

29.07.2016 – 04.08.2016, № 27

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[ОСМД vs должники: у кого больше аргументов в суде?](#)

Компетентное мнение

[Преимущества и недостатки основных форм управления многоквартирным домом](#)

[Как судиться с ОСМД?](#)

[Правовые аспекты регулирования ликвидации ОСМД](#)

[Не устраивает ОСББ: что делать? Варианты возможных действий](#)

[Порядок создания ОСМД в Украине](#)

[Не устроило ОСМД: что делать?](#)

[Порядок создания объединения совладельцев многоквартирного дома](#)

[Особенности определения придомовой территории и ее использования](#)

Процесс создания ОСМД. Главные этапы и важные нюансы

Тема создания ОСМД стала активно обсуждаться в Украине начиная с двухтысячных годов. Правда, в последнее время она набрала еще больших оборотов, поскольку был принят Закон Украины "Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме" от 14.05.2015 г. № 417-VIII.

Согласно [вышеуказанному Закону](#) законодатель предусмотрел **три формы управления многоквартирным домом, а именно:**

- управление многоквартирным домом его совладельцами (собственниками квартир и/или нежилого помещения в многоквартирном доме);
- управление управителем – юридическим лицом либо физическим лицом – предпринимателем, которое занимается содержанием и ремонтом совместного имущества и придомовой территории. Такое лицо действует на основании договора с совладельцами;
- управление объединением совладельцев многоквартирного дома.

Если до 1 июля 2016 г. совладельцы многоквартирного дома, в котором не создано ОСМД, не примут решения о форме его управления, тогда управление осуществляется управителем, который назначается на конкурсных началах исполнительным органом местного совета. С таким управителем

от имени совладельцев представителем местного совета заключается договор.

Если же владельцы приняли решение о создании ОСМД, то настоящая статья будет очень актуальной, поскольку в ней рассматривается процесс создания ОСМД.

Алгоритм, перечень документов, необходимых для создания ОСМД, и их содержание детально описаны в [Законе Украины "Об объединениях совладельцев многоквартирного дома" от 29.11.2001 г. № 2866-III](#) (далее – Закон от 29.11.2001 г. № 2866-III).

Законом от 29.11.2001 г. № 2866-III создание ОСМД предусмотрено двумя способами:

1) путем реорганизации жилищно-строительных кооперативов по решению общего собрания. При этом в учредительном собрании принимают участие члены жилищно-строительного кооператива, полностью оплатившие стоимость квартиры и принадлежащую им долю в стоимости нежилых помещений и другого имущества и изъявившие такое желание;

2) путем создания ОСМД по решению учредительного собрания.

Согласно указанному [Закону № 2866-III](#) ОСМД – это юридическое лицо, которое создано собственниками квартир и/или нежилых помещений многоквартирного дома с целью содействия использованию их собственного имущества и управления, содержания и использования совместного имущества. ОСМД является неприбыльной организацией, в целях которой нет получения прибыли для распределения ее между совладельцами. Хозяйственное же обеспечение деятельности объединения может осуществляться собственными силами объединения либо путем привлечения на договорных основах других субъектов хозяйствования.

Имущество ОСМД состоит из:

- имущества, переданного совладельцами в его собственность;
- полученной прибыли;
- иного имущества, полученного на основаниях, не запрещенных законодательством.

Объединение имеет печать со своим наименованием и другие необходимые реквизиты, а также расчетные счета в банковском учреждении.

Стоит отметить, что один дом может иметь лишь одно ОСМД.

Процесс создания ОСМД включает несколько этапов:

- 1) создание инициативной группы (от трех совладельцев жилых/нежилых помещений дома) и формирование плана действий по подготовительной работе для создания ОСМД;
- 2) формирование реестра совладельцев;
- 3) подготовка проектов устава и протокола общего собрания ОСМД;
- 4) созыв учредительного собрания;

5) проведение учредительного собрания;

6) проведение письменного опроса (в случае если на учредительном собрании не наберется необходимого количества голосов);

7) государственная регистрация ОСМД.

Начнем с первого этапа – создание инициативной группы. Для создания ОСМД необходимо организовать инициативную группу, в которую должно входить не менее трех человек – собственников квартир и/или нежилых помещений в доме. Стоит отметить, что речь идет именно о собственниках квартир и/или нежилых помещений дома, в котором создается ОСМД.

На данном этапе необходимо провести разъяснительные работы по созданию ОСМД, получить список всех совладельцев жилых/нежилых помещений многоквартирного дома с указанием размера площади жилого/нежилого помещения, а также подготовить проекты документов для рассмотрения на учредительном собрании.

Также инициативной группе необходимо назначить дату, время и место проведения собрания. Стоит обратить внимание, что [Закон № 2866-III](#) предусматривает требование о том, что место и время проведения собрания должны быть удобными для большинства потенциальных участников учредительного собрания.

