

## Робота правління ОСББ в умовах воєнного стану. Як бути, коли голова правління відсутній

Повномасштабне вторгнення російської федерації в Україну багато в чому змінило наше життя, але не зупинило його. Правлінням ОСББ доводиться і далі працювати й виконувати статутні завдання. Але як бути, якщо будинок зруйновано? А якщо всі або частина членів правління виїхали з міста? А що робити, коли голова правління не може або не хоче виконувати посадових обов'язків чи взагалі відсутній, і зв'язку з ним немає? Розглянемо ці питання по порядку.

Почнімо з того, яка ситуація з будинком. Якщо будинок зруйновано, то виникає питання – чи не означає це ліквідацію ОСББ?

Згідно зі [ст. 28 «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#) (далі – закон про ОСББ) об'єднання співвласників ліквідується лише в разі:

- придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному будинку;
- прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
- ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

Тобто «автоматичної» ліквідації ОСББ внаслідок руйнування будинку законом не передбачено. Отже, ОСББ продовжує існувати як юридична особа.

Хтось може сказати, нібито ОСББ втратило сенс свого існування – адже більше не існує і будинок, заради управління яким об'єднання було створене. І що, мовляв, у такому разі співвласникам варто прийняти рішення про ліквідацію об'єднання.

Але погляньмо уважно, як насправді закон визначає мету створення ОСББ. Стаття 4 закону про ОСББ говорить: **«Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами»**. Тобто, забезпечення утримання спільного майна – лише одна з цілей створення ОСББ, а ще є більш широка мета – **забезпечення і захисту прав співвласників** багатоквартирного будинку. Які ж права мають співвласники після руйнування їхнього будинку? Відповідь, як-то кажуть, на поверхні – права на земельну ділянку!

Так, [ст. 382 Цивільного кодексу України](#) (ЦК України) передбачає, що **«спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав»**.

Стаття 1 Закону України **«Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»** також називає права на земельну ділянку серед складових спільного майна багатоквартирного будинку: **«спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також**

**права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія».**

А [ст. 42 Земельного кодексу України](#) передбачає, що «у разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку».

Отже, навіть якщо багатоквартирний будинок знищено, співвласники можуть заявляти свої права на земельну ділянку, на якій він був розташований. Тому хоча би заради більш ефективного спільного відстоювання своїх земельних прав співвласникам варто залишити ОСББ, а не ліквідувати його. Тим більше, що спільно легше захищати й інші права співвласників. А багато хто з наших колег уже мріє відбудувати свій будинок на тому самому місці.

Слід звернути увагу і на таке. Ліквідація ОСББ передбачає роботу з погашення дебіторської і кредиторської заборгованості об'єднання, тож це не такий простий і швидкий процес, як декому може здатися. Співвласники, які накопичили борги до знищення будинку, усе одно зобов'язані ці борги погасити. А ОСББ зобов'язане розрахуватися із працівниками і підрядниками, які обслуговували будинок до його руйнування.

Тому іще раз повторимо свою пораду – не поспішайте з рішенням про ліквідацію ОСББ. Підтримуйте, наскільки це можливо, контакт зі всіма співвласниками і разом захищайте свої права, будучи об'єднаними!

В ОСББ могли бути працівники – двірники, сантехніки, електрики... Коли будинок зруйновано, ці люди вже не можуть виконувати своїх обов'язків. Та сама ситуація і тоді, коли будинок опинився на тимчасово окупованій території і більше немає можливості провадити роботу ОСББ безпечно і без колаборації з окупантами.

Просто «залишити все як є» в цій ситуації не можна. Слід оформити припинення трудових відносин із працівниками. Правову підставу для цього дає [п. 6 ч. 1 ст. 41 Кодексу законів про працю України](#), який передбачає розірвання трудового договору з ініціативи роботодавця в разі «*неможливості забезпечення працівника роботою, визначеною трудовим договором, у зв'язку із знищенням (відсутністю) виробничих, організаційних та технічних умов, засобів виробництва або майна роботодавця внаслідок бойових дій*».

