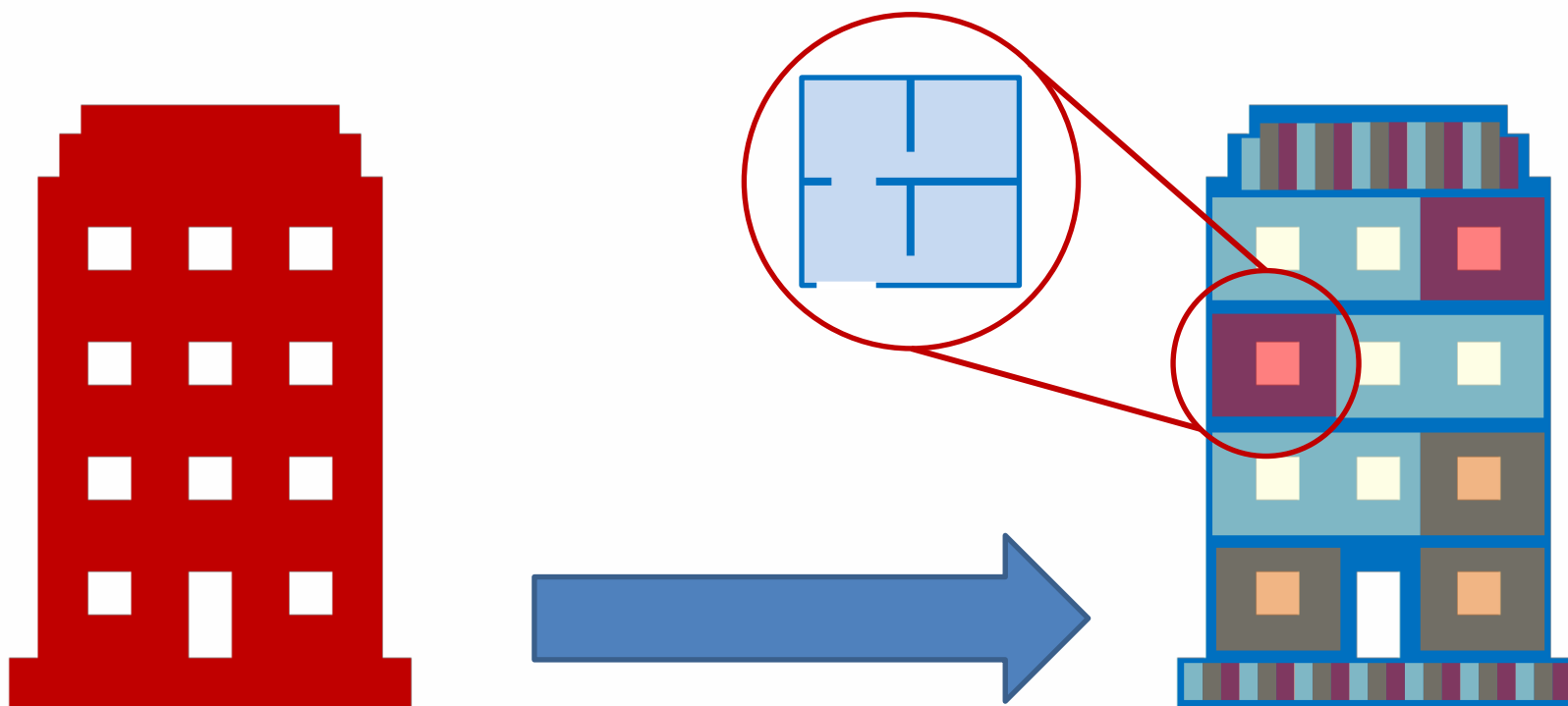


06.12.2022

Обговорення: підсумок пройденого.

**Актуальні питання діяльності ОСББ у
воєнний час. Створення і початок
роботи ОСББ.**

ПІДСУМОК ПЕРШИЙ: СТАТУС ОСББ - НЕЗМІННИЙ!



Законодавче становлення спільної власності в багатоквартирному будинку (БКБ)

Закон УРСР “Про власність” (1991):

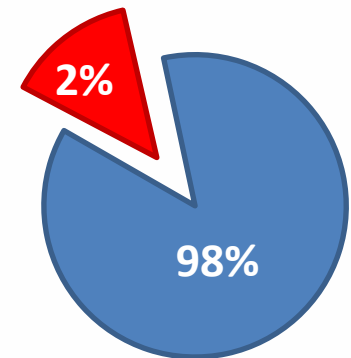
- виділив квартиру як окремий об’єкт права власності
- визнав членів ЖБК власниками викуплених квартир

Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” (1992):

- дозволив безоплатну приватизацію квартир у державному житловому фонді

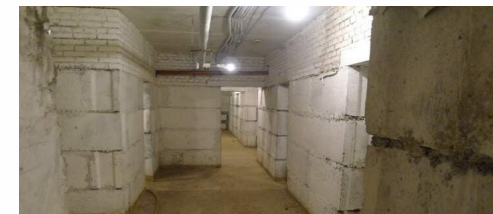
Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", ст. 382 Цивільного кодексу України, ст.5 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”:

- власники квартир у багатоквартирному будинку є **співвласниками спільного майна**: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою...



