

Якщо ви мешкаєте в багатоквартирному будинку, де створено ОСББ, ви неодмінно зіткнетеся з питаннями про внески, платежі та повноваження керівництва. Розповідаємо про найважливіше.

### Навіщо створюються ОСББ

ОСББ створюються для того, щоб мешканці могли самостійно вирішувати питання утримання та ремонту своїх будинків. Це допомагає захищати права мешканців, дбати про спільне майно та забезпечувати справедливі платежі за послуги.

### Як створюються ОСББ

ОСББ створюється на загальних зборах мешканців. За законом України, в одному будинку може бути створено лише одне ОСББ. Також об'єднання можна створити для декількох будинків, які мають спільну територію. Всі власники квартир стають членами ОСББ, а от квартиранти таких прав не мають.

### Які повноваження мають ОСББ

ОСББ має досить широкі повноваження:

створює органи управління;

визначає тарифи на послуги;

укладає договори з виконавцями робіт (наприклад, з ремонту чи реконструкції);

контролює сплату внесків мешканцями;

представляє інтереси мешканців у судах і різних установах;

може здавати в оренду допоміжні приміщення, облаштовувати стоянки для автомобілів, зокрема зарядні станції для електромобілів.

### Чим регулюються відношення ОСББ з мешканцями

Відносини ОСББ з мешканцями регулюються законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», статутом ОСББ.

### Чим займається ОСББ і які має права

Основне завдання ОСББ — утримувати будинок у належному стані. ОСББ може самостійно наймати робітників чи укласти договори з компаніями для обслуговування будинку, організовувати поточні та капітальні ремонти, забезпечувати належну експлуатацію спільного майна.

### Чи може ОСББ вимагати сплату боргу

Так, ОСББ має право вимагати від мешканців сплати боргів за послуги. Крім того, ОСББ може нараховувати інфляційні втрати та 3% річних від суми боргу за прострочення платежів. Але важливо пам'ятати, що у період воєнного стану (з 06.03.2022 до 30.12.2023) такі нарахування були заборонені, тому мешканці можуть оскаржити подібні штрафи, якщо вони були нараховані в цей період. Несвоєчасна оплата може обернутися для власника квартири:

-претензійною роботою ОСББ

-можливим судовим позовом

-обмеженням доступу до деяких сервісів будинку

-нарахуванням пені: до 3% річних від простроченої суми

Як уникнути проблем?

-вчасно сплачуєте всі внески

-беріть участь у загальних зборах

-цікавтеся фінансовими звітами ОСББ

-контролюйте витрати

ОСББ — це можливість самим керувати життям свого будинку. Важливо розуміти свої права та обов'язки, щоб зробити життя у своєму будинку комфортнішим і справедливішим.

Квартиранти (орендарі) в ОСББ не мають прав співвласників (голосувати, обиратися в органи правління), оскільки не володіють майном. Проте вони мають права мешканців: користуватися спільним майном, отримувати житлово-комунальні послуги та вимагати утримання будинку, якщо це передбачено договором оренди.

#### Основні моменти щодо прав квартирантів:

Участь в управлінні: Квартиранти не голосують на загальних зборах, це право власника квартири.

Спільне майно: Мають право користуватися ліфтами, під'їздами, прибудинковою територією.

Договір оренди: Права квартиранта в конкретному будинку часто регулюються договором оренди, де власник може делегувати право на участь у зборах (за довіреністю), але не членство в ОСББ.

Відповідальність: Внески до ОСББ сплачує власник квартири, а не квартирант, якщо інше не передбачено їхнім договором оренди.

Квартирант, як мешканець, має право звертатися до правління ОСББ з технічними питаннями, але юридичні рішення приймають лише власники.