

31.01.2023

Запровадження і збір внесків в ОСББ: обговорення та підсумки пройденого

Раніше ми розглянули:

Загальні засади запровадження, сплати та обліку внесків в ОСББ

- Витрати, на які можуть збиратися внески в ОСББ
- Правила розрахунку внесків в ОСББ (розподілу витрат)
- Належне юридичне оформлення запровадження внесків в ОСББ. Кошторис, внески, порядок сплати. Питання “взаємозаліків”
- Організація прийому та обліку внесків співвласників в ОСББ. Питання готівки

Раніше ми розглянули:

Юридичні аспекти збору платежів в ОСББ. Поширені міфи. Судова практика

- Заперечення і “зачіпки” боржників
- Поширені міфи роботи зі стягнення заборгованості зі співвласників у судовому порядку
- Судова практика щодо сплати внесків в ОСББ: чи є сплата внесків безумовним обов’язком співвласника?

Раніше ми розглянули:

Категорії “неплатників”. Організаційні та соціально-психологічні прийоми роботи з ними

- Категорії неплатників
- Організаційні та психологічні засоби впливу на неплатників
- Окремі заходи позасудового впливу на боржників.
Питання обмеження користування спільним майном

Принципові підсумки:

- Належна сплата внесків починається з належного їх запровадження
- Бажання платити формується через відчуття довіри й причетності (відкритість і прозорість роботи правління)...
- ...та через страх покарання (невідворотне примусове стягнення боргу з інфляційними втратами та судовими витратами)

Запровадження внесків

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: структура і деталізація

КОШТОРИС Загальний фонд

Доходи

Внески на утримання.....	95000,00
Плата за сервітут.....	2000,00
Орендна плата.....	23000,00
Разом.....	120000,00

Витрати

Зарплата.....	90000,00
ЄСВ.....	19800,00
Ел.енергія МЗК... ..	2200,00
Інвентар.....	4000,00
Правн.допомога... ..	5000,00
Разом.....	120000,00

Матеріали до загальних зборів

- Звіт правління
- Обґрунтування витрат
- Прогноз надходжень
- Розрахунок розмірів внесків
- ...



Нагадування: як провести загальні збори у воєнний час?

- Відеозапис + стаття + презентація "Як приймати спільні рішення та проводити загальні збори в умовах воєнного стану"
- Стаття "Письмове опитування в ОСББ: універсальний інструмент для прийняття спільних рішень"
- Формуйте рішення ДО зборів, а не НА зборах
- Використовуйте "дистанційні" інструменти: представників, "бігунки", електронні підписи
- Якщо правління бездіяльне/недієздатне, то завжди є ініціативна група!

Комунікуйте ДО зборів:

Підготуватися:

- Зібрати телефонні номери
- Зібрати адреси e-mail
- Зібрати контакти (молодших) родичів
- **Організувати представника (довіреність, контакти)**
 - зв'яжіться з власником
 - попросіть надіслати довіреність представнику в місто

Оприлюднити й обговорити проекти рішень і обґрунтування:

- **"Інформаційні збори" малими групами**
- Зворотній бік квитанції
- Поштові скриньки
- Дошки оголошень
- Сайт ОСББ, сторінка ОСББ в соцмережі, месенджери, e-mail

Повідомляйте про ЗЗ правильно:

- Це - "повідомлення", а не "запрошення"
- Отримати може і **представник**
- Повідомляти всім / максимальній кількості (потенційних) співвласників
- Починайте з рекомендованих листів "проблемним" співвласникам
- Всі співвласники квартири - повноцінні співвласники БКБ

На практиці факт неповідомлення не впливає на правомочність рішення, якщо:

- власник проголосував (хоч би й проти)
- якщо і без "неповідомленого" власника досягнуто більшість

Проводьте ЗЗ правильно:

- Рівно в призначений час
- З тих, хто прийшов у призначений час
- Проголосувати за голову зборів,
потім роздати листки голосування
- Листки голосування – "анкети" ("бюлетені")
- Заповнити листки і розійтися
- Листки голосування – не додатки до протоколу

Збирайте листки опитування правильно:

- Максимально зберіть у присутніх у місті власників
- Максимально зберіть у присутніх у місті представників
- Організуйте паперові "бігунки" від тих, хто не в місті:
 - вишліть бланк листка опитування на електронну пошту/месенджер
 - попросіть роздрукувати, заповнити, підписати
 - попросіть вислати на адресу ОСББ
- Користуватися електронними підписами (КЕП) – можна:
 - погодьте з власником формат і дізнайтеся результат голосування
 - надішліть **заповнений** електронний бланк листка опитування
 - попросіть накласти КЕП та вислати на електронну адресу ОСББ
 - зберігайте в електронному вигляді, роздрукуйте паперову копію
- Електронні системи без КЕП – ризиковано:
 - мають бути передбачені статутом і рішеннями ЗЗ
 - як подивиться суд?

Складайте протоколи ЗЗ правильно:

- Складайте протокол як самодостатній документ за підписом голови зборів (у самому ж протоколі окремим рішенням фіксуйте доручення підписати протокол)
- Листки голосування та опитування складайте як окремі самодостатні документи
- **НЕ називайте листки голосування і опитування додатками до протоколу!**

Правила розрахунку внесків в ОСББ (розподілу витрат)

Два головні принципи розподілу витрат/внесків: обов'язковість сплати й розподіл

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.

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.**

Принципова логіка: розподіл витрат

Визначити
загальну
потребу в
коштах



Розподілити
між
співвласниками



Отримати
розмір внеску

"Площа, що платить"



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

Способи розрахунку внесків в ОСББ

Стаття 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.**

Стаття 12 Закону № 417:

- **Витрати на управління багатоквартирним будинком** розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством **не передбачено іншого порядку розподілу витрат.**

"Пирогом і батогом"

Базові підходи

Позитивні мотиви (довіра й відчуття причетності):

- Інформація про роботу
- Наглядні матеріали (фото “було-стало”)
- Інформація про використання коштів
- **Робота й звіти ревізійної комісії**

Негативні стимули (“страх покарання”):

- Інформування про стан заборгованості і боржників
- Інформація про заходи, вжиті до боржників
- **Рядок у кошторисі на правничу допомогу**



Стимул



Мотив



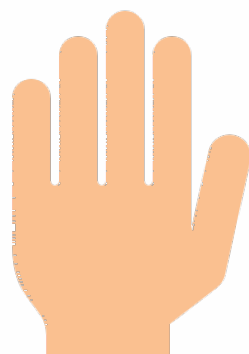
Борги і спадкоємці

- Борги дістаються спадкоємцям (ст.ст. 1218, 1281 ЦК України)
- Незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (ст. 1268 ЦК України)
- Відумерла спадщина повинна бути прийнята в комунальну власність (ст. 1277 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

Судова практика

- **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
- Слід користуватися правничою допомогою

Які ваші подальші плани?



Дякую за увагу!