

Боржники в ОСББ і як їх можна позбутися?



#Суми

- ✓ Загальні питання: «Профілактика краща за лікування»
- ✓ Робота з неплатниками: класифікація неплатників та засоби впливу на них
- ✓ Юридичні засоби впливу на боржників
- ✓ Робота з «відсутніми» боржниками

ПРОЕКТ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ ТА ПРОГРАМИ РОЗВИТКУ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБ'ЄДНАНИХ НАЦІЙ
«ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БУДИНКІВ ДЛЯ СТАЛИХ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИХ РІШЕНЬ»
(HOUSES)

СУМСЬКИЙ ОБЛАСНИЙ РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР СТАЛОГО РОЗВИТКУ ПРООН, 2021



Ми не боремося з неплатниками, ми забезпечуємо дисципліну платежів

***Дмитро Левицький,
практикуючий юрист,
консультант Проекту «Об'єднання співвласників будинків для сталих
енергоефективних рішень» (HOUSES)***



Законодавство, яке потрібно знати ВСІМ СПІВВЛАСНИКАМ ...

Закон України

"Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"

Стаття 15. Обов'язки співвласника

- Співвласник зобов'язаний:
- виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень; (...)
- **своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;**
- (...)





ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ: «ПРОФІЛАКТИКА КРАЩА ЗА ЛІКУВАННЯ»



Tamara Hlarchenko

Які «класичні» заперечення неплатників у вашому будинку ?



"Класичні" заперечення неплатників

- неправильний розрахунок розміру внесків
- неправильне/несвоєчасне нарахування і облік платежів
- порушення порядку скликання загальних зборів чи процедури голосування щодо фінансових питань



Загальні збори і прийняття рішень (1)

- затвердження кошторису, балансу та річного звіту, визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників – **виключна компетенція загальних зборів**
- **голоси рахуються від загальної кількості співвласників (не від «кворуму»)**



Загальні збори і прийняття рішень (2)

- прийняття рішень щодо переліку та розмірів внесків і платежів співвласників вимагає **більшості у 2/3 (або більше) голосів від загальної кількості голосів співвласників**
- **повідомлення** про загальні збори надсилається **рекомендованим листом чи вручається під розписку**
- **результат** голосування засвідчується підписом **(листки голосування, листки письмового опитування)**



Прийняття рішень на загальних зборах: законодавство

- **Ч.14 ст.10 ЗУ «Про ОСББ» встановлено, що рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників**
- **Постанова Верховного Суду України від 10.05.2019 року у справі № 904/4268/17 про визнання недійсним рішень загальних зборів зазначено, що спірні рішення, зазначені у 14 ст. 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» **вважаються прийнятими лише у разі голосування за них не менш як двома третинами загальної кількості усіх співвласників згідно з вимогами законодавства.****



Квитанції та облік платежів

- своєчасне формування квитанцій та коректний облік отриманих внесків - запорука довіри співвласників і їхнього бажання платити
- у квитанції слід зазначати, зокрема:
 - розрахунковий період (місяць)
 - дату квитанції (в ідеалі - ще й унікальний номер)
 - вимогу «сплатити не пізніше...»



Так виглядає правильно оформлена квитанція

ОСББ "Ковпака 1Б" тел.0950000000		Рахунок на сплату внеску та інших платежів за Травень 2020 від 08.06.2020													
ЄДРПОУ: 11111111	МФО: 000000	ОСББ "Ковпака 1Б" тел.0950000000 ЄДРПОУ:11111111 р/р UA000000000000000000000000000000 в АБ "УКРГАЗБАНК"								зберігати 3 роки					
р/р: UA000000000000000000000000000000	в АБ "УКРГАЗБАНК"						вул. Ковпака, буд. 1Б, кв. № 29		Пільтга: не має		Мешканців:				
Квитанція за Травень 2020		О/р: 11111 Іванов І.І.		Площі: Опалювальна: 0,00 Житлова: 0,00 Балкон: 0,00 Лоджія: 0,00 Загальна: 49,50											
О/р: 11029		Іванов Іван Іванович		нарахування за		лічильники		Об'єм	Од. вим.	Розмір внеску	Нарах	Пільтга	Субсидія Обов.плат	Кориг	До сплати
Іванов Іван Іванович		поточ.		попер.											
вул. Ковпака		буд. 1Б, кв. № 29		Утримання будинку та приб. тер.				56,3	М ²	4,99	280,94				280,94
Прохання сплатити протягом 10 днів, але не пізніше 25 числа!		Разом за утримання будинку та приб. тер.:												280,94	
Нараховано до сплати:		811,71 грн										Сума до сплати на:		01.05.2020 530,77	
Сплачую:												Сплачено у:		Травні 2020 0,00	
												Разом до сплати:		811,71	



Як обеззброїти боржника в суді ще до суду?

