

Робота зі збору платежів в ОСББ

Дмитро Левицький,
національний консультант проекту HOUSES



Загальні питання: "профілактика краща за лікування"



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;

(...)

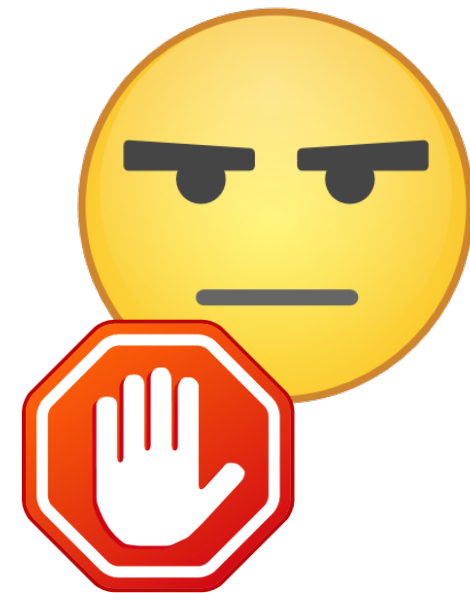
своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;

(...)



"Класичні" заперечення боржника проти позову

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



Як обеззброїти боржника 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



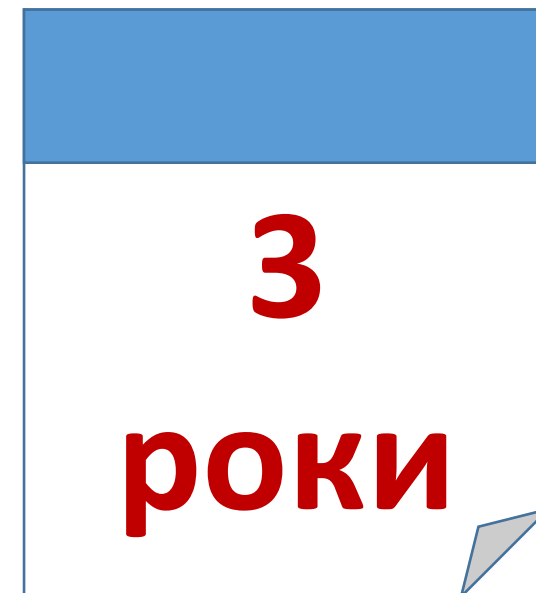
Поширені міфи



Позовна давність

Міф: “через три роки борги повинні списати”

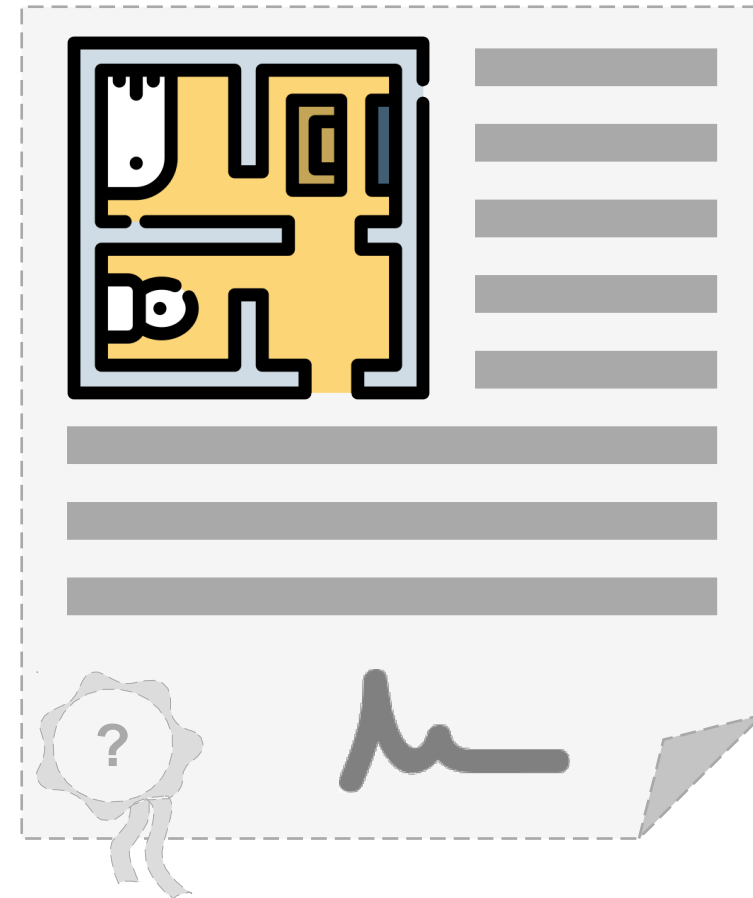
Правда: вплив позовної давності є підставою для відмови у позові, але не для “списання” боргу (ст.267 ЦК України)