Якщо звільнення працівника в силу тих чи інших обставин наразі є проблематичним, можна скористатися призупиненням дії трудового договору. Таке призупинення, передбачене [ст. 13 Закону України «Про організацію трудових відносин в умовах воєнного стану](#)», – це «*тимчасове припинення роботодавцем забезпечення працівника роботою і тимчасове припинення працівником виконання роботи за укладеним трудовим договором у зв'язку із збройною агресією проти України, що виключає можливість обох сторін трудових відносин виконувати обов'язки, передбачені трудовим договором*». Іншими словами, працівник не звільняється з ОСББ, але на час призупинення трудового договору не працює і не отримує заробітної плати. Згоди на це працівника закон не вимагає. Тривати таке призупинення може не більше як протягом періоду дії воєнного стану.

До речі, слід також розірвати договори з підрядниками або хоча би поінформувати про неможливість їхнього виконання.

Звертаємо увагу, що в разі якщо члени правління досі перебувають на тимчасово окупованій території, слід спершу подбати про власну безпеку і постаратися виїхати на територію, підконтрольну уряду України, а вже потім займатися «паперовою роботою».

Про неможливість провадження ОСББ діяльності з утримання будинку, неможливість забезпечення працівників роботою і, відповідно, про їхнє звільнення або про призупинення з ними трудових договорів, а також про розірвання договорів з підрядниками відповідне рішення повинне прийняти правління, адже саме воно є виконавчим органом ОСББ. Для цього слід скласти відповідний протокол засідання правління.

Якщо будинок цілий, його треба продовжувати утримувати. Отже, не обійтися без рішень правління. Нагадаємо, що саме воно – а не одноособово голова – є виконавчим органом ОСББ. Добре, якщо будинок у відносно безпечному місті і більшість членів правління перебувають на місці. А як бути, якщо правління «розпорошене» містами і країнами? І при цьому ще й з головою правління чи підписантом немає зв'язку?

У цих ситуаціях є два практичні виходи: або відновлення/організація роботи чинних посадових осіб, або обрання нових.

Так, якщо з головою правління (або іншою посадовою особою, яка має право першого підпису фінансових документів) є контакт, і він на місці або у нього є електронний цифровий підпис, і він готовий віддалено підписувати фінансові документи, у т. ч. банківські, то не слід ініціювати зміну такого голови правління. У цій ситуації цілком можливо забезпечити більш-менш «штатну» роботу ОСББ.

Інша річ, якщо голови правління (чи іншого підписанта) немає (у зв'язку зі смертю) чи з ним просто відсутній зв'язок. У такій ситуації правлінню слід обрати нового голову правління зі свого складу. За умови, звісно, що обрання голови правління статутом віднесено до компетенції самого правління, а не до виключної компетенції загальних зборів. Якщо з якихось причин змінити голову правління неможливо або небажано, правління завжди може створити нову посаду, наділивши відповідну посадову особу необхідними повноваженнями, і в тому числі правом першого підпису фінансових документів. На практиці чимало ОСББ, окрім голови правління, мають також виконавчих директорів, керуючих справами, адміністраторів тощо. Така посадова особа може забезпечити поточну роботу ОСББ, проведення необхідних платежів тощо. На крайній випадок правління може просто уповноважити, на разовій чи постійній основі, когось із членів правління підписувати ті чи інші документи, як-от акти виконаних робіт з підрядниками. Чи навіть наділити когось із членів правління правом підпису фінансових документів.

Важче, якщо саме правління «розпорошене» або фактично недієздатне.

У разі якщо правління фактично недієздатне і всі спроби змусити його працювати не увінчалися успіхом, у небайдужих співвласників немає іншого виходу, окрім як переобрати правління. Для цього доведеться скликати загальні збори ОСББ. І найважчим питанням тут може бути не зібрати підписи на листках опитування, як могло би здатися. А взагалі з'ясувати, як зв'язатися зі співвласниками, які виїхали з міста. Це окрема тема для великої розмови, тож їй ми присвяtimo увагу в одній із наступних публікацій.

Якщо правління просто «розпорошене» містами і країнами, необхідно лише правильно організувати його роботу. Тут можемо дати кілька порад.

*Перше.* Має бути активне «ядро», яке рухатиме роботу правління. До речі, таким «ядром» можуть виявитися не самі члени правління, а навіть небайдужі співвласники, які підштовхуватимуть правління до більш активної роботи та, головне, допомагатимуть членам правління і в управлінні будинком, і в оформленні рішень.