- дотримуватися порядку скликання загальних зборів і процедури голосування щодо фінансових питань
- правильно розраховувати розміри внесків
- своєчасно і коректно формувати квитанції та вести облік отриманих платежів



Поширені міфи

Міфологія- сукупність пов'язаних міфів певних людських спільнот. Міфи здебільшого елементарні за змістом, позбавлені зв'язної фабули та не утворюють чітких міфологій. З розвитком суспільств міфи перетворюються на розгорнуті розповіді, пов'язуються один з одним, утворюючи цикли.



Міф № 1: Позовна давність

- **Міф:** “через три роки борги повинні списати”
- **Правда:** вплив позовної давності є підставою для відмови у позові, але не для “списання” боргу (ст.267 ЦК України)

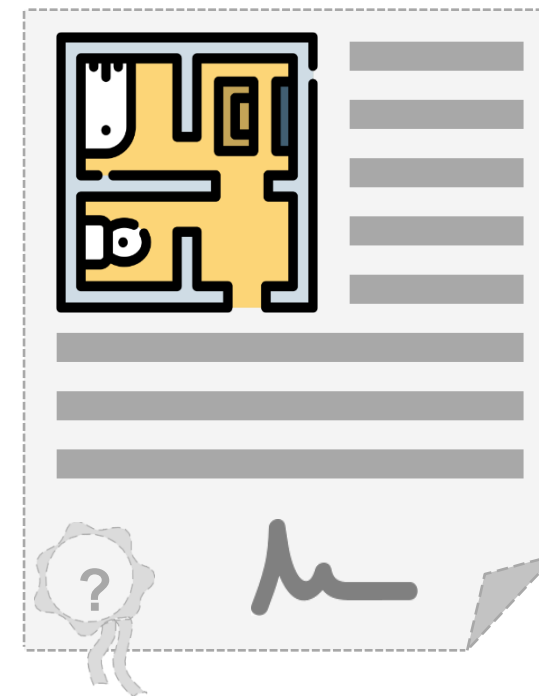
3 роки



Міф № 2: “Неприватизовані” квартири

Міф: “у неприватизованої квартири немає власника”

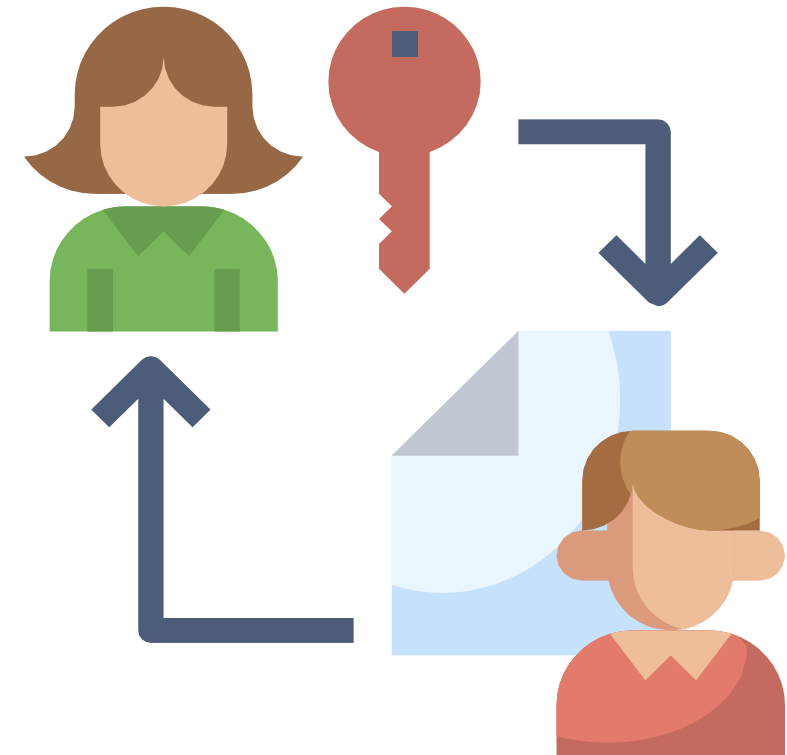
Правда: “неприватизовані” квартири мають власника - державу або територіальну громаду (Закон УРСР “Про власність”, ЦК України



