

29.11.2022

Створення і початок діяльності ОСББ в умовах воєнного часу.

Частина 2. Початок роботи і перехід до самозабезпечення

TEXTY.ORG.UA

ХІД ВІЙНИ

#ІНФОВІЙНА

#ENGLISH

Мешканці пошкодженого дроном будинку у Києві об'єднуються задля його відбудови (ФОТО)

Дата публікації:
2022-11-23

Мешканці будинку на Желянській у Шевченківському районі столиці, який постраждав від масованого обстрілу 17 жовтня, створюють ОСББ, щоб власними силами відновити пошкоджену будівлю.



<https://texty.org.ua/fragments/108306/meshkanci-poshkodzhenoho-dronom-budynku-u-kyievi-obyednuyutsya-zadlya-joho-vidbudovy-foto/>

Кількість створених ОСББ

- на 01.01.2022 - 37695
47,3% чоловіки 52,7% жінки
- на 01.07.2022 - 38091 + 396 за півроку
- на 01.10.2022 - 38364 + 273 за III квартал

<https://ukrstat.gov.ua/>

Які питання сьогодні розглянемо?

- «Списання з балансу» і «передача в управління»: спростування міфів
- Технічна документація на будинок: відновлювати чи виготовляти нову?
- Перехід до самозабезпечення. Як правильно припинити відносини з управителем?

Вчимо напам'ять: статус ОСББ

- Юридична особа – об'єднання **осіб**
- **Не** є власником будинку / квартир / спільного майна
- Одна з форм управління

- **Не** є суб'єктом господарювання
- **Є** неприбутковою організацією
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників



Нерухоме майно.....	0,00
Прибуток.....	0,00

Вчимо напам'ять:

ГОСПОДАРЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ НЕГОСПОДАРЮЮЧИХ СУБ'ЄКТІВ

Ст.3 Господарського кодексу України:

- Діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів.

**ОСББ – не суб'єкт
господарювання**

МІФ: Треба "приймати в управління" будинок без цього ми не зможемо приймати рішення

Будинок перебуває в управлінні ОСББ вже з моменту створення ОСББ!

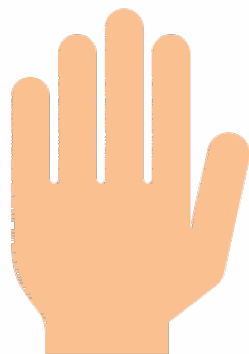
- ОСББ – одна із форм управління (стаття 9 закону "Про особливості...")
- Управління втілюється у прийнятті рішень (стаття 10 закону "Про особливості...")
- Стаття 12 закону про ОСББ: "управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління»
- Управляти будинком у сенсі "приймати рішення" співвласники можуть **завжди** (і без ОСББ)
- Сам факт створення ОСББ означає обрання співвласниками форми управління - ОСББ
- Витрачати сили й час і добиватися спеціальної "передачі в управління" будинку немає потреби

МІФ: Тільки після списання з «балансу» можна починати ОСББ свою діяльність

- Закони “Про ОСББ”, “Про особливості...”, “Про ЖКП” (2017) **не передбачають “утримання на балансі” багатоквартирного будинку**
- ПКМУ від 20 квітня 2016 р. № 301 визначила **порядок списання багатоквартирного будинку з балансу**
- Відобразити багатоквартирний будинок як актив у своєму балансі не має підстав: ні орган місцевого самоврядування, ні комунальне підприємство, ні **ОСББ (тож нема чого “передавати на баланс”)**, ні управитель
- Співвласники багатоквартирного будинку вільно реалізують свої права - незалежно від списання чи несписання їхнього будинку “з балансу” “колишнього балансоутримувача”

"Несписання" будинку з балансу "колишнього балансоутримувача" не є перешкодою для управління ним ОСББ

Які міфи про “Списання з балансу” і “передачу в управління” знаєте ви?



А ж треба щось передавати/приймати?

