документів:
 - Свідоцтва про державну реєстрацію;
 - Протоколу установчих зборів;
 - Довідки управління статистики про внесення юридичної особи до ЄДРПОУ;
 - Статуту ОСББ.

При подачі документів уповноваженій особі необхідно пред'явити паспорт та оригінал документу, що засвідчує повноваження (тобто протокол установчих зборів).

Для отримання повідомлення про взяття на облік у Фонді соціального страхування з тимчасової втрати працездатності та Фонду соціального страхування на випадок безробіття відповідного району (за місцезнаходженням ОСББ), уповноважена особа повинна подати такі документи:

- а) ксерокопії свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи ;
- б) ксерокопії довідки управління статистики про внесення юридичної особи до ЄДРПОУ.

Про реєстрацію у Фонді соціального страхування від нещасних випадків на виробництві та професійних захворювань України в ОСББ надходить оригінал страхового свідоцтва рекомендованим листом.

З метою ефективного фінансового функціонування ОСББ слід відкрити розрахунковий банківський рахунок. Такий рахунок ОСББ може відкрити у будь-якому відділенні банку. При виборі банку варто врахувати вартість послуг банку за відкриття і обслуговування рахунку, вартість послуг за внесення готівки на рахунок тощо. Відкривати рахунок повинен особисто голова ОСББ та у присутності бухгалтера. Для відкриття рахунку потрібні такі документи:

- а) заява щодо відкриття рахунку за встановленими зразком з підписом голови правління та головного бухгалтера (бланк заяви можна отримати безпосередньо в банку);
- б) нотаріально завірена копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- в) нотаріально завірена копія статуту ОСББ;
- г) два примірники картки із зразками підписів керівника ОСББ (голови правління), бухгалтера (якщо присутній) та відбитком печатки ОСББ. Зразки підписів повинні бути нотаріально завірені.

Після виконання усіх вище названих кроків Ваше ОСББ може розпочати своє функціонування у будинку!

Корисна нормативно-правова база:

- Господарський кодекс України;
- Господарський процесуальний кодекс України;
- Цивільний кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
- Закон України «Про житлово-комунальні послуги»;
- Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств»;
- Постанова Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002р.;
- Постанова Кабінету Міністрів України № 572 від 08 жовтня 1992р.;

- Наказ Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держжитлокомунгоспу України та Фонду державного майна України № 31/30/53/396 від 05 квітня 1996р.;
- Наказ Держкомітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27 серпня 2003р.;
- Наказ Держкомітету України з питань житлово-комунального господарства № 150 від 10 серпня 2004р.;

Процедура передачі на баланс ОСББ будинку та передачу прибудинкової території

Наступним кроком після реєстрації ОСББ є приймання будинку із управління попереднього балансоутримувача на баланс ОСББ.

Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс регулюється Постановою КМУ від 11 жовтня 2002 р. N 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Насамперед, після реєстрації ОСББ необхідно провести загальні збори мешканців будинку та прийняти рішення про початок передачі будинку на баланс об'єднання.

Для приймання - передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс утворюється відповідна комісія. Комісію очолює представник об'єднання.

Передача житлового будинку з балансу на баланс здійснюється безкоштовно.

Комісія зі сторони ОСББ визначає технічний стан житлового комплексу, описуючи всі недоліки виявлені під час його обстеження.

Представники комісії, з балансу якої передається житловий комплекс, складають акт приймання-передачі (Зразок акту розміщений у додатку).

Передача житлового комплексу або його частини з балансу на баланс проводиться разом із планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та відповідною технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо) у двомісячний термін після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Разом із житловим комплексом передається така технічна документація: технічний паспорт на будинок, плани поверхів, схеми інженерного обладнання, у тому числі: холодного та гарячого водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання, газопостачання, домові книги, тощо.

У разі втрати план земельної ділянки, технічний паспорт будинку або технічна документація виготовляються чи відновлюються за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс або його частина, протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Кожній із сторін, що бере участь у прийманні-передачі, надається примірник акта приймання-передачі, підписаний членами комісії та затверджений керівництвом кожної сторони (підписи скріплюються печаткою).

Датою передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс є дата підписання акта приймання-передачі.

У м. Львові акт приймання-передачі затверджується наказом управління житлово-комунального господарства відповідно до поданих районною адміністрацією наступних документів:

- розпорядження голови районної адміністрації про передачу житлового будинку з балансу ЛКП на баланс ОСББ - один примірник;
- акта приймання-передачі житлового будинку з балансу на баланс – три примірники;
- копії Статуту об'єднання - один примірник;

Після затвердження акта приймання-передачі з балансу міської ради на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку об'єднання зобов'язане звернутись у Львівське обласне державне комунальне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки для реєстрації цього акта.

Процедура закріплення земельних ділянок за ОСББ

Перше питання, на яке потрібно відповісти: «Чому важливо оформити собі у власність прибудинкову територію?»

Головною причиною, через яку багато ОСББ починають процес оформлення прибудинкової території, є загроза початку «ущільненої забудови», і один із способів її протидіяти – швидше оформити собі у власність прибудинкову територію. Іншою причиною може бути, що будинок ОСББ старий (наприклад, «хрущовка») і знаходиться у районі, де поблизу вашого будинку планується будівництво нового багатоповерхового будинку, куди можуть переселити жителів старого, а їх теперішнє помешкання знесуть. Якщо ж ця вільна ділянка землі не буде закріпленою за ОСББ, цілком можливо, що її займе забудовник, а жителів вашої старої «хрущовки» в майбутньому переселять в інше місце, що стане можливим після прийняття нового Житлового кодексу України.

Також, коли ЛКП (ЖЕК) неякісно виконує свої функції щодо прибирання прибудинкової території, інших послуг, а вимагає за це високої плати. У разі оформлення для ОСББ земельної ділянки можна буде самостійно найняти прибиральника і слідкувати за якістю його роботи.

Також, якщо ОСББ має достатньо ресурсів і бажання для встановлення дитячого майданчика на своїй території або іншого благоустрою.

Для оформлення права власності на земельну ділянку ОСББ необхідно пройти три етапи.

Перший етап.

Для оформлення ОСББ права власності земельною ділянкою (прибудинковою територією) уповноваженою особою необхідно зібрати наступні документи у двох примірниках:

- нотаріально завірену копію свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання;
- нотаріально завірену копію статуту об'єднання;
- нотаріально завірену копію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій;
- копію технічного паспорта зразка 1995 р. на об'єкти нерухомого майна, виданого Львівським обласним комунальним бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки (вул. В.Липинського, 54);
- нотаріально посвідчену копію витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, а також правовстановлюючі документи, на підставі яких виданий витяг;
- копію довідки від ОСББ, що даний будинок перебуває на їхньому балансі;
- копію плану земельної ділянки, який був при акті приймання-передачі житлового комплексу з балансу на баланс ОСББ.