“Неприватизовані” квартири

Міф: “у неприватизованій квартири немає власника”

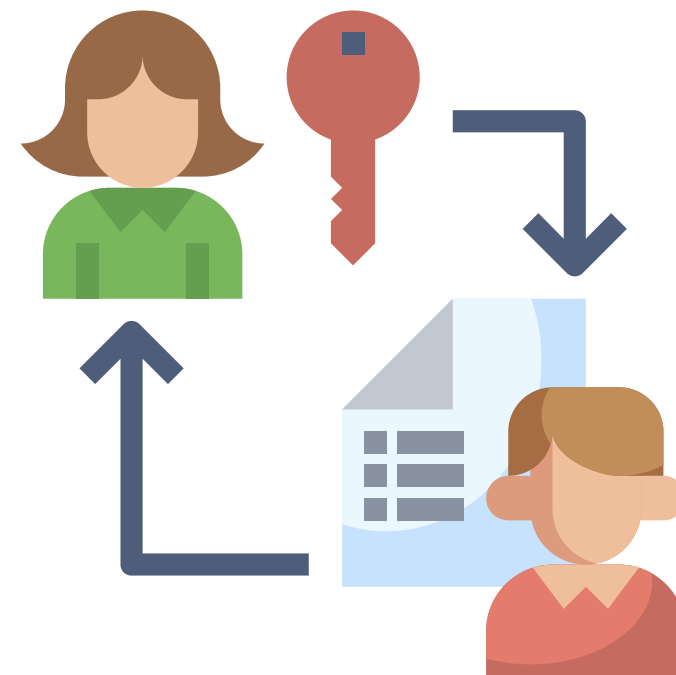
Правда: “неприватизовані” квартири мають власника - державу або територіальну громаду (Закон УРСР “Про власність”, ЦК України)



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)

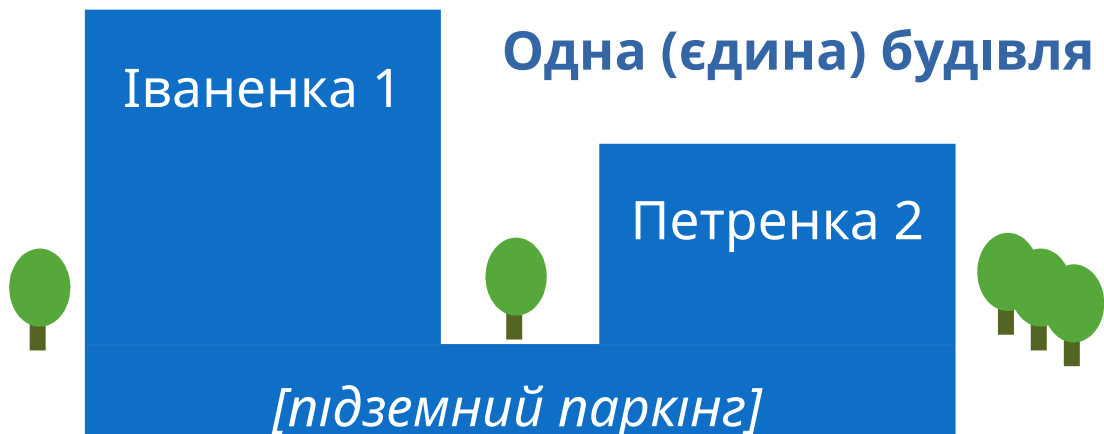


“Членство” в ОСББ / “різні” будівлі

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)



