

25.10.2022

Взаємодія ОСББ з органами місцевого самоврядування і державою в умовах воєнного стану

Які питання сьогодні розглянемо?

- Ролі органу місцевого самоврядування у відносинах з ОСББ
- Повноваження ОМС і повноваження правління ОСББ
- Співпраця ОСББ і ОМС в умовах воєнного часу

Ролі органу місцевого самоврядування у відносинах з ОСББ

“Червоні лінії”:

Не нашкодити -
собі, співвласникам, будинку

“Червоні лінії”:

Збереження особистої свободи, здоров’я та душевного спокою правління при забезпеченні належної роботи ОСББ

Спокій правління

Знання
правління

Належний бухоблік

Діловодство і
номенклатура

Негосподарюючий
статус

Кошторис і цільове
фінансування

Прийняття спільних
рішень

Правнича
допомога

Джерело потенційного конфлікту: несправджені очікування

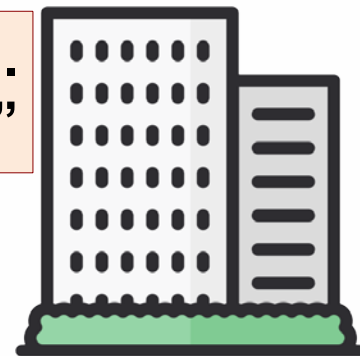


Очікування як від радянського ЖЕКа

- бути “продовженням влади”
- виконувати доручення
- виконувати функції ОМС / держави
- бути “буфером” між містянами і ОМС / державою
- ...

“Не втручайтеся... але грошей дайте”

- не перекладати на ОСББ задачі ОМС
- підтримувати ОСББ через міські цільові програми



Ким є ОСББ для співвласників?

- ✓ ОСББ як юридична особа для співвласників є **інструментом**, а не самоціллю
- ✓ Співвласники розраховують використовувати цей інструмент у **своїх** інтересах



Ким є ОСББ для держави і для ОМС?

- ✓ ОСББ = об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
 - ✓ **активні відповідальні містяни й громадяни**
 - ✓ **волонтери**
 - ✓ частина територіальної громади, виборці
 - ✓ власники нерухомості в місті й державі
 - ✓ споживачі комунальних послуг
 - ✓ інструмент залучення інвестицій у місто й державу
 - ✓ інструмент створення “білих” робочих місць
- ✗ “непрохані контролери”
 - ✗ “вічно невдоволені”
 - ✗ “некеровані”
 - ✗ “крайні”

Ким є ОДВ / ОМС для ОСББ і решти співвласників?

- **Співвласник багатоквартирного будинку** (власник квартир і нежитлових приміщень комунальної власності, у т.ч. "неприватизованих")
- **Влада** (затвердження правил благоустрою, притягнення порушників до відповідальності)
- **Розпорядник коштів платників податків** (місцеві програми соціально-економічного розвитку)
- **Власник інфраструктури** (стосунки з комунальними підприємствами, благоустрій)

Показові рішення Верховного Суду

- платить ОМС, а не орендар
(<http://reyestr.court.gov.ua/Review/91319996>)
- "документальне підтвердження витрат" не впливає на обов'язок платити внески
(<https://reyestr.court.gov.ua/Review/72449738>)

ОМС/ОДВ як представник співвласника – тергромади, держави

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

Брати участь у загальних зборах

- довіреність уповноваженому представнику ОДВ/ОМС

Зареєструвати своє право власності

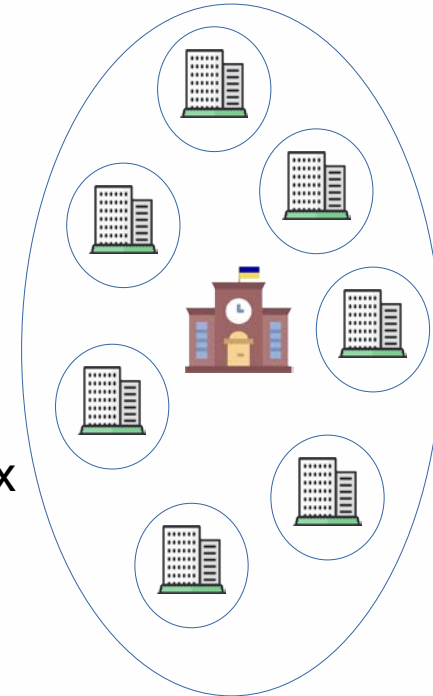
- “неприватизовані” квартири, відумерла спадщина, безхазяйне майно...