Зібравши вказані документи, необхідно звернутися у спеціалізовану землевпорядну організацію для виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку.

Умови і строки розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку визначаються договором, укладеним ОСББ з виконавцем цих робіт.

Інформацію про інші землевпорядні організації, які мають ліцензії на виконання цих видів робіт, можна отримати на офіційному сайті Головного управління Держжкомзему у Львівській області <http://www.zem.lviv.ua/>.

Другий етап.

Звернення ОСББ та ЖБК в міську раду з проханням надання в оренду (власність) земельних ділянок, які перебувають у їхньому користуванні.

1. Уповноважена особа ОСББ чи ЖБК подає до управління «Дозвільний офіс» (вул. Липинського, 11) вхідний пакет документів:

1.1. Заяву на ім'я міського голови;

1.2. Технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право користування на земельну ділянку (другий примірник), виготовлену організацією, що має відповідний дозвіл (ліцензію) на виконання цих видів робіт, яка включає:

1.2.1. Довідку щодо правового статусу земельної ділянки (видає управління земельних ресурсів у місті Львів, вул. Донецька, 3);

1.2.2. План земельної ділянки масштабу 1:500 із зазначеними межами земельної ділянки, вирахованою загальною її площею, складом угідь, нанесенням червоних ліній, контурами будинків, споруд та інших елементів,

погоджений з управлінням архітектури департаменту містобудування та управлінням земельних ресурсів у місті Львів;

1.2.3. Висновок управління архітектури департаменту містобудування про наявність містобудівельних обмежень щодо користування земельною ділянкою (оригінал або копія, завірена печаткою управління архітектури);

1.2.4. Кадастровий план земельної ділянки (у тому числі в електронному векторному вигляді – обмінний файл in 4), із зазначенням загальної площі земельної ділянки, лінійними промірами між точками по межах земельної ділянки, нанесеними червоними лініями, експлікацією земель, контурами будинків, споруд та інших елементів, розташованих на земельній ділянці, межами угідь і зон обмежень щодо використання земельної ділянки, погоджений управлінням земельних ресурсів у місті Львів;

1.2.5. Копію експлікації земельної ділянки (за угіддями) для подальшого внесення у форму 6-ЗЕМ (видає управління земельних ресурсів у місті Львів);

1.2.6. Копію технічного паспорта зразка 1995р. на об'єкти нерухомого майна, виданого Львівським обласним комунальним бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки (вул. В.Липинського, 54);

1.2.7. Нотаріально засвідчена копія витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, а також правовстановлюючі документи (договір дарування, договір обміну, свідоцтво на спадщину, договір купівлі-продажу, розпорядження районної адміністрації, рішення суду тощо), на підставі яких виданий витяг;

1.2.8. При долучені земельної ділянки (її частини) із земель сторонніх землекористувачів за наявності у таких документах на право користування землею (Державного акта на право постійного користування землею або договору оренди землі) додається їх лист-згода (оригінал) на ім'я міського голови щодо вилучення у них з користування земельної ділянки (її частини) та копія документа, що засвідчує право користування земельною ділянкою цих сторонніх землекористувачів;

1.2.9. Акт встановлення та узгодження меж земельної ділянки (оригінал), виконаний організацією, яка має відповідний дозвіл (ліцензію) на виконання цих видів робіт з підписами суміжних землекористувачів, завірених начальником львівського комунального підприємства з обслуговування житлового фонду.

1.2.10. Архівний витяг про надання земельної ділянки в користування (обласний державний архів, вул.Підвальна,13) або довідка про його відсутність.

1.2.11. Копія плану земельної ділянки, який був при акті приймання-передачі житлового комплексу з балансу на баланс.

1.2.12. Нотаріально засвідчена копія свідоцтва про державну реєстрацію об'єднання, статуту об'єднання, довідка про внесення до єдиного державного реєстру підприємств та організацій.

2. Адміністратор управління «Дозвільний офіс» не пізніше наступного робочого дня після отримання вхідного пакета документів передає його директору департаменту містобудування.

3. Директор департаменту містобудування у термін до 30-ти днів забезпечує:

3.1. Розгляд заяви з вхідним пакетом документів, накладання резолюції та передачу пакета документів до управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування;

3.2. Розгляд заяви із вхідним пакетом документів та накладання резолюції начальником управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування;

3.3. Підготовку працівниками управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування проекту ухвали про надання земельної ділянки в оренду (власність), яку візує начальник управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування, начальник юридичного управління, начальник управління архітектури департаменту містобудування, директор департаменту містобудування та інші уповноважені на це виконавчі органи міської ради;

3.4. Скерування управлінням природних ресурсів та регулювання земельних відносин звернення з вхідним пакетом та завізованим виконавчими органами міської ради проектом ухвали в управління «Секретаріат ради», про що управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування повідомляє листом заявника та направляє копію листа в управління «Дозвільний офіс».

У разі неможливості прийняття позитивного рішення через невідповідність поданих заявником документів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством, управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування повертає в управління «Дозвільний офіс» поданий пакет документів з копією листа-відмови, оригінал, якого скеровує заявнику.

4. Управління «Секретаріат ради» у термін до 30-ти днів забезпечує:

4.1. Передачу заяви із вхідним пакетом документів та проект ухвали на розгляд профільних постійних депутатських комісій відповідно до переліку віз, визначених секретарем ради;

4.2. Інформує міського голову про розгляд заяви із вхідним пакетом документів та проектом ухвали постійними комісіями для включення питання до порядку денного.

5. Після прийняття ухвали міською радою та підписання її міським головою управління «Секретаріат ради» передає ухвалу в організаційне управління.

У випадку незатвердження проекту ухвали міською радою управління «Секретаріат ради» повідомляє управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин департаменту містобудування, яке, в свою чергу, скеровує лист заявнику, в якому повідомляє про негативне рішення, а копію цього листа - в управління «Дозвільний офіс».

6. Організаційне управління у термін до п'яти робочих днів забезпечує підготовку та передачу копії ухвали до управління «Дозвільний офіс».

7. Адміністратор управління «Дозвільний офіс» наступного робочого дня після отримання документа дозвільного характеру або листа-відмови повідомляє заявника про місце і час його видачі.

Третій етап.

Видача державного акту на право власності на земельну ділянку.

1. Уповноважена особа ОСББ та ЖБК звертається в ДП «Центр ДЗК» за друком державного акту на право власності на земельну ділянку.