“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...)*



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)



Смерть

Міф: “зі смертю боржника помирають борги”

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



Продаж квартири

Міф: “після продажу квартири борги не стягнути”

Правда:

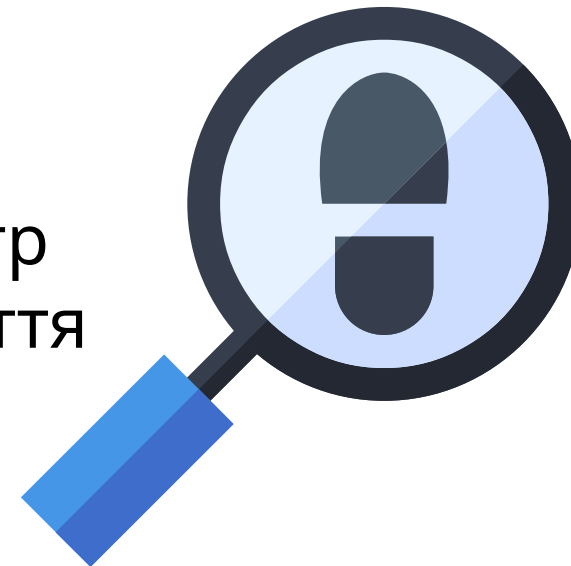
- борги до 1 липня 2015 року лишаються за попереднім власником
- борги з 1 липня 2015 року дістаються новому власнику



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)



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



“Послуги” ОСББ

Міфи:

- “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**

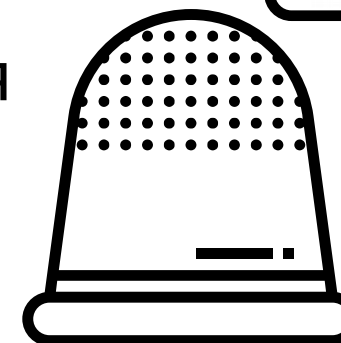
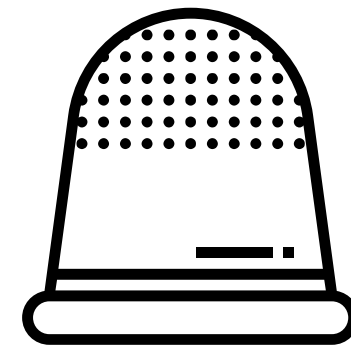


Взаємозаліки

Міф: “я самостійно [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”

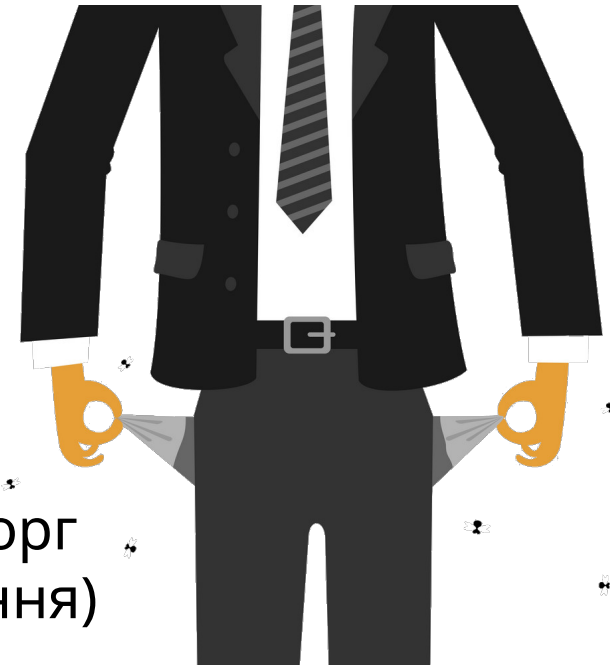


Звернення стягнення

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



Допомога юриста

Міфи:

- “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



Категорії неплатників та прийоми роботи з ними



Категорії неплатників (1)

- Хоче платити, але не може («законослухняні»)
- Може платити, але не хоче («немотивовані»)
- Може й хоче платити, але не платить у строк («забудьки»)
- Не може, не хоче, не платить («неблагополучні»)