ОДВ/ОМС як розпорядник коштів платників податків

- **Допомагати тим, хто сам собі допомагає:**
 - передбачати співфінансування енергоефективних заходів в ОСББ у державних / місцевих програмах соціально-економічного розвитку
 - відмовитися від т.зв. “титульних списків” щодо багатоквартирних будинків, у яких не створено ОСББ, “капремонтів” будинків “на правах балансоутримувача”
 - створити / підтримати “револьверний фонд”
 - “краще не давати коштів нікому, ніж віддавати їх найгіршому”
- **Не бути “добрим” за чужий рахунок**
 - передбачати кошти на адміністрування пільг та інших видів допомоги при їх запровадженні
 - передбачати механізми фінансування пільг та інших видів допомоги, які не передбачатимуть “кредитування” одними співвласниками інших співвласників чи ОМС

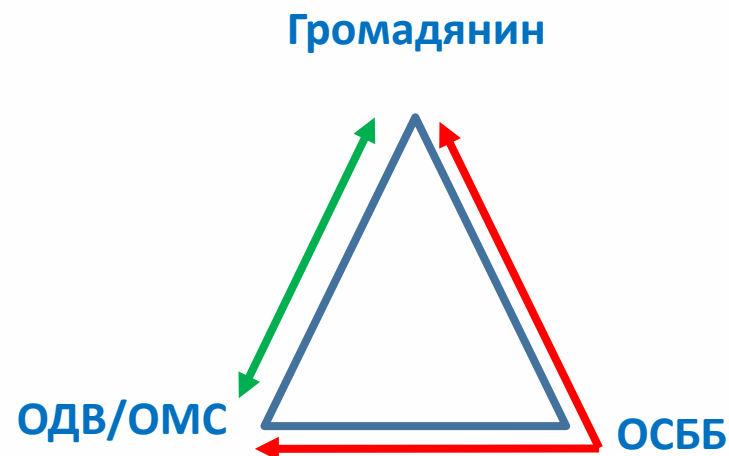
ОДВ/ОМС як власник інфраструктури

- Земля і благоустрій:
 - провести розподіл території кварталу (мікрорайону)
 - відмовитися від практики “прибиральних” територій
 - провести інвентаризацію та прийняти в комунальну (безхазяйні) власність об’єкти благоустрою, у т.ч. зелені насадження
- Державні та комунальні підприємства - забезпечити використання державного/комунального майна в інтересах громади:
 - бути “медіатором” в разі виникнення непорозумінь
 - відстоювати права **споживачів** комунальних послуг
 - забезпечувати належне утримання інфраструктури (мереж), фінансування за необхідності



ОДВ/ОМС як Влада

- Не перекладати на ОСББ адміністративні завдання ОМС (акти (не)проживання, довідки, характеристики, повістки...)
- Притягати до відповідальності реальних порушників, а не голову правління
- Заохочувати, а не “карати” (бути помічником, а не “контролером”)



Як ОСББ не "перевищити повноважень"

Задати собі три контрольні запитання:

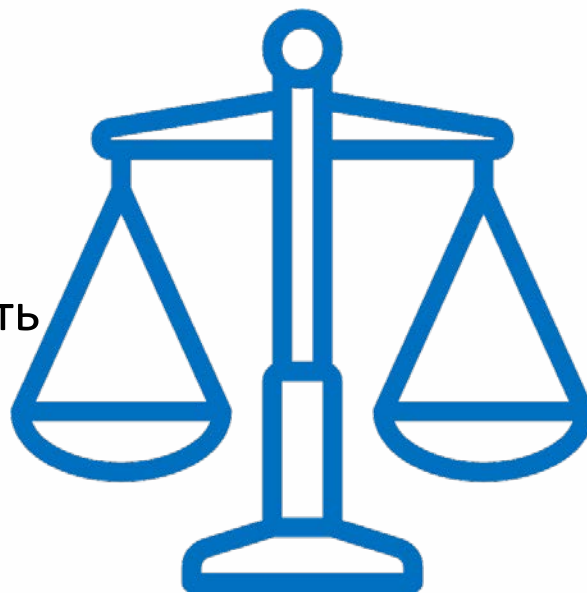
- Чиї права порушені?
- Чия це компетенція?
- Хто кому "носитиме передачі"?