2. Львівський міський відділ Львівської регіональної філії ДП «Центр ДЗ» (вул. Староєврейська, 9) видає ОСББ:

- заповнений державний акт на право власності на земельну ділянку (незареєстрований) в 2-х примірниках;
- реєстраційні картки в 2-х примірниках.

3. Уповноважена особа ОСББ чи ЖБК для реєстрації державного акту на право приватної власності на земельну ділянку особисто звертається в міський відділ Львівської регіональної філії ДП «Центр ДЗК» (пл. Ринок, 1 к.449г) і подає наступні документи:

- заповнений державний акт на право власності на земельну ділянку (незареєстрований) в 2-х примірниках;
- реєстраційні картки в 2-х примірниках.

4. Після представлення ОСББ чи ЖБК квитанції про оплату послуг з ведення державного реєстру земель об'єднання отримує в міському відділі Львівської регіональної філії ДП «Центр ДЗК» (вул. Староєврейська,9) зареєстрований один примірник державного акту на право власності на земельну ділянку.

Захист житлових прав в контексті застосування Європейської конвенції з прав людини

Неоднозначна судова практика українських судів змушує шукати інші легальні механізми захисту прав власності згідно прав, що пов'язані з житлом та реалізацією житлових прав громадян. Одним з напрямків за-

хисту прав громадян є використання міжнародно-правових механізмів захисту.

Ефективним міжнародним механізмом захисту права власності та зокрема прав, які виникають під час володіння, користування та розпорядження житловими приміщеннями, є Європейська конвенція про захист прав людини та основних свобод 1950 року. Учасниками цієї конвенції є практично всі європейські держави, включно і Україна. Конвенція про захист прав людини і основних свобод є міжнародним договором, який закріплює певний перелік найбільш важливих для людини прав. Складовою частиною цієї Конвенції є окремі протоколи, які доповнюють та розвивають її положення, зокрема статтю 1 Протоколу №1 до Конвенції встановлено:

Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна, інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права.

Відповідно до практики Європейського суду з прав людини ця стаття закріплює право безперешкодного користування своєю власністю, включаючи і житлову власність, регулює умови позбавлення власності, визнає право держав здійснювати контроль за використанням власності відповідно до інтересів суспільства. Тим самим у Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод чітко встановлено: право власності кожної фізичної і юридичної особи, громадської організації чи групи приватних осіб, повинне поважатися. У першу чергу ця повага повинна виходити від держави і реалізовуватися у вигляді прийняття законодавчих, виконавчих актів, що захищають право власності від незаконних зазіхань.

Аналізуючи положення Європейської конвенції щодо захисту права власності, можна виділити три окремі принципи:

1. У першому реченні йдеться про мирне володіння, тобто порушення принципу, встановленого у першому реченні, може мати місце і за відсутності прямого втручання у право власності особи. Для Суду повага власності – це не тільки саме собою визнання, що розуміє право власності фізичних і юридичних осіб, але й належить їм за законом. З погляду Суду повага власності – основний метод права, міжнародного і внутрішнього дотримання. У Конвенції говориться, що держава зобов'язана дотримувати, виконувати, зміцнювати, захищати й забезпечувати права власності фізичних та юридичних осіб.

Практика розгляду справ Судом свідчить, що принцип першого речення ст. 1 має два компоненти: процесуальний, який встановлює процесуальні гарантії проти втручання у мирне володіння, та матеріальний, який

надає захист проти свавільних дій держави. Саме в такому поєднанні процесуальних та матеріальних основ повинен розумітися справедливий баланс між суспільними інтересами та вимогами захисту права власності. Зразковим з цього приводу є рішення Європейського суду з прав людини у справі Спорронг та Льонрот проти Швеції від 29 червня 1982 року.

2. Другий принцип, встановлений у статті 1, стосується не позбавлення власності, а повноважень держави регулювати відносини власності. Питання контролю за використанням власності може мати різні форми виразу: планування містобудування, регулювання зовнішньоекономічної діяльності, регулювання податкових відносин. Відповідно до стандартів Судової практики держава у випадках оскарження заходів щодо використання власності має довести наявність розумного співвідношення пропорційності між запровадженими заходами та метою.

3. Позбавлення володіння є найсерйознішим обмеженням права власності. Це є, власне, предметом регулювання другого речення першої частини статті 1, що вимагає, аби таке позбавлення відбувалося в суспільних інтересах. Згідно з практичним принципом, розробленого в практиці Суду, для встановлення відповідності певного державного заходу вимогам цього принципу слід дослідити три критерії: чи переслідувало позбавлення власності суспільний інтерес; чи був захід пропорційним переслідуванню цілям; чи був такий захід правомірним. Всі ці питання були ґрунтовно розглянуті у справі Європейського суду з прав людини Джеймс та інші проти Сполученого Королівства від 22 січня 1986 року.

Однак слід уточнити, що ці принципи не є виокремленими один від одного. Другий і третій принцип стосуються конкретних випадків втручання у право на мирне володіння майном і повинні тлумачитися в розумінні загального принципу першого речення ст. 1. Таким чином, другий та третій принцип стосуються трьох найважливіших суверенних повноважень держави: права вилучати власність у громадських інтересах (*eminent domain powers*); права регулювати використання власності (*police powers*); права встановлювати систему оподаткування. Відповідно, із змісту ст. 1 випливає, що кожному гарантовано право на повагу до свого майна та передбачено певні гарантії прав приватних осіб у випадку втручання держави в їхні права.

Зазначимо, що названа стаття визначає правові гарантії майнових прав і регулює матеріально-правові відносини права власності. Окрім зазначеної статті, частково майнових прав стосується і ст. 6 Конвенції, яка встановлює гарантії судового захисту, а також ст. 13, яка забезпечує можливість ефективного правового захисту порушених прав.

Виходячи із практики Європейського суду з прав людини, об'єктом права власності, може бути будь-яке майно. Право вільно користува-

тись майном також охоплює деякі економічні вимоги, які ґрунтуються на публічному праві, зокрема пільги, які отримуються згідно з системами обов'язкового страхування, встановленими законодавством.

Європейський суд з прав людини в одному зі своїх рішень вказав, що «поняття «майно» в ст. 1 має автономне значення, яке не обмежується власністю на фізичні речі. Воно є незалежним від формальної класифікації в національному праві: деякі інші права та інтереси, що становлять активи, можуть розглядатися як право власності і, таким чином, як «майно» в контексті цього положення».

Відповідно до поняття майна відносяться і грошові вимоги до держави – повернення приватному підприємству податків і мит, відшкодування матеріального збитку, заподіяного невиконання державним органом своїх обов'язків неналежним чином з майновими наслідками для юридичної особи.