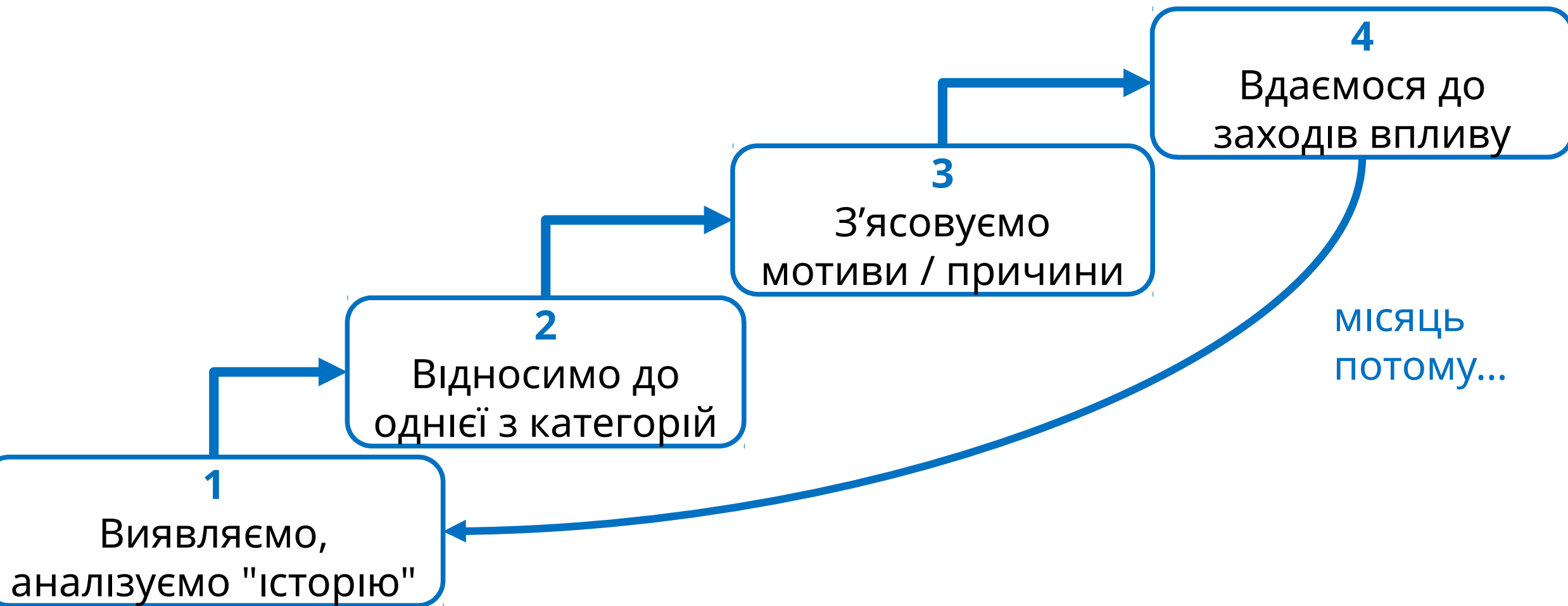


Категорії неплатників (2)

	Можуть платити	Не можуть платити
Хочуть платити	"Забудьки"	"Законослухняні"
Не хочуть платити	"Немотивовані"	"Неблагополучні"



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 (особливих) квитанцій Нагадування (телефоном, СМС, e-mail...)



"Законослухняні" (1)

Можливі причини	Можливі заходи
Постійно низький дохід (пенсіонери)	Сприяння в отриманні субсидії Сприяння в пошуку підробітку
Тимчасово відсутній дохід (безробітний)	Сприяння в отриманні субсидії Сприяння в працевлаштуванні Сприяння в отриманні допомоги по безробіттю



"Законослухняні" (2)

Можливі причини	Можливі заходи
Тимчасові фінансові труднощі	Укладення договору про реструктуризацію заборгованості
Житло задороге 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



"Немотивовані" (2)

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



"Неблагополучні"