Утримуватися від:

- Одноособових рішень
- Надання інформації, законним володільцем якої ОСББ не є
- "Практичної доцільності", "жалісливості" усупереч законності

Баланс повноважень ОСББ і ОДВ/ОМС

- Від ОСББ не можуть вимагати того, чого не вимагає від них закон
- ОСББ не може нести обов'язків, яких не несуть співвласники
- Органи держнагляду / контролю не можуть вимагати того, що понад їхні повноваження

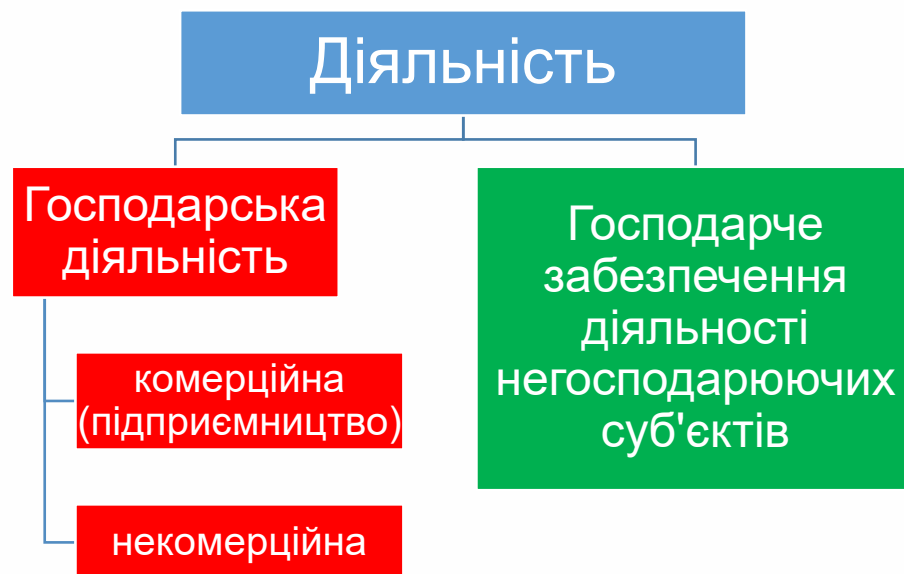


Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Стаття 19 Конституції України

Статус ОСББ: негосподарюючий суб'єкт

- ОСББ не провадить господарської діяльності (ст.4, ст.22)
- Закон “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності” не поширюється на негосподарюючих суб'єктів
- Позиція судів - та сама

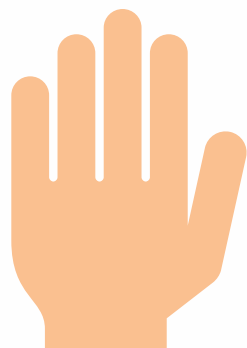


Статус ОСББ: Об'єднання. Співвласників.

- ОСББ - не власник будинку і спільного майна
- ОСББ - не надає послуг
- ОСББ - форма управління, а не управитель
- ОСББ - неприбуткова організація

ОБ'ЄДНАННЯ. СПІВВЛАСНИКІВ.

Ролі органу місцевого самоврядування у відносинах з ОСББ: а як справляються ваші ОМС?



Повноваження ОМС і повноваження правління ОСББ

Знати повноваження (1)

Міська рада

- затвердження програм соціально-економічного та культурного розвитку
- встановлення правил з питань благоустрою території населеного пункту, забезпечення чистоти і порядку, додержання тиші в громадських місцях
- засновник комунальних підприємств

Знати повноваження (2)

Виконком та інші виконавчі органи міськради

- проекти рішень ради
- інспектори з благоустрою
- інспектори праці
- органи соцзахисту населення (делеговані повноваження)
- органи державного архітектурно-будівельного контролю
- управління комунальними підприємствами

Знати повноваження (3)

Місцеві органи виконавчої влади

- місцеві державні адміністрації:
 - управління державною власністю
 - охорона природних ресурсів, пам'яток історії та культури
 - цивільна оборона
 - оборонна робота та мобілізаційна підготовка;
 - соціальний захист, зайнятість населення
- територіальні органи центрального органу виконавчої влади (МВС, Мін'юст): відповідно до компетенції ЦОВВ

Знати підпорядкування

- Власні повноваження ОМС: підпорядкування лише міській раді (*приклад: управління комунальної власності міськради*)
- Делеговані повноваження в структурі ОМС: "методологічне" підпорядкування профільному ЦОВВ і адміністративне/організаційне підпорядкування міській раді (*приклад: відділ соцзахисту в складі виконкому*)
- Власна територіальна структура ЦОВВ: підпорядкування лише "за вертикаллю" ЦОВВ (*приклад: міський відділ державної виконавчої служби*)
- Підрозділи в складі місцевих держадміністрацій: "методологічне" підпорядкування профільному ЦОВВ і адміністративне/організаційне підпорядкування голові адміністрації (*приклад: управління соціального захисту місцевої держадміністрації*)