Міф № 3: Орендарі

Міф: “перед ОСББ заборгував орендар, а не власник”

Правда: обов’язок зі сплати внесків перед ОСББ несе власник, а не орендар (ст.ст. 15, 20 закону про ОСББ)



Міф № 4: “Членство” в ОСББ / “різні” будівлі

Міф: “я (моє приміщення) не входжу в ОСББ”

Правда:

- в законі про ОСББ відсутнє поняття “членства” - всі співвласники мають рівні права і обов’язки
- якщо приміщення має спільні конструктивні елементи з рештою будівлі, то це - одна будівля (див. акт про прийняття в експлуатацію, декларацію про завершення будівництва,.. або висновок експерта; техпаспорта недостатньо)

Іваненка 1
Одна (єдина) будівля

Петренка 2

[підземний паркінг]

Іваненка 1
1й під'їзд

Дві будівлі

Іваненка 1
2й під'їзд

Міф № 5: “Не живу - не плачу”

Міф: “я тут не живу / я цим не користуюся - платити не буду”

Правда:

“Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком” (ст. 12 закону про особливості здійснення права власності...)



Міф № 6: «Неповнолітні власники»

Міф: «на неповнолітніх не можна подати до суду»

Правда:

- по-перше, неповнолітні - такі самі власники, як і повнолітні;
- по-друге, *«повнолітні члени сім'ї власника зобов'язані брати участь у витратах по утриманню будинку (квартири) і придомової території та проведенню ремонту»* (ст. 156 ЖК УРСР)



Міф № 7: “Послуги” ОСББ

• Міф:

- “без договору про послуги / за неякісні послуги не платитиму”
- “договір і акт - первинні документи”
- “без договору не можна стягнути борг”

• Правда:

- відносини в ОСББ статутні, а не договірні
- первинні документи - квитанції, рахунки тощо
- закон про ЖКП не поширюється на відносини ОСББ і співвласників (ст.2)
- бюджетні організації закладають сплату внесків за **КЕКВ 2800**
- обов’язок платити внески заснований на ст.15, ст.20 Закону про ОСББ
- борги перед ОСББ стягуються в **позовному провадженні**

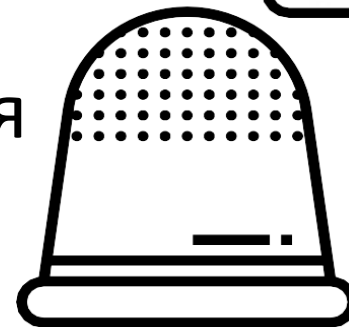
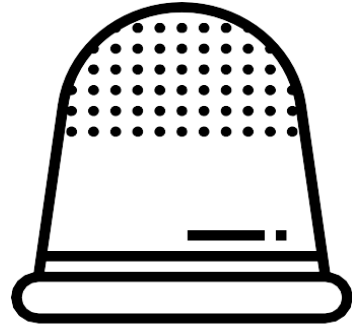


Міф № 8: Взаємозаліки

Міф: “я самотійно [щось пофарбував / поремонтував], мені повинні зарахувати в рахунок сплати внесків”

Правда:

- доходи і витрати ОСББ є цільовими та визначаються кошторисом
- правління не має повноважень без рішення загальних зборів проводити подібних “взаємозаліків»



Міф № 9: Звернення стягнення

Міф: : “з мене взяти нічого” / “мені все одно” / “на житло стягнення не звертають”

Правда:

- стягнення можна звернути на джерела доходів, транспорт, інше рухоме і нерухоме майно
- накладається арешт на майно (ст. 56 закону про виконавче провадження)
- звернення стягнення на житло дозволено
- звернення стягнення на **єдине** житло допускається, якщо борг перевищує 20 м.з.п. (ст. 48 закону про виконавче провадження)
- працює [Єдиний реєстр боржників](#)
- є повнолітні члени сім'ї або будуть спадкоємці



Міф № 10: Допомога юриста

Міф:

- обійдемося без юриста”
- “юрист усе вирішить”

Правда:

- без правничої допомоги ОСББ, будучи правим по суті, може програти через незнання процесуальних норм
- правничу допомогу слід щороку передбачати в кошторисі
- юриста треба: (1) вибирати, (2) вчити, (3) контролювати
- найкращі юристи будуть безсилі, якщо ви самі собі шкодите



Міф № 11.