У теперішніх умовах розвитку світового співтовариства відбувається значне розширення кола об'єктів права власності: поряд з речовими об'єктами з'являється значна кількість неречових об'єктів, які розуміються як права, що мають вартість та грошову оцінку, але являють собою майновий об'єкт неречового характеру. До таких об'єктів відносять об'єкти промислової і комерційної власності, інформацію. Серед нових об'єктів права власності в юридичній доктрині виділяються органи і тканини людини, які можуть бути предметом трансплантації. Неречові об'єкти права власності також підлягають правовому захисту.

Іншою ознакою є ознака реальності, оскільки майно повинно реально існувати, бути наявним. Практика Європейського суду з прав людини свідчить, що ст. 1 Протоколу № 1 застосовується тільки до реально існуючого майна, а не до права набувати власність. Ключовою справою в цьому контексті є справа Малоус проти Чехії, де Європейський суд з прав людини не погодився з заявником у тому, що він володів правом власності на майно, яке було експропрійовано в батька заявника на підставі національного закону 1948 року. Європейський суд з прав людини зазначив, що під час порушення судових проваджень у національних судах ні батько, ані сам заявник, як його спадкоємець, не володіли правом власності на експропрійоване майно. Отже, у цьому випадку не можна вести мову про існуюче або наявне майно.

Беручи до уваги дві наведені ознаки об'єктів права власності, можна зробити висновок про те, що на підставі ст. 1 Протоколу № 1 закладено доволі широку концепцію права власності, яка не обмежується матеріальними речами і містить весь спектр нематеріальних об'єктів від інтелектуальної власності до прав вимоги. До того ж, виходячи із практики Європейського суду з прав людини, права вимоги можуть бути також різними за своєю природою. Наприклад: цінні папери; зобов'язальні пра-

ва вимоги, які є об'єктами приватних правовідносин; вимоги, встановлені судовими рішеннями, що включають грошові вимоги до держави з податкових або інших публічних правовідносин, зокрема повернення податків, відшкодування шкоди в процесі виконавчих проваджень; права використання майна багатоквартирних будинків. Зазначені об'єкти є майном, тому на них поширюється право власності в конструкції Європейської конвенції про захист прав людини та основних свобод.

Згідно зі ст. 1 Протоколу 1 винятком із поняття майно можуть бути лише ті об'єкти, які в силу прямої заборони, встановленої національним або міжнародним правом, вилучені із обігу або ті об'єкти, які не можуть належати на праві власності приватним особам, хоча фактично вони будуть мати економічну цінність (наприклад, деякі види зброї, радіоактивні матеріали, наркотики). Таке обмеження права власності приватних осіб виправдано міркуваннями суспільного інтересу, тому держава має в цьому аспекті певну свободу розсуду при визначенні того, що може включати об'єкти права приватної власності.

Стосовно повноважень власника та носіїв обов'язків, слід зазначити, що широке формулювання ст. 1 Протоколу 1 дає змогу зробити висновок про те, що власник володіє всією повнотою влади стосовно власного майна, може робити будь-які дії, які не заборонені законом і не порушують прав третіх осіб; право власності є абсолютним, отже, власнику протистоять будь-які треті особи, враховуючи державу, що в свою чергу повинні утримуватися від дій, що порушують права власника. Ця норма закріплює право власника на безперешкодне користування своїм майном. У такому контексті порушення права власності особи буде вважатися і факт ненадання можливості користуватися своїм майном.

У цьому аспекті можна розглянути бюрократичні обмеження, що створюються на місцевих рівнях щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Фактично обмеження власника належним чином використовувати своє майно може підпадати під захист Європейського суду, якщо місцеві судові механізми не в силі їх реалізувати.

Відповідно до ст. 1 Протоколу 1 держава зобов'язана належним чином організувати суспільні відносини власності, щоб суб'єктивне право власності було ефективним. Стосовно методів та засобів того, як це зробити, держава володіє певним розсудом і значними повноваженнями. Водночас, правове регулювання повинно підкорятися базовим міжнародним стандартам, які сформульовані Європейським судом з прав людини. Ці стандарти складаються із трьох основоположних принципів права: верховенства права, балансу публічних і приватних інтересів, судового контролю.

Згідно з принципом верховенства права регулювання відносин власності ґрунтується на будь-яких джерелах права, які містять загальні або конкрет-

ні правові приписи, зокрема принципи права, положення закону або правило, сформульоване судовим прецедентом. З точки зору змісту та якості повинно відповідати вимогам доступності і передбачуваності, правової визначеності встановлюваних правил, враховуючи загальне правило неприпустимості використання зворотної сили закону щодо фізичних осіб, а також відповідати вимогам ефективності гарантованих суб'єктивних прав.

Враховуючи те, що за сучасних умов держава дедалі активніше втручається в приватні відносини для забезпечення суспільних, публічних цілей, міжнародно-правове регулювання встановлює межі і умови введення обмежуючих заходів. З точки зору відповідності цілей та результатів правове регулювання відносин власності повинно задовольняти вимогу балансу публічних і приватних інтересів. Така вимога вказує на межі втручання в приватні відносини, які випливають із взаємозв'язку держави і громадянського суспільства: держава може обмежувати право власності в публічних інтересах, але при цьому публічні інтереси, по-перше, не повинні нівелювати інтереси приватних осіб, по-друге, на приватну особу не повинен покладатися тягар у результаті обмеження права власності.

Специфіка правового механізму захисту права власності виявляється в його дворівневому характері: на міжнародно-правовому рівні діють міжнародні норми і передбачені ними механізми захисту, зокрема захист у міжнародних судових інстанціях, на національно-правовому рівні – внутрішньодержавні норми і засоби захисту.

Матеріально-правове регулювання відносин власності неможливе без належного забезпечення судовими органами реалізації процесуальних гарантій судового контролю, до якого належить реалізація процесуальних гарантій з метою захисту прав власності. Міжнародним судовим органам належить основна роль щодо захисту прав власників, у конкретизації міжнародно-правових норм про захист права власності, в розробці стандартів захисту іноземної власності, особливо це виявляється у діяльності Європейського суду з прав людини. Так, у рішеннях цього суду розкрито зміст фундаментальних принципів, закладених в основу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, що дало змогу сформулювати базові міжнародні стандарти захисту права власності, які можуть бути закладені в основу національних норм.

Виходячи з вищенаведених правових можливостей захисту права власності в контексті Європейської конвенції, існує правова можливість захисту житлових прав, що пов'язані з правом власності у міжнародному форматі, зокрема за допомогою Європейського суду. Будь-який громадянин України, права якого не захищені за допомогою української судової системи, має процесуальну можливість звернутися до Європейського суду з метою відстоювання своїх прав на міжнародному рівні.