Воєний стан

- Закон України «Про правовий режим воєнного стану» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>
- Указ Президента України №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» - <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41397>
- Допускається обмеження деяких прав і свобод
- Можуть створюватися військові адміністрації (створені в усіх областях і районах), міські голови отримують особливі повноваження
- **Військове командування** отримує додаткові повноваження
- У місцевостях, де ведуться бойові дії, запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану покладається **безпосередньо на військове командування** та військові адміністрації (у разі їх утворення)

Заходи воєнного стану

“Не сперечайся з людиною з автоматом”

Військове командування і ВА мають право:

- Встановлювати охорону об'єктів критичної інфраструктури та об'єктів, що забезпечують життєдіяльність населення, особливий режим їх роботи
- Встановлювати **трудова повинність** для працездатних осіб
- **Використовувати потужності та трудові ресурси підприємств, установ і організацій усіх форм власності для потреб оборони, змінювати режим їхньої роботи, проводити інші зміни виробничої діяльності, а також умов праці відповідно до законодавства про працю**
- **Примусово відчужувати майно, що перебуває у приватній або комунальній власності, вилучати майно державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка (акт, оцінка)**

Заходи воєнного стану

“Не сперечайся з людиною з автоматом”

Військове командування і ВА мають право:

- Запроваджувати у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, комендантську годину (заборону перебування у певний період доби на вулицях та в інших громадських місцях без спеціально виданих перепусток і посвідчень), а також встановлювати спеціальний режим світломаскування
- 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**

Заходи воєнного стану

“Не сперечайся з людиною з автоматом”

Військове командування і ВА мають право:

- 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
- Встановлювати порядок використання фонду захисних споруд цивільного захисту

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

Що НЕ змінилося?

Закон про ОСББ

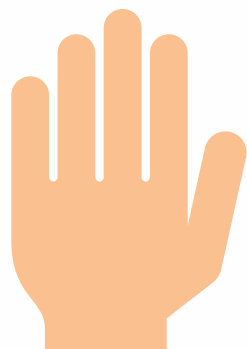
* Капроботи за гранти ФЕЕ - за рішенням >50% голосів

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

Повноваження ОМС і повноваження правління ОСББ: а який ваш досвід?



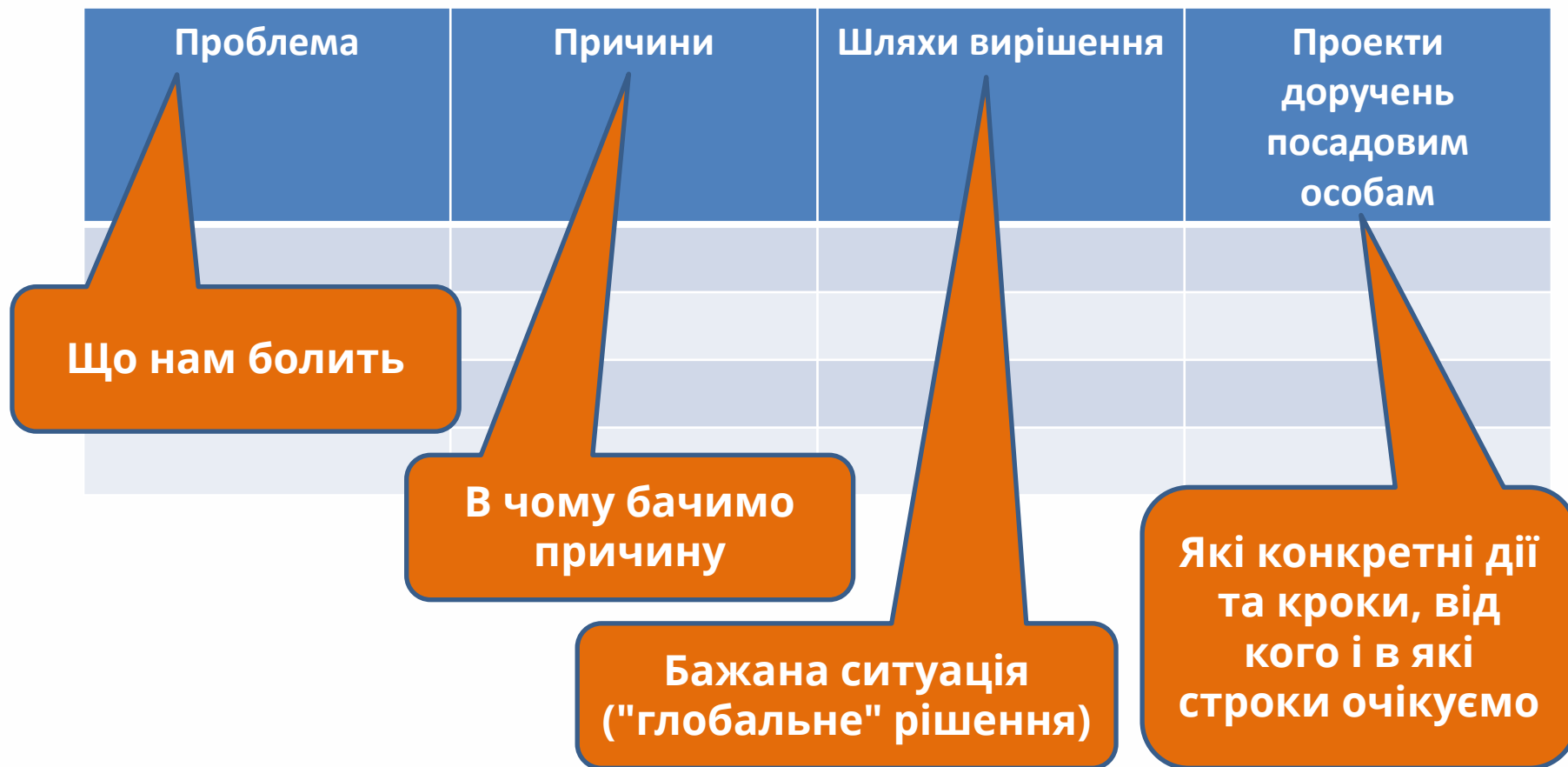
Співпраця ОСББ і ОМС в умовах воєнного часу