З «відсутніми» боржниками боротися не можливо



“Відсутні” боржники (категорії)



- Померлі боржники
- Продали квартиру
- Виїхали за межі України



Міф № 11.1: «Померлі боржники»

Міф: “зі смертю боржника помирають борги”

Правда: борги дістаються спадкоємцям (ст.ст. 1218, 1281 ЦК України)



Пред'явлення вимог у разі смерті боржника (1)

**До складу спадщини входять не лише права, але й обов'язки спадкодавця
(ст.1218 ЦКУ)**

Якщо померлий має спадкоємців, то:

- кредиторів належить протягом 6 місяців від дня, коли він дізнався або міг дізнатися про відкриття спадщини, пред'явити свої вимоги до спадкоємців, які прийняли спадщину, незалежно від настання строку вимоги
 - інакше кредитор позбавляється права вимоги
- спадкоємці зобов'язані задовольнити вимоги кредитора повністю, але в межах вартості майна, одержаного у спадщину
 - кожен із спадкоємців зобов'язаний задовольнити вимоги кредитора особисто, у розмірі, який відповідає його частці у спадщині



Пред'явлення вимог у разі смерті боржника (2)

Якщо померлий не має спадкоємців, або вони усунуті від права спадкування чи відмовилися від спадщини, не прийняли спадщину,

ТО:



- через рік після відкриття спадщини орган місцевого самоврядування подає до суду заяву про визнання спадщини відумерлою
- суд визнає спадщину відумерлою і вона переходить у власність територіальної громади
за місцем відкриття спадщини



Міф № 11.2: Продаж квартири

Міф: “після продажу квартири борги не стягнути”

Правда:

- борги до 1 липня 2015 року лишаються за попереднім власником
- борги з 1 липня 2015 року дістаються новому власнику



Пред'явлення вимог у разі продажу квартири

ч.3 ст.7 Закону України “Про особливості здійснення права
власності у багатоквартирному будинку”:

**У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення
новий власник
набуває усіх обов'язків попереднього власника як
співвласника.**



Міф № 11.3: Власник невідомий

Міф: “у квартири немає власника”

Правда:

власника не може не бути (перевірити реєстр речових прав - інформацію з БТІ - ініціювати прийняття безхазяйного майна у комунальну власність (ст.335 ЦК України)



Міф № 11.4: Місцезнаходження власника невідоме

Міф: “власник за кордоном / невідомо де - не можемо подати позов”

Правда:

ст.ст. 28, 128, 130 ЦПК України
передбачають, як подати і розглянути
позов у таких випадках



Виклик осіб, які виїхали за кордон/ місце проживання яких невідоме (ст.ст. 28, 128, 129, 502 ЦПКУ) (1)

- у разі відсутності осіб, які беруть участь у справі, за вказаною/зареєстрованою адресою, вважається, що судовий виклик або судове повідомлення вручене їм належним чином
- позови до відповідача, місце проживання якого невідоме, пред'являються за місцезнаходженням майна відповідача чи за місцем його перебування або за останнім відомим місцем проживання відповідача чи постійного його заняття (роботи)
- відповідач зареєстроване місце проживання (перебування), місцезнаходження чи місце роботи якого невідоме, викликається до суду через оголошення на офіційному веб-сайті судової влади України



Виклик осіб, які виїхали за кордон / місце проживання яких невідоме (ст.ст. 28, 128, 129, 502 ЦПКУ) (2)

- позови до відповідача, який не має в Україні місця проживання чи перебування, можуть пред'являтися за місцезнаходженням його майна або за останнім відомим зареєстрованим місцем його проживання чи перебування в Україні
- особам, які проживають за межами України, судові повістки вручаються в порядку, визначеному міжнародними договорами, а в разі відсутності таких - через дипломатичні представництва та консульські установи України за місцем проживання цих осіб