Стаття 6 закону про ОСББ:

- Колишній балансоутримувач або особа, яка здійснювала управління до створення ОСББ, у **3-місячний строк** від дати реєстрації ОСББ забезпечує передачу примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж
- У разі відсутності – **відновлює протягом півроку** з дати реєстрації ОСББ

Судова практика:

<https://reestr.court.gov.ua/Review/87478652>

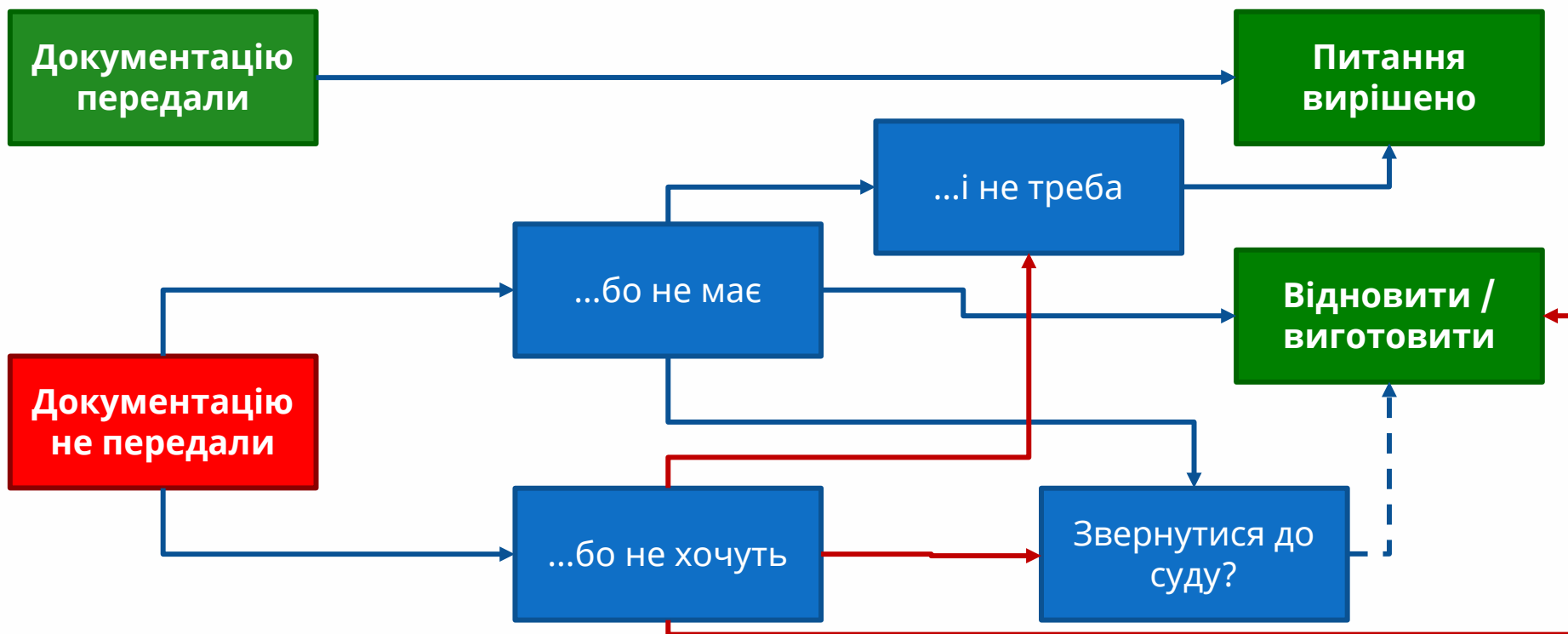
<http://reestr.court.gov.ua/Review/88238886>

Склад документації

[Наказ Міністерства регіонального розвитку України від 17 липня 2018 року № 176:](#)

1. Технічний паспорт на багатоквартирний будинок.
2. Паспорт об'єкта, складений за результатами обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва.
3. Енергетичний сертифікат і звіт про обстеження інженерних систем.
4. Проектна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових систем.
5. Документ, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.
6. Технічна документація обладнання котелень.
7. Технічна документація на ліфти.
8. План земельної ділянки.
9. Акти приймання-передавання технічної документації на багатоквартирний будинок.
10. Паспорти, гарантійні документи, акти випробування, повірки й опломбування та інші технічні документи на системи, мережі, встановлені прилади, устаткування та обладнання у багатоквартирному будинку.

Що робити - вирішувати власникам



Поняття самозабезпечення в ОСББ. Нормативно-правова база

Способи забезпечення потреб співвласників в ОСББ

- Самозабезпечення
- Отримання житлово-комунальних послуг від виконавців
- Чому більшість ОСББ обирає самозабезпечення?
«Свої гроші – на своє майно – своїми руками!»

	СВОЄ МАЙНО	ЧУЖЕ МАЙНО
СВОЇ ГРОШІ	САМОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ В ОСББ	
ЧУЖІ ГРОШІ		

Самозабезпечення – звідки таке слово?