Можливі причини

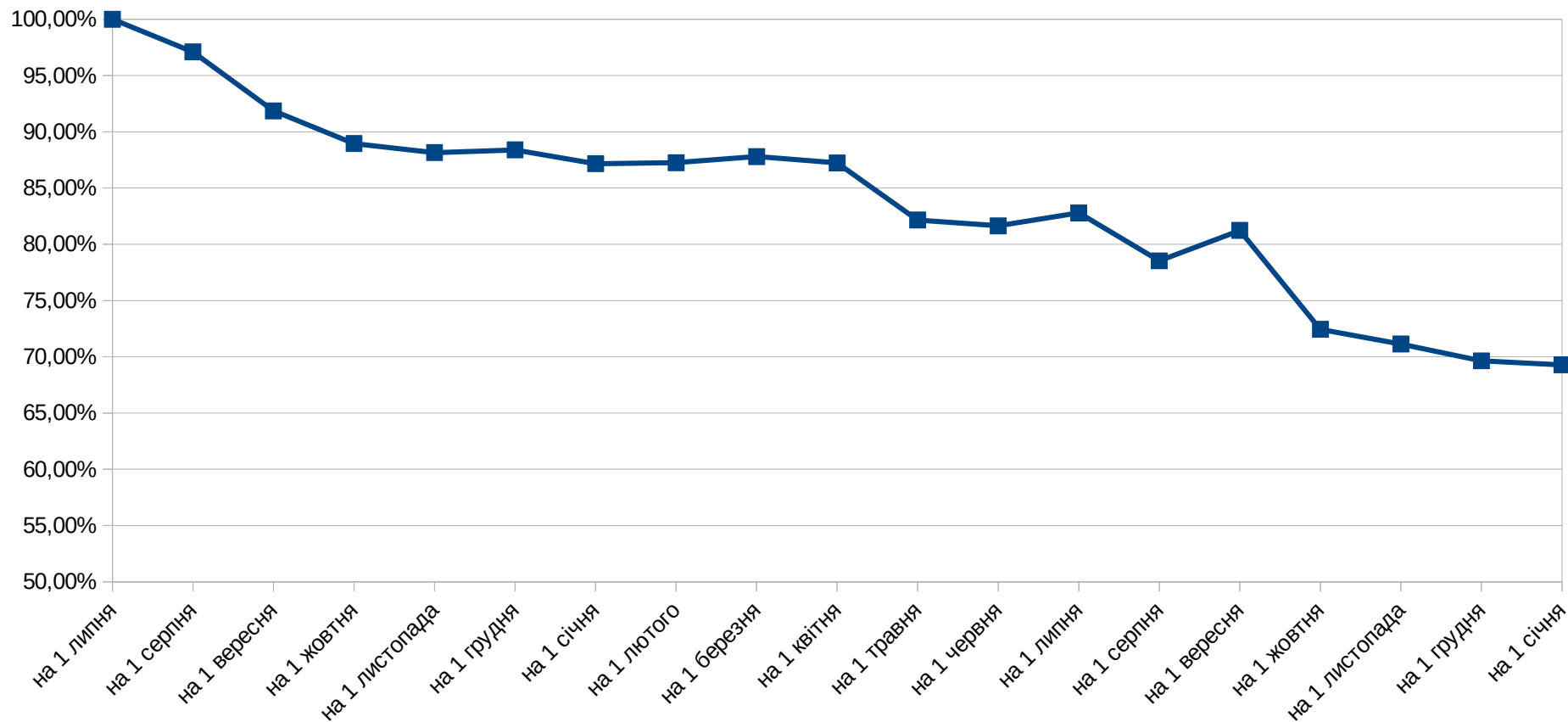
Постійно низький дохід і
приналежність до соціально-
неблагополучної групи
населення