Робота з неплатниками : категорії неплатників та засоби впливу на них

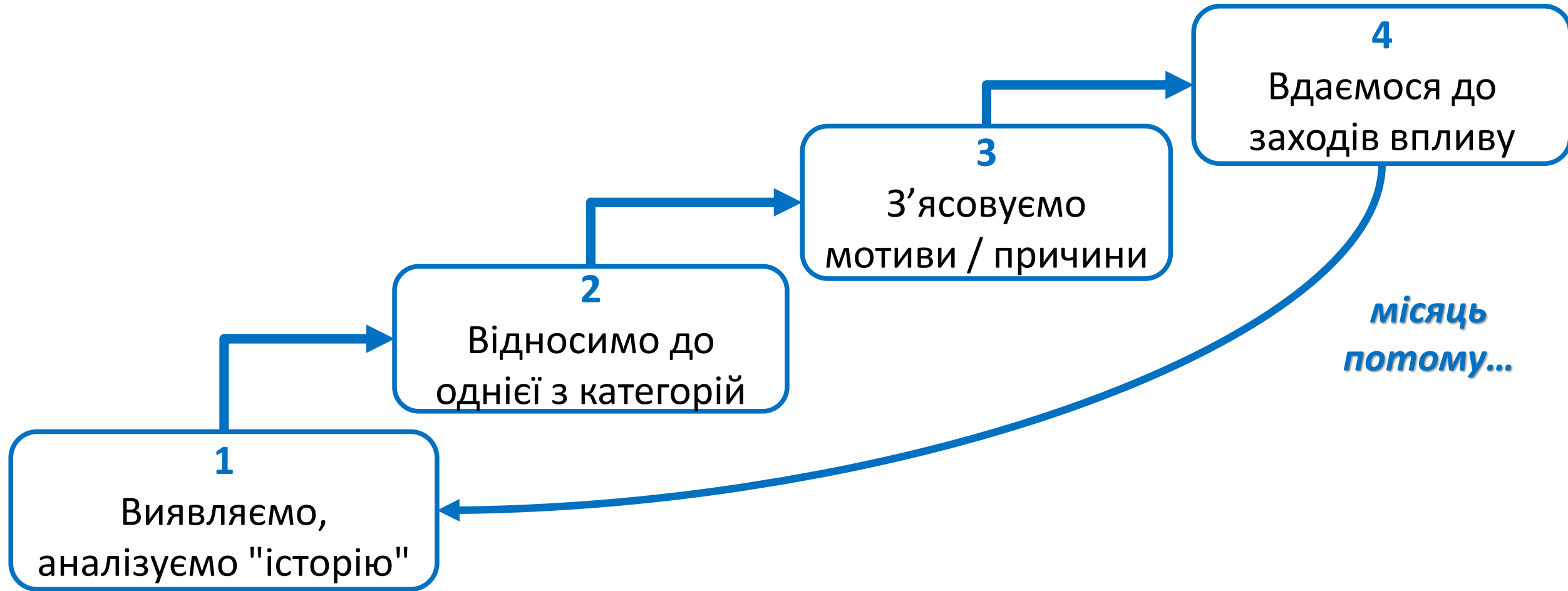


Категорії неплатників

	Можуть платити	Не можуть платити
Хочуть платити	"Забудьки" <i>(Може й хоче платити, але не платить у строк)</i>	"Законослухняні" <i>(Хоче платити, але не може)</i>
Не хочуть платити	"Немотивовані" <i>(Може платити, але не хоче)</i>	"Неблагополучні" <i>(Не може, не хоче, не платить)</i>



Послідовність дій в роботі з неплатниками



"Забудьки"

Можливі причини	Можливі заходи
ОСББ не нараховує пені / її розмір незначний	Індексація заборгованості на офіційний індекс інфляції
Неплатник не усвідомлює наслідків несплати	Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті
Забув про платіж	Розсилання квитанцій Нагадування (телефоном, СМС, e-mail...)



Можливі причини	Можливі заходи
Постійно низький дохід (пенсіонери)	Сприяння в отриманні субсидії Альтернативні способи погашення боргу
Тимчасово відсутній дохід (безробітний)	Сприяння в отриманні субсидії Альтернативні способи погашення боргу Сприяння в працевлаштуванні Сприяння в отриманні допомоги по безробіттю



"Законослухняні" (2)

Можливі причини	Можливі заходи
Тимчасові фінансові труднощі	Укладення договору про реструктуризацію заборгованості
Житло задорого в утриманні (велика площа, великі платежі)	Сприяння в зміні / розміні житла



"Немотивовані" (1)

Можливі причини	Можливі заходи
Не розуміє, чому і за що він повинен комусь ще щось платити, коли квартира належить йому	Інформаційна робота щодо законодавства про власність у багатоквартирному будинку, складу витрат, порядку їх розподілу між співвласниками
Неплатник не усвідомлює наслідків несплати	Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті



Можливі причини	Можливі заходи
Вважає, що розмір платежів необґрунтовано завищено	Інформування про склад витрат і їх розподіл, про встановлені обсяги і якість виконаних робіт в об'єднанні, про рівень платежів в інших ОСББ
Не задоволений якістю утримання будинку та послугами підрядників	Дотримання правил утримання Інформування про перевірку роботи підрядників Залучення до комісії з приймання робіт



Можливі причини

Постійно низький дохід і
приналежність до соціально-
неблагополучної групи
населення

Можливі заходи

Контакт із родичами
Послідовне застосування всієї системи
заходів



Підсумки

- **Відкритість!**
- Колективна робота **правління**
- Залучення "комунікаторів" з числа співвласників
- Порядок у формуванні квитанцій та в бухобліку
- Обов'язкове звернення до суду в разі нерезультативності досудових заходів (позовна давність!)



Юридичні засоби впливу на боржників. Спростування міфів



ЗАГАЛЬНИЙ ОГЛЯД: ЯКЩО ПО-ДОБРОМУ НЕ ВИЙШЛО...



Передумови успішного стягнення заборгованості

- Дотримання порядку визначення переліку й розмірів внесків (дотримання процедур проведення загальних зборів і письмового опитування, правильний розрахунок)
- Встановлення порядку сплати внесків, регулярне формування квитанцій відповідно до прийнятих загальними зборами рішень
- Належний бухгалтерський облік
- **Кваліфікована правова допомога!**



Основні юридичні засоби впливу

	Основні	Додаткові
Судові	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Заява про видачу судового наказу ✓ Позовна заява 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Накладення арешту на майно ✓ Тимчасове обмеження у праві виїзду за межі України ✓ Залучення членів сім'ї як співвідповідачів ✓ Залучення решти співвласників як співпозивачів / 3-х осіб / слухачів
Позасудові	Притягнення до адміністративної відповідальності	Припинення/обмеження користування спільним майном



Стягнення заборгованості в судовому порядку

Через бездіяльність співвласники можуть втратити частину заборгованості, оскільки сплине трирічна позовна давність



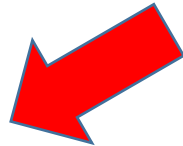
*Звернутися до суду - **ОБОВ'ЯЗОК** правління (якщо загальні збори не вирішили інакше)*



Дата виникнення права на звернення до суду і початку перебігу позовної давності

Чи визначено статутом / рішенням загальних зборів
порядок і строк сплати?

Ні



через 7 днів

після роздачі квитанцій

(ст. 530 ЦКУ)



Дата на квитанціях!

ТАК



з наступного дня

Після визначеного статутом

/рішенням загальних зборів

(ст.261 ЦКУ)



Контрольні точки в юридичній роботі з боржником



Про що просити? (1)

• Суд:

- Стягнення заборгованості
- Відшкодування судових витрат
- Індиксація заборгованості на офіційний індекс інфляції (ст. 625 ЦКУ)
- Сплата 3% річних із суми боргу (ст. 625 ЦКУ)
- Накладання арешту на майно (в тому числі квартиру) в порядку забезпечення позову
- Відшкодування збитків, яких дістало спільне неподільне майно



Про що просити? (2)

- **Державного виконавця:**

- Накладання арешту на майно (ст. 56 ЗУ про виконавче провадження)
- Тимчасове обмеження у праві виїзду за межі України (ст. 441 ЦПКУ, за рішенням суду)



Заходами примусового виконання рішень судів є:

- звернення стягнення на майно боржника;
- звернення стягнення на заробітну плату (заробіток), доходи, пенсію, стипендію боржника;
- вилучення у боржника і передача стягувачеві певних предметів, зазначених у рішенні;
 - заборона боржнику розпоряджатися та/або користуватися майном, яке належить йому на праві власності;
 - інші заходи, передбачені рішенням.
- Слід ще при поданні позовної заяви або в ході розгляду позову конкретно вказувати бажаний захід (особливо якщо мова йде про банківський рахунок боржника)

Зміни з 2017 року: приватні виконавці та Єдиний реєстр боржників

(<https://erb.minjust.gov.ua>)



- Залучення до судової роботи інших співвласників, виконавців послуг: як співпозивачів або третіх осіб, слухачів
 - Залучення членів сім'ї боржника як співвідповідачів
- Припинення / обмеження користування спільним майном: можливе навіть за рішенням загальних зборів
 - Притягнення до адміністративної відповідальності: ст.150 КпАП “Порушення правил користування жилими будинками і жилими приміщеннями” (штраф до 3 н.м.д.г), ст.152 КпАП: “Порушення державних стандартів, норм і правил у сфері благоустрою населених пунктів, правил благоустрою територій населених пунктів” (штраф до 80 н.м.д.г)





Внески
до ОСББ
необхідно
сплачувати
вчасно!