Ст. 22 Закону про ОСББ:

Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи **ПОТОЧНИЙ ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів**, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом **самозабезпечення**;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Приклади самозабезпечення

Може бути:

- Утримання будинку і прибудинкової території
- Власна свердловина (водопостачання)
- Власна котельня (опалення, гаряча вода)
- Індивідуальний тепловий пункт (опалення, гаряча вода)
- Автономна каналізація з септиком у дворі (водовідведення)
- Оператор-перевізник сміття за договором підряду (вивезення побутових відходів)

Не може бути:

- Газопостачання та електропостачання (лише індивідуальні договори між окремими співвласниками і виконавцями послуг)

Самозабезпечення – не господарська діяльність (1)

Закон про ОСББ:

- ст. 4 – "Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання."
- ст. 22 – "Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів."

Ст.3 Господарського кодексу України:

- **Діяльність негосподарюючих суб'єктів**, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Самозабезпечення – не господарська діяльність (2)

Діяльність

~~Господарська
діяльність~~

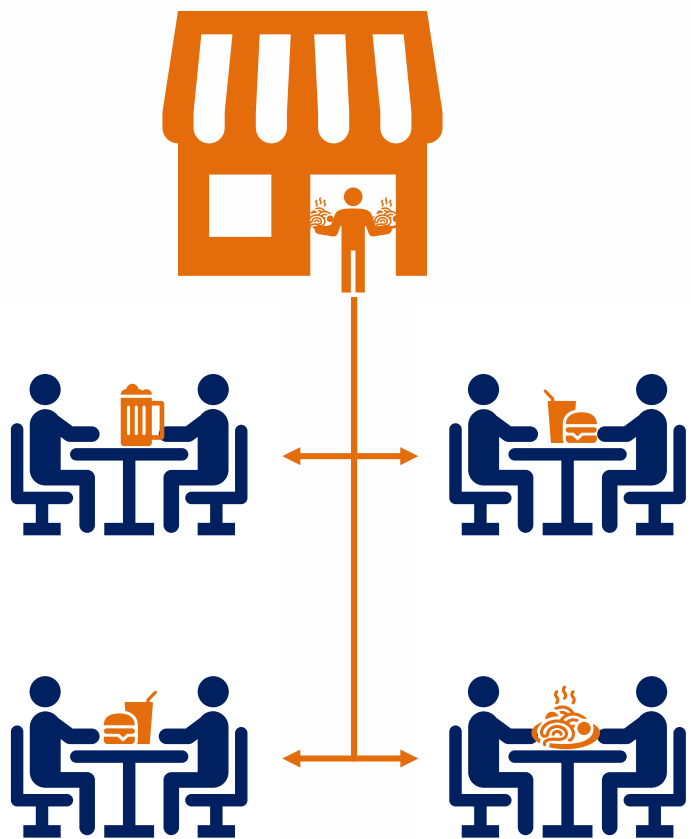
~~комерційна
(підприємництво)~~

~~некомерційна~~

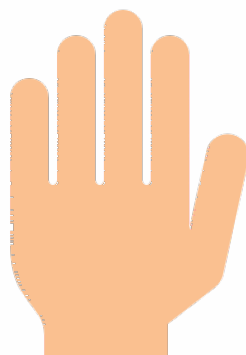
Господарче забезпечення
діяльності негосподарюючих
суб'єктів

ОСББ – не суб'єкт
господарювання

Самозабезпечення – не господарська діяльність (3)



Чи маєте питання?



Фінансова основа самозабезпечення в ОСББ

Основа самозабезпечення – кошторис і внески

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)

Як скласти кошторис? (1)

Загальний фонд

Доходи 120000,00

Витрати 120000,00

Ремонтний фонд

Доходи 12000,00

Витрати 12000,00

Резервний фонд

Доходи 1200,00

Витрати хххх

Як скласти кошторис? (2)

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

Електроенергія МЗК....2200,00

Інвентар.....4000,00

Правнича допомога.....5000,00

Разом.....120000,00

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.**

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."

Підсумки

- В ОСББ всі рівні: внески розподіляються пропорційно до площі
- Невикористання майна не звільняє від сплати внесків:
 - перші поверхи так само платять за ремонт покрівлі, а останні – так само платять за ремонт підвалу
 - той, хто "тут не живе", все одно повинен платити внески на утримання і ремонт будинку
- І затвердження, і перегляд розміру внесків – виключна компетенція загальних зборів
- Внески без кошторису – гроші "ні на що" і "в нікуди"
- Треба чітко встановити строк, періодичність, порядок сплати внесків

Перехід до самозабезпечення

Форми управління багатоквартирним будинком



Хто для співвласників "ЖЕК" / управитель?