Знати свої цілі

"Не буває попутного вітру в того,
хто не знає, куди пливе"

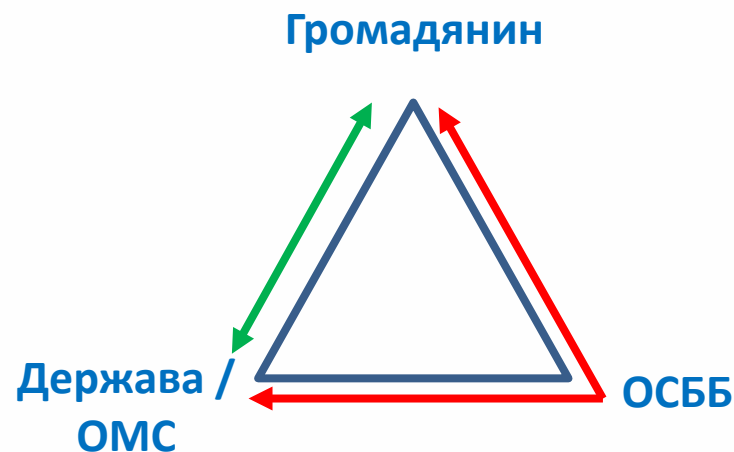


Формулювати свою позицію



Інструменти: звернення громадян

- Звернення **громадян** (не юридичних осіб)
- Індивідуальне / колективне
- Усне / письмове
- Пропозиція (зауваження) / заява (клопотання) / скарга

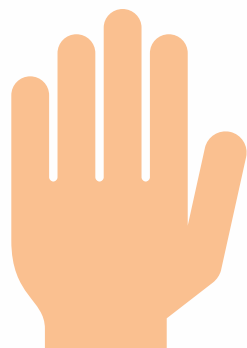


Завдання звернення громадян - повернути державу, ОМС і громадянина лицем одне до одного!

Інструменти: робота з депутатами

- Працювати з окремими депутатами
- Працювати з фракціями
- Працювати з комісіями
- До депутатів звертатися після сформованої і погодженої внутрішньої позиції
- Суть викласти на 1 листку, конкретне прохання – одним реченням
- Підготувати коротке письмове звернення (з можливими додатками)
- Подати на комісії і фракції:
 - поширити в соцмережах та смс
 - надіслати поштою
 - принести особисто
 - прийти гуртом
- Прийти на засідання комісій і комітетів з порушених питань

Співпраця ОСББ і ОМС в умовах воєнного часу: а яку пораду дасте ви?



Дякую за увагу!