Найчастіші запитання:



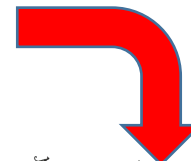
Цікавий практичний кейс (загальні питання):



Власник НЕ мешкає в квартирі (квартира пустує), прописаний за іншою адресою, не платить зовсім внески до ОСББ на утримання будинку та прибудинкової території. На сьогодні справа знаходиться у суді, адвокат власника наполягає на тому, що власник не користується на 100% ні житлом, ні територією, а саме електрикою і т.д., і з цих причин не повинен платити внески на утримання. Як довести та чим обґрунтувати, що власник повинен сплачувати 100% внески на утримання будинку та прибудинкової території, хоча він і не мешкає у квартирі?

Що робимо ?...

1. НЕ ЗАЙМАЄМОСЯ ЦІЄЮ СПРАВОЮ САМОСТІЙНО, ВДАЮЧИ ІЗ СЕБЕ ДОСВІДЧЕНОГО ЮРИСТА ТА АДВОКАТА !!!!
2. НАЙМАЄМО ПРОФЕСІЙНОГО ЮРИСТА.
3. ВЧИМО ЗАКОНОДАВСТВО , А САМЕ :



Хто відповідає за будинок?

Конституція України:

ст.13. Власність зобов'язує.

Цивільний кодекс України:

ст.322. На власника
покладається тягар
утримання майна.

Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить!



Загальні запитання:

- 1) Якщо боржник «малозабезпечений», то які засоби впливу на нього?
- 2) Як боротися з орендарями (банки, магазини), які не хочуть платити?
- 3) Якщо злісний боржник твій сусід, як з ним вести «боротьбу» і не порушувати правил добросусідства?
- 4.) Боржники «фізично» не проживають у будинку, знаходяться за кордоном і не мають змоги переслати гроші (Росія і Греція). Що робити в такому випадку?



Спеціальні запитання (1):

- 1) Прошу надати формули, за якими нараховуються пеня, % інфляції, та 3% річних. Що можна нараховувати за період карантину, а що ні? З якої саме дати введено карантин та як рахувати – за кожен день чи за місяць в цілому?
- 2) На якому бухгалтерському рахунку обліковувати нараховану пеню?
- 3) Чи реально хтось виграв суд з боржниками і чи боржники сплатили кошти?
- 4) Як застосовувати заходи обмеження (арешт, заборона відчуження тощо)? У судовому чи виконавчому провадженні?
- 5) Прохання надати приклади документів (претензія, позовна заява тощо).
- 6) На які документи від ОСББ звертають чи вимагають в суді під час розгляду справ із боржниками ОСББ?



Спеціальні (2):

7) Якщо квартира у власності 2,3 і т.д. власників, один особовий рахунок, то як стягувати борги: з кожного власника (співвласника квартири) або з квартири? Хто відповідач в такому випадку?

8) Що робити з власником нежитлового приміщення – боржником, який постійно проживає за кордоном, і немає з ним контактів чи телефон вимкнено?

9) Яка післясудова практика роботи з боржниками, а саме – виконавча служба, приватні виконавці?

10) Що робити з боргами, яким більш ніж 3 роки?

11) Поновлення термінів позовної давності – як це відбувається?



Спеціальні (3):

12) Співвласник сплачує внески не щомісячно і не в повному обсязі. На вимоги, попередження, витяги з закону не звертає уваги. Яким чином вплинути на такого індивідуума?

13) У будинку є покинуті квартири. Міська влада відповідає, що квартири не внесені до єдиного реєстру, тому грошей на оплату внесків на утримання немає. І не приходить на огляд квартир, мотивуючи карантинними обмеженнями. Як боротися з міською владою?

14) Як вирішити питання з боржниками, які не є власниками квартир (квартири не приватизовані)?



Цікаві практичні кейси (спеціальні запитання):



Боржник не сплачує внески на утримання будинку та придудинкової території протягом довгого часу. Чи можливо обмежити боржника у доступі до мереж, які знаходяться в будинку і утримуються ОСББ (електромережі, мережі водопостачання та водовідведення)? Якщо так, то на яке законодавство посилатися?

Що робимо?...

