Горловский Медиа Портал
17.07.18 15:35



Создание ОСМД позволяет собственникам строго контролировать средства, потраченные на коммунальные услуги, так как глава этой организации должен отчитываться обо всех тратах. В отличие от ЖЭКа жильцы могут самостоятельно определять перечень услуг, который хотят получить, а также нанимать соответствующих исполнителей для постоянного или разового обслуживания. Расходы на содержание дома могут увеличиться, потому что многим хочется повысить качество сервиса.

ОСМД имеет право получать доход, сдавая в аренду неэксплуатируемые помещения. Эти средства используются для покрытия расходов организации и уменьшения нагрузки на жильцов.

Сложности и особенности регистрации ОСМД

Информация о создании ОСМД есть здесь: https://osbb365.com/ua/stvorennya-osbb/ . Это многоэтапный процесс, но при наличии активной инициативной группы, занимающейся всеми организационными вопросами до выбора правления, сложностей не возникнет.

Закон про ОСМД имеет много нюансов:

- создать организацию в новостройке можно, если более 50% квартир и нежилых помещений находятся в собственности (были проданы застройщиком);
- необходимо обязательно уведомить всех жильцов о проведении собрания, на котором пройдет голосование о создании организации. Даже если один человек не будет осведомлен, это повод оспорить решение. Можно раздавать уведомления лично под подпись или присылать их заказным письмом. Главное, чтобы было подтверждение информирования;
- нужно придерживаться порядка собрания, озвученного в уведомлении. Если будут обсуждаться другие вопросы, это повод для оспаривания в суде.

Распределение голосов между жильцами – еще один сложный момент. В большинстве случаев для каждого собственника их количество рассчитывается с учетом соотношения площади его собственности к площади дома (выражается в процентах), но есть и исключения. Когда один человек владеет более чем 50% м² всего сооружения, у каждого собственника есть 1 голос. Это позволяет добиться справедливых решений для всех жильцов.

Нюанс, который многие упускают, когда голосование подтверждает желание создать ОСМД. За оформление организации должно быть более 50% голосов от всех жильцов, а не только от тех, кто принял участие в собрании.

Процесс создания объединения домовладельцев занимает минимум месяц, так как нужно подготовить статут, обращения, оповестить жильцов за 14 дней до собрания и решить ряд организационных вопросов. Часто эту работу делегируют профессионалам.