

04.10.2022

# Платіжна дисципліна в ОСББ, робота з боржниками та робота судів в умовах воєнного стану

## Які питання сьогодні розглянемо?

- Поширені міфи мирного та воєнного часу щодо сплати внесків в ОСББ
- Загальні умови запровадження і сплати внесків в ОСББ
- Особливості роботи судів та державних виконавців в умовах воєнного стану
- Рубрика "Свіжі новини"

## Свіжі новини

- **30.09.2022** року **опубліковано** Закон України «Про систему громадського здоров'я» від 06 вересня 2022 року № 2573-IX
- Набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та **вводиться в дію через 12 місяців** з дня набрання ним чинності
- "Узаконення" обов'язковості карантинних обмежень
- **Заборона ремонтних робіт**, що супроводжуються шумом: у робочі дні з **21 години до 8 години**, а у святкові та неробочі дні – **цілодобово**
- У "дозволені" години шум не повинен перевищувати державних медико-санітарних нормативів
- Про початок ремонтних робіт – обов'язково попереджати мешканців уїх прилеглих квартир

# Поширені міфи мирного та воєнного часу щодо сплати внесків в ОСББ

# Міф 1: "Зараз всюди форс-мажор"

## Суть міфу:

- "Повномасштабне вторгнення – це форс-мажор, який звільняє від усіх зобов'язань. Навіть Торгово-промислова палата так каже"

## Насправді:

- 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 неможливістю виконання зобов'язання
- [Лист Торгово-промислової палати від 28.02.2022](#) не може підтвердити форс-мажор в прив'язці до конкретного зобов'язання
- Є позиція Верховного Суду України ([постанова від 12.04.2017 в справі № 913/869/14](#)), що **форс-мажор не звільняє від сплати інфляційних втрат і 3% річних** (ст. 625 ЦК України)
- **Висновок: платити внески зобов'язані всі!**

## Міф 2: "Зараз дозволили не платити"

### Суть міфу:

- "Кабмін дозволив не платити за комуналку. Старі борги списали"

### Насправді:

- [ПКМУ від 5 березня 2022 р. № 206](#) заборонила не нарахування **плати за житлово-комунальні послуги**, а нарахування **штрафів, пені, інфляційних нарахувань, процентів річних, припинення/призупинення надання ЖКП за несвоєчасну оплату**
- ПКМУ говорить лише про **плату за ЖКП, а не внески в ОСББ**
- Про списання боргів узагалі не йдеться

### Врахуйте:

- Кабмін не має таких повноважень згідно з законом "[Про правовий режим воєнного стану](#)", тому зазначені обмеження взагалі ставляться під сумнів
- П.18 [Прикінцевих положень](#) ЦК України звільнив від пені, штрафів, інфляційних нарахувань, 3% річних за кредитами (позиками), але не від відсотків за користування кредитом

## Міф 3: "Заборонили примусове стягнення"

### Суть міфу:

- "Верховна Рада заборонила стягувати всі борги / борги за ЖКП"

Насправді – низка тимчасових винятків у п.10-2 Прикінцевих положень Закону "Про виконавче провадження":

- Припиняється звернення на зарплату, пенсію, інший дохід боржника (але з рахунку/картки стягувати можна)
- Зупиняється вчинення виконавчих дій зі стягнення заборгованості за ЖКП в тергромадах у районах воєнних дій, або які були/є в окупації, оточенні, або коли стягнення на пошкоджене/знищене житло-місце постійного проживання

### Врахуйте:

- Звернення на зарплату, інший дохід – це відрахування під час виплати (роботодавцем), а не з "зарплатної картки"
- Вище мова про **плату за ЖКП**, а не **внески в ОСББ**
- Ці обмеження не впливають на розгляд справ судами
- Виконавці й далі працюють

## Міф 4: "Суди й виконавці не працюють"

### Суть міфу:

- "На воєнний час суди і виконавці припинили роботу"

### Насправді:

- На вільній території працюють суди
- На вільній території працюють і державні, і приватні виконавці
- Щодо територій бойових дій / під окупацією – визначається територіальна підсудність / передислоковуються підрозділи ДВС



## Міф 5: "Власник за кордоном / невідомо де - не можемо подати позов"

### Суть міфу:

- "Як подавати позов, коли не знаємо, куди слати?"