1. «Штурмуємо» законодавство у даному напрямку

- Стаття 7 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” вимагає, щоби статут ОСББ визначав, серед іншого, “відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів”;
- Перелік обов’язків співвласника, визначений статтею 15 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” та статутом вашого ОСББ. Там є вимоги і використовувати приміщення за призначенням, і дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і придудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм, і низка інших. Порушення цих вимог часом є навіть більш небезпечним, ніж просто несплата внесків.
- Стаття 10 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” відносить до виключної компетенції загальних зборів “визначення обмежень на користування спільним майном”. Тож саме загальні збори (і тільки вони) можуть визначати обмеження щодо користування співвласниками та іншими особами спільним майном багатоквартирного будинку: ліфтами, комірчинами, мережами водо-, електро- і теплопостачання тощо. ці можуть бути як загального характеру (стосуватися всіх співвласників), так і індивідуального (стосуватися окремих співвласників) – як вирішать загальні збори

2) ПЕРЕВІРЯЄМО, ЧИ Є У ОСББ ТАКІ ПОВНОВАЖЕННЯ, ЩО ОБОВ’ЯЗКОВО МАЮТЬ БУТИ ПРОПИСАНІ У СТАТУТІ ОБ’ЄДНАННЯ.



ОСББ має право обмежувати користування спільним майном, у т.ч. шляхом від'єднання загальнобудинкових мереж від внутрішньоквартирних. А не “припиняти надання послуги” чи “припиняти електро-, тепло- водопостачання”. Адже ОСББ не є виконавцем відповідних послуг і не має повноважень на їх припинення. Тож ОСББ слід лишатися в межах своїх повноважень, які стосуються користування спільним майном, а не надання послуг.

Як висновок ...

По-перше, обмежувати користування боржниками спільним майном, у т.ч. шляхом від'єднання загальнобудинкових мереж від внутрішньоквартирних, можна.

По-друге, робити це треба грамотно, дотримуючися вимог законодавства та компетенції статутних органів ОСББ, і лише після включення такої можливості до статуту вашого ОСББ

Більше детальної інформації у статті юриста Дмитра Левицького – тут : <https://proosbb.info/node/667>



#2 :

У нас є неплатник- нежитлове приміщення. Вхід з фасаду, категорично не хочуть сплачувати внески на утримання будинку та прибудинкової території, мотивуючи це, тим що в них все своє і ні чого від ОСББ не отримують (ніяких послуг) і світло завели з ТТ напряму. Як бути?



У будинку (колишній ЖБК) є квартири де власники померли ще у 2012 році, ніхто в спадщину не вступив і за квартирами є комунальні борги та борги по внескам на утримання будинку та прибудинкової території . По квартирі №37 як нам відомо проживають особи які там не зареєстровані ,квартира знаходиться в жахливому стані . З повідомлення сусідів там вимкнена подача газу, невідомо чи є договір з «ПАО Обленерго», але електрикою вони користуються, також користуються холодним водопостачанням . У відомостях з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, яке правління ОСББ отримало на запит у держреєстратора для встановлення власників квартир для проведення загальних зборів, відсутній запис. У відомості про об'єкт нерухомого майна, власник помер у 2012 році.

Квартирою користується особа яка не була дружиною померлого, є дитина віком приблизно 14 років, яка за цією адресою не проживає, а зі слів особи , що проживає , є дитиною померлого власника. Однак, справжніх документів ніхто не бачив. Реєстрація у паспорті особи (є сканована копія документів) зазначена зовсім інша адреса.

За попередньою інформацією, спадкова справа не відкривалась. Як, куди і до кого звернутися щоб отримати інформацію про спадкоємця або про визнання спадщини відумерлою, щоб погасити борги по внескам на утримання багатоквартирним будинком.





Дякуємо за увагу!

Лекторка :

Ірина Дяченко,

Юрист , практикуючий бухгалтер ОСББ м. Суми

Тел. # 050 2044334

E-mail: irina.rabota@ukr.net



Контакти в області

Тамара Харченко,

Регіональний координатор ПРООН в Сумській області

Тел. # 050 386 92 27

E-mail: tamara.kharchenko@undp.org

***<https://www.facebook.com/sumyoba/notifications/>
(Tamara Kharchenko)***

***<https://www.facebook.com/tamara.kharchenko.77>
(Сумський обласний ресурсний центр сталого розвитку
ПРООН)***

Адреса: пл. Незалежності, 1, офіс 144,

Адмінбудівля Сумської обласної ради, м. Суми