Тетяна Яцків, керівник програми правової підтримки НУО Центру громадської адвокатури, www.lawngo.net

Перспективи вирішення проблем законодавчого регулювання у створенні та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку

Становлення законодавчих основ діяльності різних форм самоорганізації населення, об'єднань відбувалось в Україні без відповідних традицій функціонування цих інститутів, а тільки, як фундамент для їхнього запровадження та початку апробації. Тому сьогодні вони потребують удосконалення відповідно до сучасних умов та створення сприятливого середовища для розвитку та посилення.

Основні проблеми законодавчого середовища щодо створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» прийнятий у 2001 році та на час його запровадження повністю виправдовував своє призначення базового законодавчого акту про правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Водночас ряд законодавчих умов щодо створення, функціонування інститутів громадянського суспільства та самоорганізації уже удосконалені, але не враховані у цьому базовому Законі (наприклад, існує суперечність між нормами Закону та Цивільного кодексу, Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»), також застосування демонструє чималу кількість прогалин та законодавчих перешкод у розвитку об'єднань співвласників багатоквартирного будинку в Україні.

У тому числі в законодавстві проблемними залишаються для об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, ініціативних груп мешканців, які мають намір створити ОСББ, такі:

- 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 юридичної особи);
- порівняно із іншими юридичними особами необґрунтована кількість документів, які потрібно підготувати та подати на реєстрацію ОСББ,

- у тому числі невизначеність із потребами нотаріального 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 об'єднаннями самостійно певних питань управління;
 - неможливість відповідно до чинного законодавства створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку 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;

Окремо слід виділити питання, які стосуються оподаткування діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку:

- проблеми організації документообігу та звітності об'єднання;
- обкладання податками окремих видів доходів об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Неузгодженість податкового законодавства та положень закону щодо питань оподаткування діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- проблема отримання статусу неприбутковості, включення у Реєстр неприбуткових організацій (установ).

Законотворчі ініціативи щодо зміни правового середовища щодо створення та діяльності ОСББ

З 2007 року в парламенті почали з'являться законотворчі ініціативи щодо зміни Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

У тому числі варто згадати про такі:

- проект Закону про внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (№1142 від 07.12.2007 р., внесений н.д. Кучеренком О.Ю., Ляпіною К.М., Бондаренком В.Д., Барановим В.О.);
- проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (№1191 від 12.12.2007 р., внесений Кабінетом Міністрів України);
- проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення порядку створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (№4289 від 31.03.2009 р, внесений н. д. Семиногою А.І.);
- проект Закону Про внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (№4423 від 30.04.2009, н.д. Одарченко Ю.В., Ляпіною К.М.);

- проект Закону про внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо отримання першочергового права на безстрокову оренду земельних ділянок (№6425 від 21.05.2010 р., внесений н. д. Костенком Ю.І., Джоджиком Я.І., Зайцем І.О.).

31.03.2009 року зареєстровано проект №4289 Закону про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення порядку створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Суб'єктом законодавчої ініціативи є народний депутат Семинога А.І.

Проект мав на меті спрощення процедури утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та вдосконалення нормативно-правового регулювання цього процесу.

Законопроект «Про внесення змін до деяких Законів України щодо уточнення порядку створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачав внесення змін до Цивільного кодексу щодо можливості створення об'єднання не тільки в межах одного багатоквартирного будинку, але й передбачення положення, що власники квартир для забезпечення експлуатації одного або декількох багатоквартирних та одноквартирних житлових будинків або їх частини, користування квартирами та спільним майном житлових будинків можуть створювати об'єднання власників квартир (житла). Також передбачалося, що таке об'єднання може бути створено також власниками житлових будинків, кімнат та житлових блоків гуртожитку, кімнат у квартирі або одноквартирному будинку, де мешкають два і більше наймачів, власниками житлових приміщень, а також власниками нежитлових приміщень. Проект передбачав можливість створення ОСББ у частині багатоквартирного будинку.

Проект передбачав дуже важливе рішення. Стаття 4 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлює, що у житловому комплексі може бути створене лише одне об'єднання. Житловий комплекс - це єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній житловим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс (ст. 1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). Отже, у житловий комплекс може входити як один житловий будинок, так і частина житлового будинку. Тому існувала та існує необхідність внесення відповідних змін зміни до статті 6 цього Закону.

Ще один важливий підхід мав бути закладений у цьому законопроекті. Як правильно вказується у пояснювальній записці законопроекту: на сьогодні питання реєстрації об'єднань регулюються порядком державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затвердже-

ним постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1521, на- томість відповідно до статті 3 Закону «Про державну реєстрацію юри- дичних осіб та фізичних осіб-підприємців» тільки законом можуть вста- новлюватися особливості державних юридичних осіб. Отже, проект мав на меті визначити, що державна реєстрація ОСББ визначається законом, а не постановою Кабінету Міністрів. Водночас у проекті положення це не знайшло повного відображення. У ньому вказувалось, що об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створю- ється та діє відповідно до статуту та закону. З цим погодилось Головне науково-експертне управління Верховної Ради, вказавши на те, що вірно було б зробити пряме посилання на закон, який визначає порядок дер- жавної реєстрації юридичних осіб, а також вказати, що така реєстрація здійснюється безкоштовно.

15 лютого 2011 року проект Закону України про внесення змін до дея- ких законів України щодо уточнення порядку створення об'єднання спів- власників багатоквартирного будинку повернути суб'єкту права законо- давчої ініціативи на доопрацювання.

Варто згадати про проект Закону про внесення змін до Закону Укра- їни «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо отримання першочергового права на безстрокову оренду земельних ді- лянок (№6425 від 21.05.2010 р., внесений народними депутатами Укра- їни Ю.І.Костенком, Я.І.Джоджиком, І.О.Зайцем). Законопроектом пропо- нується надати право об'єднанням співвласників багатоквартирних бу- динків та житлово-будівельним кооперативам у період з 01.06.2010 р. до 01.01.2015 р. одержувати в оренду земельні ділянки, на яких розміще- ні житлові будинки та їх прибудинкові території, у межах земель, визна- чених органами місцевого самоврядування на момент отримання дозво- лу на їх будівництво. Водночас ініціативу не було підтримано Комітетом та рекомендовано його відхилити. Проект містив ще одне положення, яке рекомендовано підтримати при розгляді базового законопроекту змін (проекту №6425) щодо визначення у місцевих бюджетах коштів на витра- ти, пов'язані з оформлення прав на земельні ділянки, на яких розташовані будинки, у яких створені ОСББ.