На заметку

Информацию о совладельцах квартир можно получить в ЖЭКе или БТИ – если дом старый, либо если новый (построен после 2012 г.) – в отделе государственной регистрации вещевых прав на недвижимое имущество или у нотариуса. Запрос направляется инициативной группой (к запросу прилагается копия протокола о создании инициативной группы). Такая информация необходима для организации проведения учредительных сборов, поскольку [Законом № 2866-III](#) предусмотрено, что неуведомление собственников квартир / нежилых помещений о проведении учредительного собрания может служить основанием для судебных исков отдельных недовольных собственников.

После получения информации и формирования реестра совладельцев необходимо позаботиться о составлении устава ОСМД и протокола. Важно это сделать до письменного уведомления собственников жилых и/или нежилых помещений, поскольку в нем необходимо будет указать вопросы повестки дня.

[Устав](#) должен быть создан в соответствии с [Типовым уставом ОСМД](#). Но можно вносить и другие пункты, не противоречащие требованиям действующего законодательства. Также устав должен содержать информацию согласно [ст. 7 Закона № 2866-III](#).

Следующий этап – уведомление владельцев жилых и/или нежилых помещений о проведении учредительного собрания.

Данное уведомление должно содержать информацию о том, по чьей инициативе созывается собрание, о месте и времени проведения собрания, проекте повестки дня.

На этом этапе следует помнить три вещи:

- уведомление о созыве учредительного собрания, посвященного созданию ОСМД, должно быть вручено каждому собственнику квартиры (и только собственнику, а не жильцу и/или арендатору квартиры) не менее чем за 14 дней до даты его проведения;
- у инициативной группы должны остаться доказательства уведомления каждого собственника, поскольку есть риск обжалования собственниками квартир решения о создании ОСМД по причине невручения им такого уведомления;
- изменение перечня вопросов повестки дня после письменного уведомления участников может в дальнейшем быть поводом для обжалования решения учредительного собрания. То есть в уведомлении должен быть конечный вариант повестки дня.

Также самим [Законом № 2866-III](#) предусмотрены **два способа уведомления**: вручить в руки под расписку и почтовым отправлением (заказным письмом). Каким способом воспользоваться, решает инициативная группа, но на практике используются оба способа, так как при личном вручении есть возможность пообщаться с собственниками квартир и ответить на их вопросы. Если же собственник отказывается принять уведомление и подписаться, то его отправляют по почте. По почте также можно отправить, если собственника нет дома или же он живет в другом месте.

Следующий этап – проведение учредительного собрания. Учредительное собрание проводится председателем собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на собрании. Каждый совладелец (его представитель) во время голосования имеет количество голосов, пропорциональное доле общей площади квартиры или нежилого помещения совладельца от общей площади всех квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме.

Стоит отметить, если одно лицо является собственником квартир (квартиры) и/или нежилых помещений, общая площадь которых составляет более 50 % от общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного дома, каждый совладелец на учредительном собрании имеет один голос независимо от количества и площади квартир или нежилых помещений, находящихся в его собственности.

Решение считается принятым, если за него проголосовали более половины общего количества всех собственников. Если же в результате проведения учредительного собрания для принятия решения не хватает количества голосов, то в течение 15 дней с даты проведения учредительного собрания проводится письменный опрос совладельцев, которые на нем не голосовали. Если же за этот период не наберется необходимое количество голосов "за", решение считается не принятым.

Решение принимается путем поименного голосования, а во время подсчета голосов учитываются голоса как собранные на учредительном собрании, так и путем письменного опроса. Решение оформляется подписью каждого, кто голосовал, с указанием результата голосования ("за" или "против").

Также учредительное собрание утверждает устав объединения, который подписывается председателем учредительного собрания.

Завершающий этап – государственная регистрация ОСМД. Данная процедура регулируется [Законом Украины "О государственной регистрации юридических лиц, физических лиц – предпринимателей и общественных формирований"](#) от 15.05.2003 г. № 755-IV.

Согласно ст. 17 данного Закона необходимо представить следующий пакет документов:

- заявление на проведение государственной регистрации юридического лица;
- оригинал решения о создании ОСМД (протокол учредительного собрания);
- устав.

Следует отметить, что регистратору запрещается требовать иные документы, не предусмотренные [данной статьей](#).

Госрегистратор рассматривает документы, поданные для регистрации, и в течение 24 часов принимает решение о регистрации юридического лица и внесении сведений в ЕГР либо отказе в регистрации.

После этого бывший балансодержатель либо лицо, осуществлявшее управление многоквартирным домом до создания объединения, в течение 3 месяцев после госрегистрации ОСМД обязано передать ОСМД техническую и другую предусмотренную законодательством документацию, а также документ, на основании которого многоквартирный дом был принят в эксплуатацию, технический паспорт и планы инженерных сетей.

ВЫВОД:

Создание ОСМД достаточно кропотливый процесс. На каждом этапе есть свои нюансы, поэтому необходимо учитывать все детали во избежание присущих рисков.

**Марина Базык,
юрист
АО "Глобал Адвокат" (аудиторско-консалтинговая Корпорация
"Глобал Консалтинг")**



© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2016
© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2016

