

06.09.2022

Що робити правлінню ОСББ у прифронтовому місті

Про що сьогодні говоримо?

- Загальні питання
- Укриття. Нове законодавство і здоровий глузд правління
- Сусідська взаємодопомога і (само)організація безпеки
- Доступ до квартир і нежитлових приміщень

Загальні питання

Заходи воєнного стану

“Не сперечайся з людиною з автоматом”

Військове командування і ВА мають право:

- **Встановлювати порядок використання фонду захисних споруд цивільного захисту**
- Перевіряти документи у осіб, проводити огляд речей, транспортних засобів, багажу та вантажів, **службових приміщень** і житла громадян, за винятком обмежень, встановлених Конституцією України
- **Забороняти проведення** мирних зборів, мітингів, походів і демонстрацій, **інших масових заходів**
- У разі порушення вимог або невиконання заходів правового режиму воєнного стану **вилучати у підприємств, установ і організацій усіх форм власності**, окремих громадян електронне комунікаційне обладнання, телевізійну, відео- і аудіоапаратуру, **комп'ютери**, а також у разі потреби інші технічні засоби зв'язку
- Встановлювати для фізичних і юридичних осіб **військово-квартирну повинність** з розквартирування військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу правоохоронних органів, особового складу служби цивільного захисту, **евакуйованого населення** та розміщення військових частин, підрозділів і установ

Як спілкуватися з ОМС і ВА?

- Додаткові повноваження = додаткова відповідальність перед громадою
- Наполягати на виконанні функцій ОМС:
 - Влади
 - власника інфраструктури
 - співвласника БКБ
- Для виконання доручень - вимагати надання засобів

Як бути з пресингом співвласників та ОМС/ОВВ?

*Тримати баланс
між громадянськими почуттями
і посадовими повноваженнями*

- Ви - не менші патріоти, ніж ті, хто на вас тисне
- Не плутати патріотизм з особистою вигодою
- Пам'ятати про свої повноваження та їхні межі.
Ви - не військове командування
- Тверезо оцінювати ресурси: свої і ОСББ

Чи ліквідувати ОСББ?

Закон про ОСББ: Стаття 28. “Ліквідація об'єднання”

“Об'єднання ліквідується у разі:

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

- ОСББ ліквідувати не вимагається - навіть у разі руйнування будинку
- ОСББ ліквідувати не варто - можна претендувати на земельну ділянку (ст.382 ЦК України, ст.42 ЗК України)
- У кожному разі - це рішення співвласників

Питання внесків і “форс-мажору”

- «Мораторію» на сплату внесків чи їх стягнення в судовому порядку, чи виконання рішень судів немає (є окремі обмеження щодо примусового стягнення, які можуть стосуватися і прифронтових міст)
- Перегляд внесків - виключна компетенція загальних зборів
- “Форс-мажор”: мова про звільнення від **відповідальності** за порушення зобов’язання, а не про звільнення від самого зобов’язання
- Боржник має довести зв’язок між форс-мажором і обставинами непереборної сили
- Лист Торгово-промислової палати від 28.02.2022 не може підтвердити форс-мажор в прив’язці до конкретного зобов’язання
- Є позиція, що форс-мажор не звільняє від сплати інфляційних втрат і 3% річних (ст. 625 ЦК України)
- **Висновок: платити внески зобов’язані всі!**

Укриття. Нове законодавство і здоровий глузд правління

Останні зміни! Може, чули?

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій» від 29 липня 2022 року № 2486-IX
(<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2486-20#Text>):

“у разі приведення єдиної державної системи цивільного захисту, її складових у режим підвищеної готовності, виникнення надзвичайної ситуації, введення надзвичайного стану та в особливий період захисні споруди цивільного захисту, споруди подвійного призначення, **найпростіші укриття незалежно від форми власності** повинні приводитись у готовність до прийому населення у термін, що не перевищує 24 годин, ...”

“Утримання **захисних споруд цивільного захисту** у готовності до використання за призначенням здійснюється їх власниками, користувачами, юридичними особами, на балансі яких вони перебувають ... **за рахунок власних коштів**”

- Опублікований **24.08.2022**, набирає чинності **через 2 місяці** з дня опублікування

З чого складається фонд захисних споруд цивільного захисту?



Кодекс цивільного захисту:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17#Text>

Хто “відповідальний”?

- **Хто власник приміщення/споруди?**
 - самотійний об’єкт права власності?
 - спільна власність?
- **Чи поставлено на облік?**
 - чи є таке “приміщення” взагалі?
 - яке цільове призначення згідно з проектною документацією?
 - чи складався **акт оцінки об’єкта** (будівлі, споруди, приміщення) щодо можливості його використання для укриття населення як найпростішого укриття?
 - чи проводилося **обстеження**? ким? чи залучали власника?

Як бути правлінняю?