Багато дискусій викликав проект Житлового кодексу (проект № 2307 від 17.03.2009 р.). Він у багато в чому дублює положення чинного Зако- ну України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та проекту Закону Про внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (№4423 від 30.04.2009 р.). Водночас сам підхід – визначення положень як у цьому кодексі, так і ду- блювання в інших законах, переписування із Цивільного кодексу, - заслу- говує на критику, в результаті чого учасники правовідносин не знають, які

норми застосовувати. Тому фактично все, що буде визначено у кодексі, немає бути визначено у Законі «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і навпаки, а тільки містити посилання до цих законодавчих актів.

Аналіз проекту закону про внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (№4423 від 30.04.2009) .

У першому читанні Верховною Радою прийнято 02.07.2010 року проект Закону Про внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Проект внесено народними депутатами Одарченко Ю.В., Ляпіною К.М.

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) – це юридична особа, створена власниками житлових будинків або власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному житловому будинку для утримання житлового комплексу, користування квартирами, нежитловими 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 в 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 за одним законом, за процедурами як для інших юридичних осіб).

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 по наступних достатньо присутності трьох власників, що навряд чи сприятиме демократичному управлінню ОСББ.
- Коли будинок здається в експлуатацію, а інвестори – власники квартири не мають бажання створювати ОСББ, у проєкті 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, у 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, тощо) Відсутність їх у Податковому кодексі означатиме потребу оподатковувати податком на прибуток.
- Значна кількість питань визначається не законом, а робиться відсилка до підзаконних актів (визначення Типового статуту ОСББ, порядку реєстрації 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, невизначеність суперечності «інтересу» інших власників.

Законопроект №4289 від 31.03.2009 року (проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення порядку створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), який був повернутий на доопрацювання, містив більш надійні підходи до питань державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Як і для ОСББ, так і для інших організацій, має діяти загальна система реєстрації, яка стосується юридичних осіб. Тому:

- реєструвати їх мають державні реєстратори;
- етап реєстрації має бути один (державна реєстрація);
- порядок реєстрації поширюватись загальний як для інших юридичних осіб, що передбачений Законом «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»;
- особливості створення та реєстрації визначатись базовим законом (Законом «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»), але не підзаконними актами (наприклад, сьогодні діє Постанова Кабінету Міністрів України, у проекті передбачається надалі, що порядок реєстрації буде визначатись такою Постановою КМУ),
- пакет документів на реєстрацію максимально наближений до переліку документів, які необхідні для реєстрації інших юридичних осіб, вимоги до оформлення однакові;
- не вносяться зміни до інших законодавчих актів, які стосуються оформлення прав на земельні ділянки, де розташовані будинки, у яких створені об'єднання, не передбачено в обов'язку для місцевих бюджетів передбачати витрати, які пов'язані із оформлення таких прав;
- вилучення норм про обов'язковість розробки та дотримання «типового», «примірного» статуту для об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, що затверджується центральним органом виконавчої влади, оскільки, як засвідчує практика, такий статут для суб'єктів приватного права має формуватись самостійно на основі норм, які є у законі, та що не заборонено законом, може визначатись самими учасниками. Натомість типовий статут пропонує єдиний варіант і позбавляє можливості учасників на визначення власної діяльності, що не заборонена законом. Також, як засвідчує практика, інше законодавство, що стосується товариств та юридичних осіб, сфери житлово-комунальних послуг змінюється, і статуту мають відповіда-

ти йому, натомість типовий це не враховує (наприклад, сьогодні існує суперечність між положеннями Типового статуту для об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, податковим законодавством, Цивільним кодексом).

Ще одним важливим питанням у діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків залишається оподаткування. Переважно законотворці намагаються вирішити питання про звільнення від оподаткування окремих видів доходів через базовий закон, натомість це питання може бути вирішене тільки через внесення відповідних змін до Податкового кодексу.

Коаліції та активні громадські організації, ресурсні центри брали активну участь в аналізі, поданні та просуванні пропозицій до законопроекту, у тому числі експерти Ресурсного центру для ОСББ, програми правової підтримки НУО Центру громадської адвокатури, Фонду «Право і демократія».

Тетяна Яцків, керівник програми правової підтримки НУО Центру громадської адвокатури, www.lawngo.net

Участь мешканців та співвласників багатоквартирних будинків у представленні та захисті своїх інтересів у місцевій політиці

Зміни та реформи бувають різними – у свідомості людини, суспільстві та державі. Щодо останніх, то часто так буває, що все не чогось не вистачає для досконалості – або коштів, або механізмів, додаткових рук, чи навіть розуміння. Проте, як правило, у всіх змінах та реформах, яким не судилося здійснитись або не були успішними, - бажання, сили і трішки знань, та участі тих, хто знає, як і що потрібно зробити.

Більшість прикладів успішних суспільних змін та реформ ставали такими, коли вони ініціювались простими громадянами, коли їх оцінювали та рекомендували цільові групи, для яких вони впроваджувались. Звичайні громадяни можуть брати участь в ініціюванні та просуванні реформ через різноманітні засоби, гарантовані законодавчими актами України та міжнародними документами, - через звернення, петиції органам влади, неурядовим організаціям, медіа, через участь в обговореннях рішень, долучення до громадських акцій. І це уже може бути застосоване і застосовується в нашій державі.

В Україні використовується один термін «політика», під яким розуміється як класична політична діяльність (реалізація права бути обраним та обирати), так і «громадська політика». В іноземній термінології є два терміни «policy» та «politics». Останній означає класичну політичну діяльність. Натомість policy – це формування та реалізація політики, в якій відображаються та враховуються, балансуються інтереси різних груп населення. Очевидно, що в Україні другий інститут поки що не набув розвитку, адже політика не відображає інтересів різних груп населення (молодь, діти, неповносправні, дрібні власники, підприємці), а задовольняє інтереси окремих правлячих груп.

Чимало активістів вказують, що політика – це «брудна» справа, в якій немає сенсу брати участь, особливо тим, які об'єднують соціально вразливі категорії населення. Водночас прийняття законодавчих актів, різноманітних програм на державному та місцевому рівні, визначення обсягів фінансування, пріоритетів та заходів для покращення ситуації мають визначальну роль для цих людей. Інтереси їхні не будуть відображені у рішеннях та політиці доти, доки вони не почнуть активно діяти, принаймні почати висловлювати свої потреби та шукати шляхів їх просування.