*Друге.* Необхідно встановити місце знаходження і актуальні контакти кожного члена правління. Та визначити, хто із членів правління об'єктивно і суб'єктивно більше

готовий брати реальну участь у роботі правління чи хоча би реагувати на запити. Саме на них треба орієнтуватися у подальшій роботі правління.

*Третє.* Якщо більшість членів правління має електронні підписи або може їх виготовити і користуватися ними, то в оформленні рішень правління слід користуватися електронними підписами. Тобто рішення і протокол мають проговорюватися і узгоджуватися телефоном чи за допомогою інших засобів зв'язку, після чого викладатися як електронний документ і підписуватися електронними підписами членів правління. Нагадаємо: типовий статут ОСББ передбачає, що результат голосування членів правління засвідчується їхніми підписами. Отже, в електронному документі слід одразу зазначити результат голосування кожного члена правління (цей результат має бути відомий з попереднього обговорення телефоном чи іншими засобами зв'язку). Далі за погодженою черговістю електронний документ має надсилатися по черзі кожному члену правління, який зголосився його підписати, і кожен член правління має просто накладати свій електронний підпис на цей документ. Цей підхід вимагає, щоб хтось – член правління чи просто небайдужий співвласник, який добре володіє комп'ютером, – координував процес підписання. Після того, як всі члени правління, чий результат голосування зазначений у протоколі, накладуть свої підписи і повернуть протокол засідання правління як електронний документ координатору, такий протокол має зберігатися на комп'ютері (а також радимо записати на CD-диск) у справах ОСББ. Його паперову копію можна роздрукувати для повсякденного використання.

До речі, для підписання документів електронними підписами можна користуватися сервісом «Дія.Підпис» (<https://ca.diia.gov.ua/sign> для накладення і <https://ca.diia.gov.ua/verify> для перевірки підпису). Але також існує чимало приватних онлайн-сервісів, у тому числі безкоштовних. Ви можете самостійно знайти їх через пошук в Інтернеті та обрати той, який вам підійде. Такі сервіси мають додаткові функції, які значно спрощують і прискорюють роботу з електронними документами.

*Четверте.* Якщо електронні підписи для вашого правління – то надто складно або поки що не можливо, до ваших послуг завжди є паперовий «бігунок» і пошта. Суть проста. Спершу погодьте текст рішення і протоколу в онлайн-режимі (телефоном чи іншими засобами). Визначіть членів правління, які підпишуть протокол (не обов'язково «виловлювати» всіх – достатньо, аби назбиралася більшість згідно з вашим статутом). Погодьте з ними послідовність підписання протоколу. Надішліть «найдалшому» підписанту протокол в електронному вигляді. Хай він цей документ роздрукує, підпише і направить звичайною поштою наступному в черзі члену правління. Той – наступному, і так далі, аж доки протокол не прибуде до вашого ОСББ. Готово! Маєте підписаний паперовий протокол! До речі, добра практика, щоб кожен підписант, перш ніж іти на пошту з підписаним протоколом, сканував або фотографував його і надсилав координатору в Україні. Так у справах ОСББ фотокопія протоколу буде ще до того, як його оригінал прибуде поштою.

Отже, підведемо підсумки:

- 1) Воєнний стан і навіть руйнування будинку – ще не причина ліквідувати ОСББ. Це рішення можуть прийняти виключно самі співвласники, але поспішати з ним не слід.
- 2) Законодавство дає ОСББ можливість розірвати або призупинити трудові договори із працівниками, якщо подальше виконання трудових обов'язків неможливе. Не можна просто «покинути як є» будинок і ОСББ і нічого не робити. При(зу)пинення відносин із працівниками і підрядниками має бути належно оформлене.
- 3) Якщо голова правління відсутній чи з ним відсутній зв'язок, правління може обрати нового або ж на разовій чи постійній основі наділити необхідними повноваженнями виконавчого директора, керуючого справами або і просто когось із членів правління.

4) Правління цілком може провадити свою роботу дистанційно, а для оформлення своїх рішень (протоколів) використовувати електронні документи і електронні підписи або ж складати їх у паперовій формі та підписувати по черзі, пересилаючи поштою.