### Насправді:

- Ст.ст. 28, 128, 130 ЦПК України передбачають, як подати і розглянути позов у таких випадках
- Це – робота вашого юриста

## Міф 6: "Власник невідомий = у квартири немає власника"

### Суть міфу:

- "Чого судитися, як ми не знаємо з ким?"

### Насправді:

- Власника не може не бути
- Перевірити реєстр речових прав - інформацію з БТІ
- Ініціювати прийняття безхазяйного майна (ст.335 ЦК України), відумерлої спадщини (!) (ст. 1277 ЦК України) у комунальну власність
- Заявити вимоги спадкоємцям

## Міф 7: "Зі смертю боржника помирають борги"

### Суть міфу:

- "Я скоро помру, мені все одно" / "Мама/тато помре, а ми за їхні борги не відповідатимемо"

### Насправді:

- Борги дістаються спадкоємцям (ст.ст. 1218, 1281 ЦК України)
- Кредитор повинен пред'явити вимоги до спадкоємців не пізніш як протягом 6 місяців відколи дізнався чи повинен був дізнатися про прийняття спадщини / отримання свідоцтва про право на спадщину

### Врахуйте:

- Хто ще з повнолітніх проживає в квартирі?

## Міф 8: "З неповнолітніх борг не стягнеш"

### Суть міфу:

- "На неповнолітніх не подаси до суду, і майна вони не мають"

### Насправді:

- Неповнолітні - такі самі власники, як і повнолітні
- Їх представляють законні представники, опікуни
- Вони мають майно - квартиру

### Враxуйте:

- Повнолітні члени сім'ї також відповідають за утримання будинку

### Ст. 156 ЖК УРСР:

“Повнолітні члени сім'ї власника зобов'язані брати участь у витратах по утриманню будинку (квартири) і придомової території та проведенню ремонту”

## Міф 9: “З мене взяти нічого” / “мені все одно” / “на житло стягнення не звертають”

### Суть міфу:

- "Я нічого не маю, крім квартири, а вона – моє єдине житло"

### Насправді:

- НЕ ФАКТ
- Стягнення можна звернути на рахунки, 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)

### Врахуйте:

- Працює [Єдиний реєстр боржників](#)
- Є повнолітні члени сім'ї (дружина, діти, батьки, можливо інші особи, що постійно разом проживають і ведуть спільне господарство) або будуть спадкоємці

## Міф 10: "Після продажу квартири борг не стягнеш"

### Суть міфу:

- "Я не відповідаю за борги попереднього власника" / "То вже не моя квартира"

### Насправді:

- Борги за утримання/управління до 1 липня 2015 року лишаються за попереднім власником
- Борги за утримання/управління з 1 липня 2015 року дістаються новому власнику (ст.7 Закону "Про особливості...")

### Врахуйте:

- В управителів так не вийшло – бо зобов'язання *за договором*

**Закон "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"-  
[ст. 7](#)**

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

## Міф 11: “Поки війна, то строки спливуть”

### Суть міфу:

- "Поки діють всі оті заборони, я пережду, поки сплине позовна давність"

### Насправді:

- Закон від 15.03.2022 № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» **продовжив позовну давність на час дії воєнного стану**

### ЦК України – п.19 [Прикінцевих та перехідних положень](#):

"У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану строки, визначені статтями 257-259, 362, 559, 681, 728, 786, 1293 цього Кодексу, продовжуються на строк його дії."

## Міф 12: “Обійдемося без юриста” / “юрист усе вирішить”

### Суть міфу:

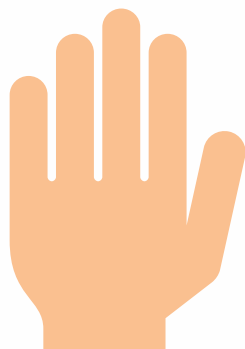
- "За що гроші платити?" / "Ми бідні" / "Зробимо абияк, а коли що – наймемо юриста"

### Насправді:

- Без правничої допомоги ОСББ, будучи правим по суті, може програти через незнання процесуальних норм
- Правничу допомогу слід щороку передбачати в кошторисі
- Найкращі юристи будуть безсилі, якщо ОСББ неправильно веде роботу