Можливі заходи

Контакт із родичами
Послідовне застосування всієї системи
заходів



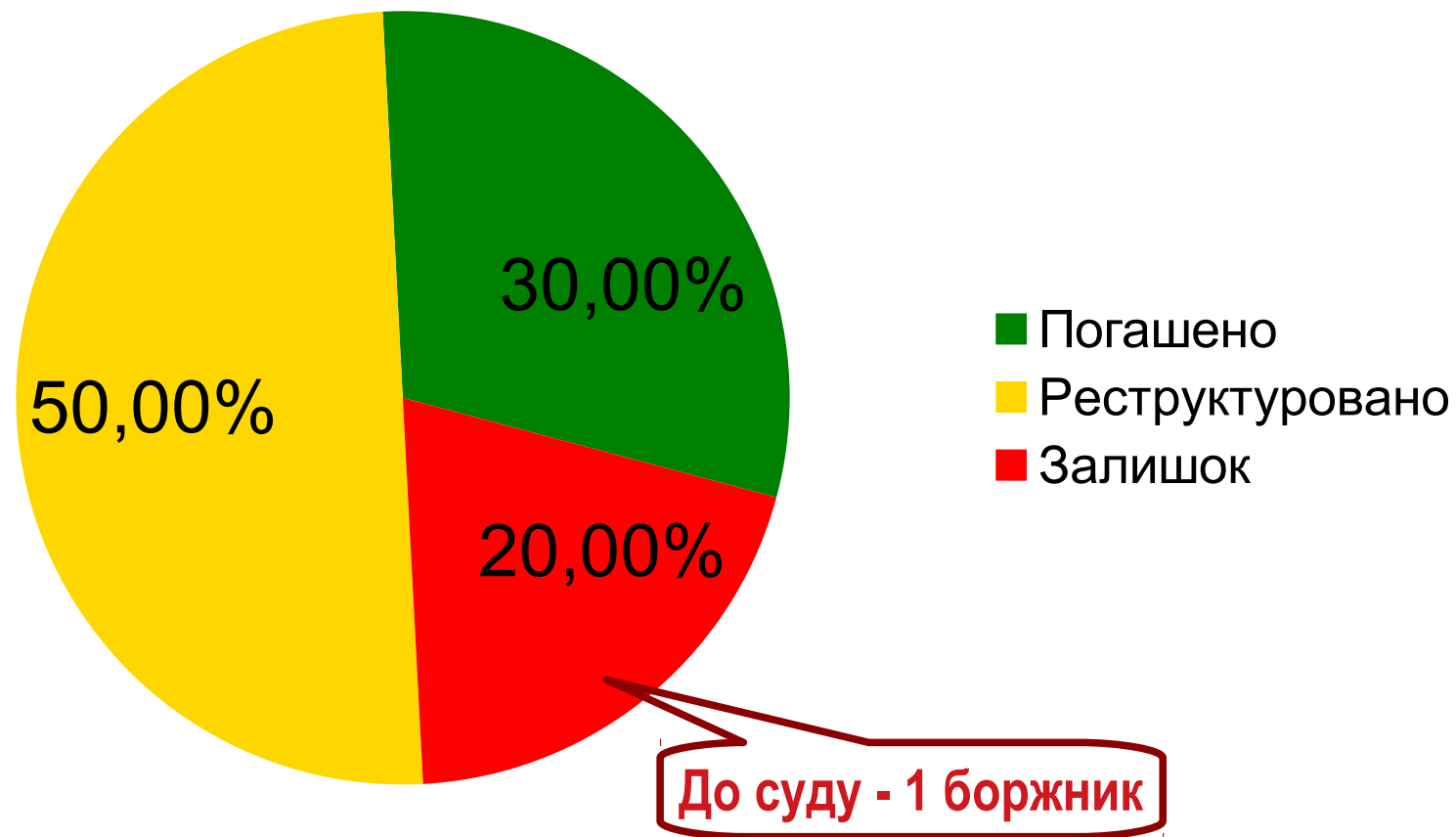
Чи ефективні досудові методи роботи?



-30%
за 18
місяців



Чи ефективні досудові методи роботи?



Підсумки

- **Відкритість!** Запорука довіри й бажання платити
- **Регулярність і наполегливість!** Телефон, соцмережі, особисто
- 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!)



Дякую за увагу!

Графічні зображення:
[Freepik](#), [Smashicons](#), [Vectors Market](#), [monkik](#), [surang](#), [Eucalyp](#) з www.flaticon.com