- з 1 липня 2016 року в усіх містах мали бути обрані **управителі** для співвласників, що не визначилися з формою управління
- але так досі зробили не всюди - подекуди лишилися **виконавці послуг з утримання будинків ("ЖЕКи")**
- основна робота ЖЕКу чи управителя – утримання будинку
- утримання не тотожне управлінню
- **саме по собі створення ОСББ не припиняє раніше укладених договорів**
- **якщо вирішено припинити договірні відносини щодо утримання / управління, це слід належно юридично оформити**



ЖЕК і управитель (1)

ЖЕК:

- за “старим” законом про ЖКП від 24 червня 2004 року №1875-IV
- “старі” “індивідуальні” договори про утримання діють до укладання нових про управління, і не можуть змінюватися
- договори втрачають чинність у разі обрання/зміни форми управління за рішенням загальних зборів / зборів співвласників з визначеної ними дати, за умови попередження виконавця за 2 місяці уповноваженою особою співвласників

Логіка переходу на самозабезпечення:

- співвласники змінили форму управління, обрали самозабезпечення - таке рішення приймається загальними зборами – уповноважена особа (голова правління) повідомляє про зміну форми управління, обрання самозабезпечення, втрату чинності **усіма** договорами про надання послуги з **усіма** співвласниками в будинку

ЖЕК і управитель (2)

Управитель:

- за “новим” законом про ЖКП від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII
- укладається між управителем і всіма співвласниками разом
- укладений за вибором співвласників можна припинити шляхом “неподовження” (за 1 міс. до спливу строку договору)
- укладений органом місцевого самоврядування можна розірвати в будь-який час, попередивши за 2 місяці

Логіка переходу на самозабезпечення:

- співвласники обрали самозабезпечення - таке рішення приймається загальними зборами - ОСББ повідомляє про розірвання договору / відмову від його подовження

Як "попрощатися" з ЖЕКом / управителем?

Прийняти рішення на загальних зборах:

- визначити дату ("день "Д"),
- затвердити кошторис, внески, порядок сплати
- дати доручення правлінню

Завчасно попередити ЖЕК / управителя про розірвання договору / втрату чинності договорами

Сформуванати штат

Укласти договори з підрядниками

Розпочати самостійне утримання

Повідомлення про прийняті рішення

- обов'язково
- правління / уповноважена співвласниками особа
- рекомендованим листом / під розпис

Дії правління у день “Д”

- Фізично (силами співвласників та/або персоналу, за потреби - з залученням нацполіції) взяти під контроль спільне майно
- Унеможливити доступ сторонніх осіб (замки)
- Розпочати утримання будинку силами власного персоналу незважаючи ні на що
- **Іще раз проінструктувати співвласників щодо сплати внесків в ОСББ**
- Іще раз поінформувати монополістів та управителя / ЖЕК