# Поширені міфи мирного та воєнного часу щодо сплати внесків в ОСББ: а які міфи чули ви?



# Загальні умови запровадження і сплати внесків в ОСББ

# Витрати на управління багатоквартирним будинком

## Витрати на управління...

- ...визначаються співвласниками
- ...є обов'язковими витратами співвласників
- ...можуть нестися в різних формах (плата управителю, **різноманітні** внески в ОСББ тощо)
- ...це взагалі **будь-які** витрати співвласників, пов'язані з вчиненням дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку

## Хто вирішує, скільки і як платити?

### Ст. 10 Закону про ОСББ:

Виключна компетенція загальних зборів:

- затвердження **кошторису**, балансу об'єднання та річного звіту
- визначення **порядку сплати, переліку та розмірів\*** внесків і платежів співвласників

**\* більшістю в 2/3 голосів**

# Стандартний пакет фінансових рішень

- 1. Затвердження кошторису**  
(скільки коштів треба)
- 2. Затвердження переліку і розмірів внесків**  
(як ті кошти, що треба, ділимо між собою)
- 3. Затвердження порядку сплати внесків**  
(з якою регулярністю і в який спосіб збираємо кошти, які нам потрібні)

## Протокол загальних зборів

1. Затвердити кошторис (додається)
2. Затвердити внески:
  - на утримання в розмірі 7 грн/м.кв.
  - у ремонтний фонд в розмірі 1 грн/м.кв.
3. Встановити, що внески сплачуються щомісяця не пізніше 20 числа поточного місяця

## Кошторис: загальна логіка

- Основний фінансовий документ ОСББ
- Визначає загальну потребу в коштах
- Санкціонує загальний та постатейний обсяг витрачання коштів правлінням
- Пов'язує доходи і витрати - забезпечує цільовість використання коштів
- **Складається обов'язково**

Загальний фонд	
Доходи .....	120000,00
Витрати .....	120000,00

Ремонтний фонд	
Доходи .....	12000,00
Витрати .....	12000,00

Резервний фонд	
Доходи .....	1200,00
Витрати .....	xxxx

## Два головні принципи розподілу витрат (визначення розміру внесків)

### Ст. 20 Закону про ОСББ:

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється **пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.**

### Ст. 12 Закону "Про особливості...":

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.**

# "Площа, що платить"

<b>Техповерх</b> 100 м.кв.		
<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>	<b>Сходи</b> 20 м.кв.	<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>
<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>	20 м.кв.	<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>
<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>	20 м.кв.	<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>
<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>	20 м.кв.	<b>Житлове</b> (квартира) <b>40 м.кв.</b>
<b>Нежитлове</b> (магазин) <b>40 м.кв.</b>	20 м.кв.	<b>Нежитлове</b> (аптека) <b>40 м.кв.</b>
<b>Підвал</b> 100 м.кв.		

## Технічний паспорт

Площа будівлі 700 м.кв.

Площа доп.пр. 300 м.кв.

Площа квартир 320 м.кв.

Площа неж.пр. 80 м.кв.

400 м.кв.



## Порядок сплати внесків

- Окремий порядок, затверджений загальними зборами або
- Протокольне рішення
- Протягом певного строку / безстроково
- Разовий / разовий з розстрочкою (розбікою) / періодичний
- На **банківський рахунок**, за якими реквізитами
- В який строк

*"Встановити, що внески і платежі співвласників сплачуються співвласниками щомісячно, не пізніше "20" числа поточного місяця, на банківські рахунки Об'єднання, визначені правлінням Об'єднання, у розмірах, визначених загальними зборами Об'єднання."*

## Як ОМС виконати свій обов'язок перед ОСББ

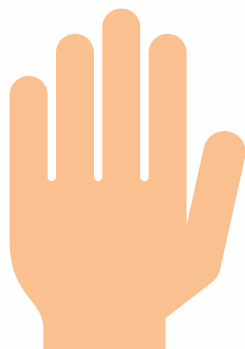
**Вчасно і в повній мірі сплачувати внески на утримання і ремонт**

- кошторис відповідного ОМС
- обов'язок платити внески заснований на ст.15, ст.20 Закону про ОСББ
- бюджетні організації закладають сплату внесків за **КЕКВ 2800**, в бухобліку - на рахунку **685** "Розрахунки з іншими кредиторами" (а не 631 "Розрахунки з вітчизняними постачальниками")