- **Знати свій будинок:**
 - проектна документація
 - реальний стан
 - поради фахівців
- **Отримати інформацію від ОМС , ВА, **військових:****
 - де сховища та протирадіаційні укриття?
 - де споруди подвійного призначення та найпростіші укриття?
 - чи є в них місце для мешканців будинку?
- **Утримувати** - своя ЗСЦЗ
- **Вимагати від власника утримувати** - ЗСЦЗ, але не своя (ОМС, ДСНС...)
- **Вимагати від ОМС облаштувати** - “нав’язане” найпростіше укриття
- **Самостійно облаштовувати** - лише якщо іншого виходу немає, і це **виправдано і безпечно**

Сусідська взаємодопомога і (само)організація безпеки

“Найближчий родич - це сусід”

Творення спільноти

- Свій будинок
- Сусідні будинки
- Сусідні установи
- Номери телефонів та інші контакти: одне одного, родичів, знайомих (з ким зв'язатися в критичній ситуації)
- Контрольні дзвінки чи інша “перекличка”

Спільні ресурси

- **Потреби:**
 - їжа
 - ліки
 - фізична допомога
 - транспорт
 - зв'язок
- **Руки:** “опікуни” та “підопічні”
- **Спільні запаси:** їжа, вода, ліки, засоби гігієни, одяг, теплі речі, ремонтні матеріали, генератори, ліхтарі...

Спільна безпека

- Рекомендації військового командування, військової адміністрації, ОМС
- Ключі та відповідальні за них: укриття, найважливіші МЗК
- Документи та електронні ключі ОСББ
- Система взаємного оповіщення (про підозрілих, чужих)
- Імітація присутності (чим “живіший” будинок, тим менш він цікавий мародерам)
- Чергові
- Інші власні правила (хай ніким не затверджені - але записані!)
- Інформування, інструктаж, навчання

Доступ до квартир і нежитлових приміщень

Крайня необхідність: КК України

Стаття 39. Крайня необхідність

1. Не є кримінальним правопорушенням заподіяння шкоди правоохоронюваним інтересам у стані крайньої необхідності, тобто для усунення **небезпеки, що безпосередньо загрожує** особі чи охоронюваним законом правам цієї людини або інших осіб, а також суспільним інтересам чи інтересам держави, якщо цю небезпеку в даній обстановці **не можна було усунути іншими засобами** і якщо при цьому не було допущено перевищення **меж крайньої необхідності**.

2. Перевищенням меж крайньої необхідності є умисне заподіяння шкоди правоохоронюваним інтересам, якщо така **школа є більш значною, ніж відвернена шкода**.

3. Особа не підлягає кримінальній відповідальності за перевищення меж крайньої необхідності, якщо внаслідок сильного душевного хвилювання, викликаного небезпекою, що загрозувала, вона не могла оцінити відповідність заподіяної шкоди цій небезпеці.

Крайня необхідність: ЦК України

Стаття 1171. Відшкодування шкоди, завданої у стані крайньої необхідності

1. Шкода, завдана особі у зв'язку із вчиненням дій, спрямованих на усунення **небезпеки, що загрожувала** цивільним правам чи інтересам іншої фізичної або юридичної особи, якщо цю небезпеку за даних умов **не можна було усунути іншими засобами** (крайня необхідність), відшкодовується особою, яка її завдала.

Особа, яка відшкодувала шкоду, має право пред'явити зворотну вимогу до особи, в інтересах якої вона діяла.

2. Враховуючи обставини, за яких було завдано шкоди у стані крайньої необхідності, суд може покласти обов'язок її відшкодування на особу, в інтересах якої діяла особа, яка завдала шкоди, або зобов'язати кожного з них відшкодувати шкоду в певній частці або **звільнити їх від відшкодування шкоди частково або в повному обсязі**.

Крайня необхідність: закон про ЖКП

- Стаття 29 “Порядок доступу до житла, іншого об’єкта нерухомого майна споживача”
- Доступ:
 - **санкціонований** - за згоди і в присутності власника (користувача)
 - **несанкціонований**:
 - у **невідкладних випадках**, пов’язаних з необхідністю **рятування життя і здоров’я людей та/чи майна**, без отримання згоди власника (користувача) **для проведення огляду та ліквідації або відвернення аварії**
 - якщо в момент виникнення невідкладного випадку такий **власник (користувач) відсутній** і немає можливості встановити зв’язок з ним для інформування про необхідність негайного прибуття ...
 - ...або він **відмовляється** допустити в належне йому житло (інший об’єкт нерухомого майна) ...
 - ... і при цьому є об’єктивні підстави вважати, що **аварія, яка створює загрозу життю та/або майну, наявна саме в цьому житлі** (іншому об’єкті нерухомого майна)

Несанкціонований доступ: закон про ЖКП

- **Повинні бути присутні:** представник виконавця, представник органів внутрішніх справ, працівники аварійно-ремонтної бригади та власник (користувач) з будь-якої із сусідніх будівель (з будь-якого приміщення, розташованого у тому самому багатоквартирному будинку, якщо несанкціонований доступ здійснюється у багатоквартирному будинку)
- **Складається акт** про здійснення несанкціонованого доступу та проведення ремонтних і відновлювальних робіт, який підписується всіма учасниками такого доступу
- **Опечатуються відновлені двері,** вікна чи інші елементи будівель (печатка, підпис, час і дата опечатування)
- **Витрати,** пов'язані із забезпеченням несанкціонованого доступу, проведенням ремонтних і відновлювальних робіт, покладаються на особу, з вини якої сталася аварія

Як бути ОСББ?

- Є прямий дозвіл користатися з норм ст.29
- На ст.29 слід орієнтуватися як на “інструкцію”

Дякую за увагу!