Можна виділити такі форми участі громадян у представленні, захисті своїх інтересів перед органами влади, місцевого самоврядування:

- індивідуальні (коли «за» чи «проти» прийняття певного рішення владою громадянин самостійно здійснює висловлення думки та відстоює її (наприклад, через звернення, публікації у медіа, оскарження дій, бездіяльності, рішення у судовому чи адміністративному порядку);
- колективні:

а) через організації, які інституціоналізовані (легалізовані, зареєстровані, мають певну правосуб'єктність, статус, гарантії (наприклад, громадські організації, органи самоорганізації населення);

б) ініціативні групи (вони не мають постійного статусу, можуть не легалізовуватись, створюються активними громадянами для певної визначеної цілі (наприклад, не допустити прийняття рішення про підняття тарифів у житлово-комунальній сфері, вирішити питання вивезення сміття у певному кварталі міста, будинку);

в) коаліції (об'єднуються як ініціативні групи, окремі мешканці, так і організації, які інституціоналізовані, можуть діяти як для досягнення певної цілі, так і на довгострокову перспективу).

В Україні є чимало прикладів, коли ініціативні громадяни досягали змін не тільки на місцевому рівні, але і лобіювали життєво важливі рішення на державному. Одним із таких прикладів є успішна історія ініціативної групи міста Гірник Донецької області. У містечку більше 15 років немає газу та більше 10 років центрального опалення. Приготування їжі та обігрів помешкань здійснюється за рахунок електроенергії. У 1995 році газопостачання житлових будинків містечка було зупинено: підземні резервуари газу були списані та демонтовані. Органи місцевого самоврядування не належним чином підготували технічну документацію щодо переобладнання багатоквартирних будинків для використання електроплиток, коли було демонтовано системи газопостачання будинків.

Котельні містечка офіційно припинили роботу з 2004 року. Відповідно до вимог Закону України «Про теплопостачання» органами місцевого самоврядування обов'язково повинні бути розроблені та затверджені у встановленому порядку схеми перспективного розвитку систем теплопостачання міста.

1 квітня 2009 року у містечку розпочався стихійний мітинг протесту, причиною якою була опублікована постанова НКРЕН№373 від 01.04.2009 р. про збільшення тарифів на електричну енергію. Мешканці міста були обурені тим, що місто без центрального опалення та газу не зможе вижити в умовах підвищення цін на електроенергію. На цьому зібранні обрано ініціативну групу, якій довірено представляти інтереси територіальної

громади міста на всіх рівнях влади. Ці люди, не жаліючи своїх сил та часу, а головне, вірячи у справедливість, почали стукати, грукати в усі двері.

Члени ініціативної групи звертались із численними листами з вимогами надати місту статус не газифікованого міста і міста без центрального опалення, а також надати пільговий тариф на оплату використовуваної електроенергії, для будинків, які обладнані електроплитами та електрообігрівальними установками у пільговому розмірі.

Згодом ініціативна група прийняла рішення шукати правду у Києві. Для того, щоб із Києва не повертали питання на місцевий рівень, жителі переконали міського голову підтримати ініціативну групу у Києві і представляти органи самоврядування. Громада підтримала поїздку ініціативної групи не тільки морально, але і матеріально, за що активісти вдячні кожному жителю, за об'єднання для загального результату. 9 липня 2009 року представники ініціативної групи міста записались на прийом до Міністра палива та енергетики. Перебуваючи у Києві, ініціативна група зверталась до громадських приймалень Верховної Ради України, Кабінету Міністрів, Секретаріату Президента, Комітетів Верховної Ради.

Протягом двох місяців активісти телефонували на гарячі лінії Міністерства ЖКГ, Міністерства регіонального розвитку та будівництва, Міністерства палива та енергетики. Всі ці установи зробили внесок у вирішення питання певним чином. За підтримки Секретаріату Президента Донецька облдержадміністрація спрямувала звернення до НКРЕ, Міністерства палива та енергетики з проханням вирішити питання встановлення пільгового тарифу на електроенергію. Проте НКРЕ відмовило ініціативній групі, посилаючись на економічну кризу та відсутність засобів у бюджеті для субсидування міста у електропостачанні. Заручившись підтримкою міністра палива та енергетики та віце-прем'єр міністра представники громади звернулись безпосередньо до голови НКРЕ. Громадські представники зуміли довести, що їхні вимоги правомірні, тому громадяни не повинні страждати через недогляд посадових осіб. 29.10.2009 року Кабінет Міністрів України прийняв розпорядження №1324 «Про додаткові заходи енергозабезпечення населення, що проживає у багатоквартирних будинках, не газифікованих природним газом». Відповідно до розпорядження міські та обласні органи влади повинні вжити заходів для будівництва, модернізації чи реконструкції систем центрального опалення у багатоквартирних будинків, які не газифіковані природним газом, і в яких відсутні чи не працюють системи центрального опалення, рекомендовано НКРЕ до завершення виконання цих заходів для населення зберегти тариф на електроенергію на рівні, встановленому для населення, яке проживає у будинках, які обладнані у встановленому порядку кухонними електроплитами та електрообігрівальними установками. На основі роз-

порядження КМУ НКРЕ прийняла постанову від 10.11.2009 року №1280 «Про зміну тарифів на електричну енергію, що відпускається населенню і населеним пунктам, та внесення змін до Порядку застосування тарифів на електроенергію, що відпускається населенню і населеним пунктам».

У цьому розділі ми не будемо торкатись способів «захисту» порушених прав в адміністративному та судовому порядку, а зосередимо увагу на громадських формах впливу на ці питання та представництва інтересів мешканців багатоквартирних будинків.

Найбільш поширеними формами участі громадян у представленні своїх інтересів є об'єднання в неурядові організації та інші самоорганізації – громадські, благодійні організації, профспілки, органи самоорганізації населення, об'єднання власників багатоквартирних будинків, житлові кооперативи, ініціативні групи, коаліції, асоціації тощо.

Те, що неурядові організації відіграють важливу роль у демократичних процесах, визнається у Загальній Декларації Прав Людини (стаття 20), Європейській конвенції про права людини (стаття 11), Міжнародному пакті про громадянські та політичні права (стаття 22), Конституції України (стаття 36) та інших актах.

Кожна із організацій має своє особливе призначення, проте всі вони через доступні громадсько-правові засоби можуть ініціювати, брати участь в обговоренні, прийнятті та виконанні рішень на різних рівнях.

Окрім можливості об'єднання у ОСББ, активні мешканці багатоквартирних будинків, їх частин, жителі громад мають можливість застосовувати інші форми реалізації та захисту своїх прав, просування інтересів, реалізації контролю за якістю послуг та участі в їх покращенні.