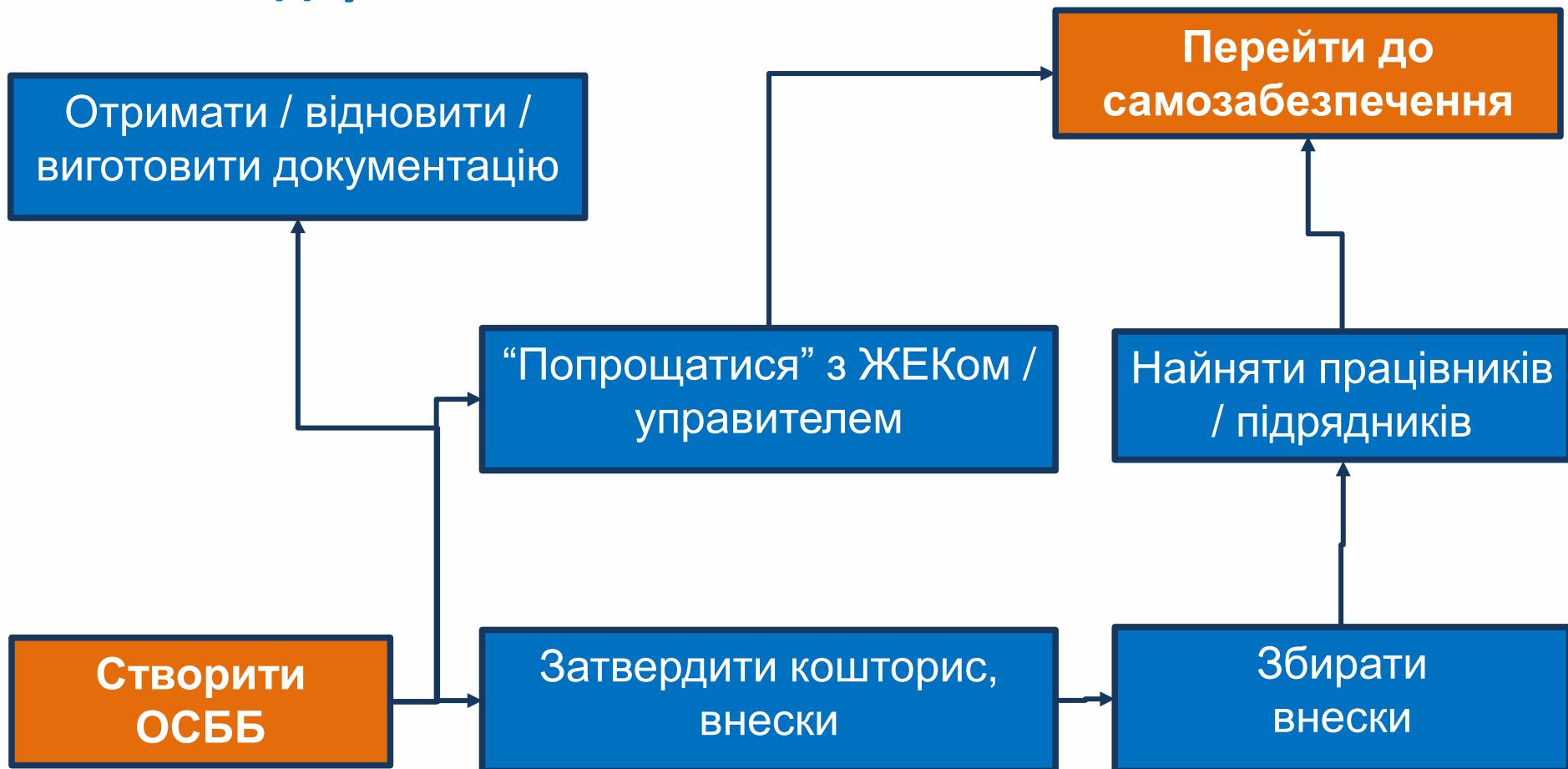
Критично важливо:

- За будь-яких обставин фізично приступити до утримання будинку силами ОСББ з визначеної дати!
- З перших днів забезпечити фінансову дисципліну

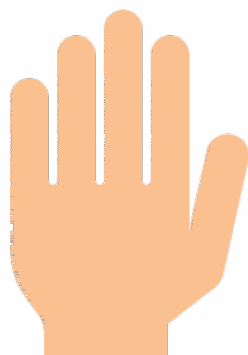
Борги “попередників” і шантаж “непередачею”

- ОСББ не є правонаступником ЖЕКу / управителя, не має права і не зобов’язане приймати їхньої дебіторської чи кредиторської заборгованості
- Відмова в «передачі в управління» будинку, в укладенні договорів про надання комунальних послуг «до погашення боргів мешканців» безпідставна і неправомірна
- Закон дозволяє співвласникам **припинити** договори, а **не «вимагати припинення»**
- Прийняте співвласниками рішення і завчасне повідомлення – достатня правова підстава розпочати самозабезпечення, безвідносно до «передачі в управління» будинку, чи «списання з балансу», чи передачі технічної документації

Замість підсумків



Чи маєте питання?



Практично використовуємо:

ГОСПОДАРЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ НЕГОСПОДАРЮЮЧИХ СУБ'ЄКТІВ

Статус ОСББ

- Юридична особа – об'єднання осіб
- Не є власником будинку / квартир / спільного майна
- Одна з форм управління

- Не є суб'єктом господарювання
- Є неприбутковою організацією
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників



Нерухоме
майно.....0,00

Прибуток.....0,00

ОСББ – не суб'єкт
господарювання

НЕВІДВОРОТНІСТЬ ВИКОНАННЯ СПІЛЬНО ПРИЙНЯТИХ РІШЕНЬ

Дякую за увагу!