**...або забезпечити їх сплату орендарями**

- умова договору з наймачем/орендарем

# Загальні умови запровадження і сплати внесків в ОСББ: а який ваш досвід?

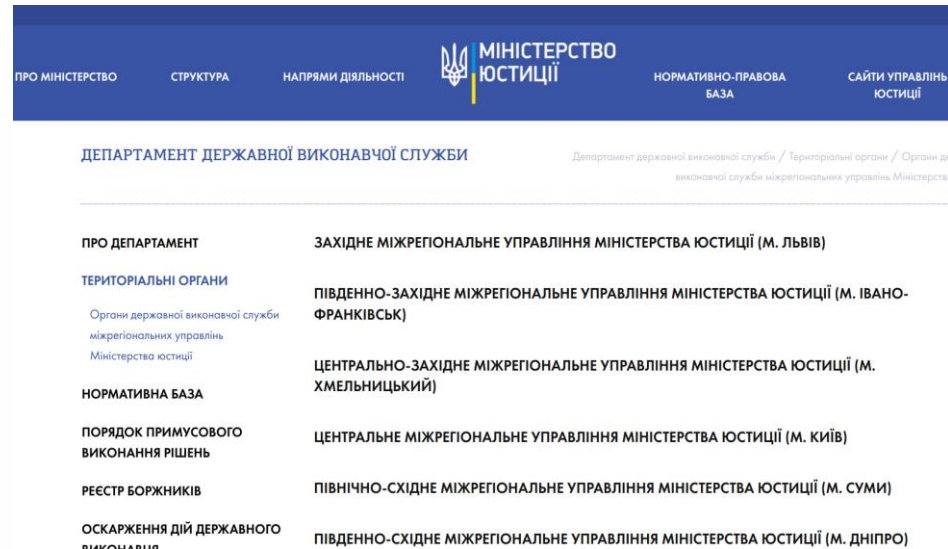



# Особливості роботи судів та державних виконавців в умовах воєнного стану



# Виконавці – працюють!

- Працюють державні виконавці
- Працюють приватні виконавці (з обмеженнями)
- Територіальні органи з зони бойових дій / окупованих територій передислоковані (див. [сайти теруправлінь юстиції](#) – розділ "Структура")



ПРО МІНІСТЕРСТВО    СТРУКТУРА    НАПРЯМИ ДІЯЛЬНОСТІ     МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ    НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА    САЙТИ УПРАВЛІнь ЮСТИЦІЇ

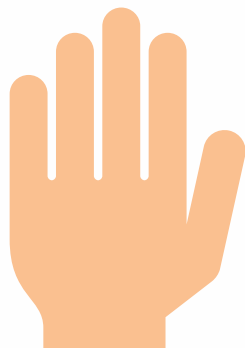
ДЕПАРТАМЕНТ ДЕРЖАВНОЇ ВИКОНАВЧОЇ СЛУЖБИ    Департамент державної виконавчої служби / Територіальні органи / Органи державної виконавчої служби мікререгіональних управлінь Міністерства

ПРО ДЕПАРТАМЕНТ	ЗАХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ЛЬВІВ)
ТЕРИТОРІАЛЬНІ ОРГАНИ <small>Органи державної виконавчої служби мікререгіональних управлінь Міністерства юстиції</small>	ПІВДЕННО-ЗАХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ІВАНО-ФРАНКІВСЬК)
НОРМАТИВНА БАЗА	ЦЕНТРАЛЬНО-ЗАХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ)
ПОРЯДОК ПРИМУСОВОГО ВИКОНАННЯ РІШЕНЬ	ЦЕНТРАЛЬНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. КИЇВ)
РЕЄСТР БОРЖНИКІВ	ПІВНІЧНО-СХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. СУМИ)
ОСКАРЖЕННЯ ДІЙ ДЕРЖАВНОГО ВИКОНАВЦІВ	ПІВДЕННО-СХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)

## Підсумки

- **Позиція судів: всі співвласники зобов'язані [безумовно] сплачувати внески**
- Народні міфи боржників – таки лише міфи
- Українське законодавство передбачає достатній (і не гірший, ніж у інших країнах) набір інструментів для стягнення внесків у судовому порядку
- **Практику роботи і судову практику формуємо ми**
- Звертатися до суду слід вчасно і невідворотно – навіть у воєнний час
- Слід мати рішення суду, а з виконанням розберемося як не до, то після Перемоги
- Слід користуватися правничою допомогою

# Особливості роботи судів та державних виконавців в умовах воєнного стану: а яку пораду дасте ви?





Дякую за увагу!