Водночас варто розуміти, що між усіма цими інститутами існують відмінності, повноваження та можливість – вони не можуть замінювати одне одного. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку мають свої можливості, яких не можуть мати інші інститути, наприклад, громадські організації чи органи самоорганізації населення. Наприклад, громадські організації чи органи самоорганізації населення не можуть претендувати на отримання прибудинкової території, не можуть отримати будинок на баланс, здійснювати управління будинком. Натомість будинковий комітет може здійснювати контроль за якістю житлово-комунальних послуг, представляти інтереси мешканців будинку, комунікувати із владою у просуванні інтересів жителів тощо. Його простіше створити.

Органи самоорганізації населення є представницькими об'єднаннями, які створюються жителями села, селища, міста, їх частин. Місцеві ради можуть передавати частину своїх функцій таким органам самоорганізації населення.

Благодійні та громадські організації – чи не найпоширеніша форма об'єднання громадян за інтересами. Благодійні організації більше зосереджені на зборі коштів та матеріальної допомоги для наступного розподілення її між потребуючими громадянами чи установами. Натомість класичними прикладом об'єднання, яке ставить за мету висловлення позицій односторонців, представлення та досягнення врахування позицій під час прийняття рішення, є громадська організація. Громадська організація створюється громадянами для задоволення та захисту своїх законних соціальних, економічних, творчих, вікових, національно-культурних, спортивних та інших спільних інтересів.

Ініціативні групи чи коаліції, партнерські мережі можуть мати як тимчасовий характер, так і діяти на постійній основі, проте вони створюються переважно для досягнення певної мети, наприклад, проведення місцевого референдуму, реалізації іншої місцевої ініціативи, підтримки прийняття певних програм чи нормативно-правових актів, які покращать їх становище, або ж навпаки, для попередження прийняття рішень на різних рівнях управління, які можуть погіршити становище громадян.

Отже, неурядові організації можуть мати різні форми та активності - від малих неформальних місцевих ініціатив до великих формалізованих структур. Проте визначальною рисою їх є те, що вони не належать до апарату держави, ініціатива їх створення іде «знизу», також вони не орієнтовані на те, щоб отримувати комерційний прибуток, усі їхні доходи ідуть на соціально корисні справи, і тільки частина – на утримання.

Неурядові організації покликані відображати «різноманітність думок» у суспільстві – працівників різних професій, жителів сіл, селищ, міст, національних меншин, неповносправних, молоді, дітей, жінок та інших груп. На всіх рівнях державного управління та місцевого самоврядування приймаються правові акти, програми та проекти, які впливають на становище цих груп, і вони можуть мати як позитивний, так і негативний вплив. І тільки від самих небайдужих громадян залежить, яку їм буде надано оцінку громадськості. Також діяльність цих об'єднань має певну мету, яка є спільною для односторонців, які її створили.

ДОДАТКИ.

Зразок Акту приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс

Комісія у складі _____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

«___» _____ 20__ р. провела обстеження активів житлового
комплексу (його частини)

за адресою _____,
що передається з балансу _____
(назва підприємства, установи, організації, що передає
житловий комплекс)

на баланс _____,
(назва підприємства, установи, організації, що приймає
житловий комплекс)

і встановила:
активи житлового будинку мають такі показники:

1. Загальні відомості

Рік введення в експлуатацію _____

Матеріали стін _____

Матеріали покрівлі _____ площа _____ кв. метрів

Група капітальності _____

Кількість поверхів _____

Об'єм будівлі _____ куб. метрів

Кількість сходових кліток _____

2. Відомості про площу житлового комплексу (його частини),

кв. метрів

Площа забудови _____

Загальна площа будинку (частини будинку) _____

Житлова площа квартир _____

Загальна площа квартир _____

Загальна площа допоміжних приміщень _____

у тому числі, кв. метрів:

сходові клітки _____

вестибюлі _____

позаквартирні коридори _____
колясочні _____
комори _____
сміттекамери _____
горища _____
підвали _____
шахти і машинні відділення ліфтів _____
інші технічні приміщення _____

Кількість квартир у будинку (частині будинку) _____

у тому числі, кв. метрів:

однокімнатних _____ загальною площею _____
двокімнатних _____ загальною площею _____
трикімнатних _____ загальною площею _____
чотирикімнатних _____ загальною площею _____
п'ятикімнатних і більше _____ загальною площею _____

Кількість мешканців _____

3. Облаштування житлового комплексу (його частини)

Водопроводом _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів

Каналізацією _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів

Центральним опаленням _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів
у тому числі:

від власної котельні _____ квартир
з довжиною мереж _____ метрів

від групової котельні _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів

від ТЕЦ _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів

Опаленням від поквартирних котлів, печей тощо _____ квартир
Гарячим водопостачанням _____ квартир

з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів
у тому числі:
від колонок _____ квартир
від місцевої котельні _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів
від ТЕЦ _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів
Електроосвітленням _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів
Газопостачанням _____ квартир
з довжиною внутрішньобудинкових мереж _____ метрів
Стаціонарними електроплитами _____ квартир
Газовими плитами _____ квартир
Ліфтами _____ одиниць, у тому числі підключеними
до об'єднаних диспетчерських систем _____ одиниць
Сміттєпроводами _____ одиниць
з довжиною стовлів _____ пог. м
Замково-переговорними пристроями _____ під'їздів
Найбільше теплове навантаження:
на опалення _____ Г/кал
на гаряче водопостачання _____ Г/кал
на вентиляцію _____ Г/кал

4. Вартість активів _____

Первісна (переоцінена) вартість житлового комплексу (його частини)
_____ гривень.

Знос (амортизація) будинку (на перше число місяця, в якому
здійснюється передача житлового комплексу або його частини) станом
на _____ 20__ року _____ гривень.

5. Благоустрій прибудинкової території

Кількість дерев та чагарників _____ одиниць
Площа газонів та квітників _____ кв. метрів
Площа асфальтових покриттів _____ кв. метрів
Площа прибудинкової території _____ кв. метрів
Інші відомості про домоволодіння _____

6. Наслідки огляду та випробувань елементів житлового комплексу (його частини) _____ _____

Разом із житловим комплексом (його частиною) передається така технічна документація:

- технічний паспорт на будинок;
- плани поверхів;
- схеми інженерного обладнання;
- у тому числі:
 - холодного та гарячого водопостачання;
 - каналізації;
 - теплопостачання;
 - електропостачання;
 - газопостачання;
- домові книги;
- інше _____

(перелік документів)

Голова комісії _____

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

Члени комісії:

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

« ___ » _____ 200_ р.

Від підприємства, установи, організації, з балансу якої передається житловий комплекс або його частина

Керівник _____

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

МП

Від підприємства, установи, організації, на баланс якої передається житловий комплекс або його частина

Керівник _____

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

МП

Від об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Представник (представники)

правління _____

(підпис)

(ініціали та прізвище)

МП