Спільне майно БКБ: ст. 382 ЦК України

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні)
- несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку
- механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території
- права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав



Форми управління багатоквартирним будинком



ОСББ в Україні: Об'єднання. Співвласників

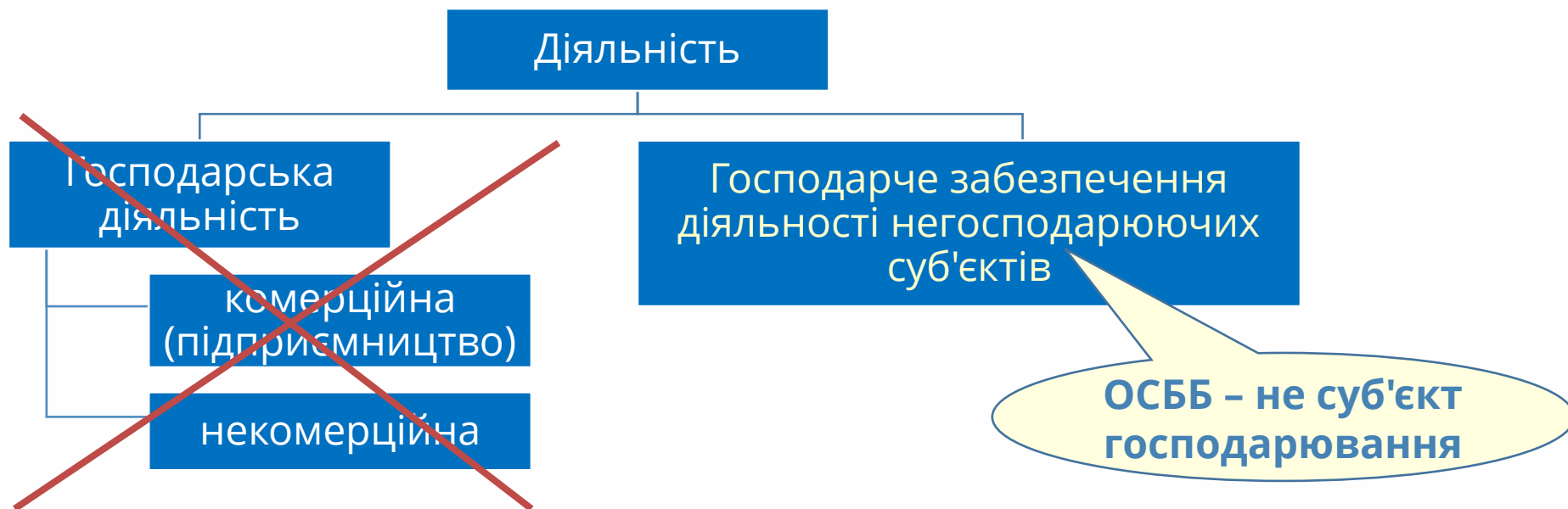
- Юридична особа – об'єднання **осіб**
- **Об'єднання одночасно всіх співвласників**
- **Не** є власником будинку / квартир / спільного майна
- Одна з форм управління
- **Не** є суб'єктом господарювання
- **Є** неприбутковою організацією
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників

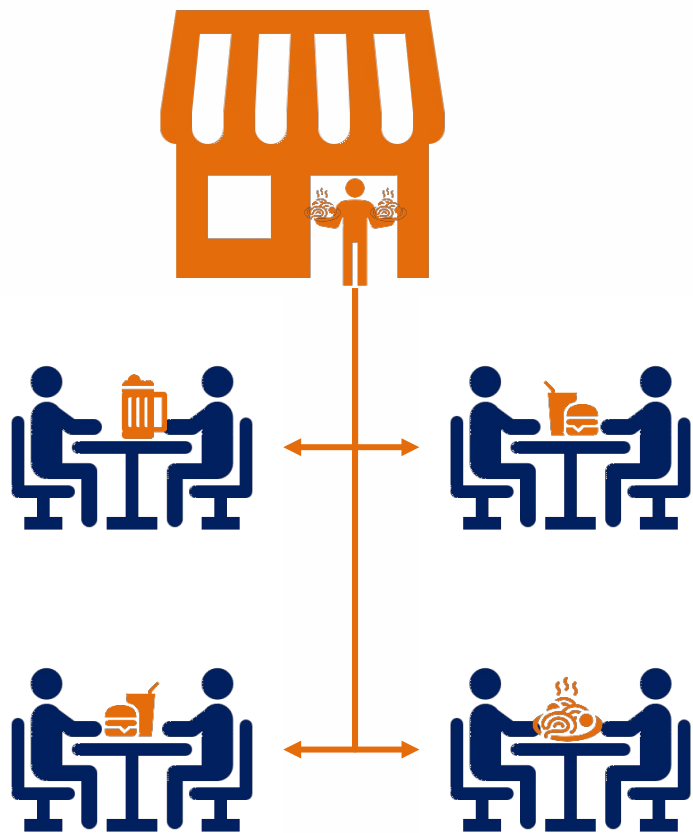


Нерухоме майно.....	0,00
Прибуток.....	0,00

Питання "господарської діяльності"

- ОСББ **не провадить** господарської діяльності (ст.4, ст.22 Закону про ОСББ)
- Закон "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності"
не поширюється на негосподарюючих суб'єктів





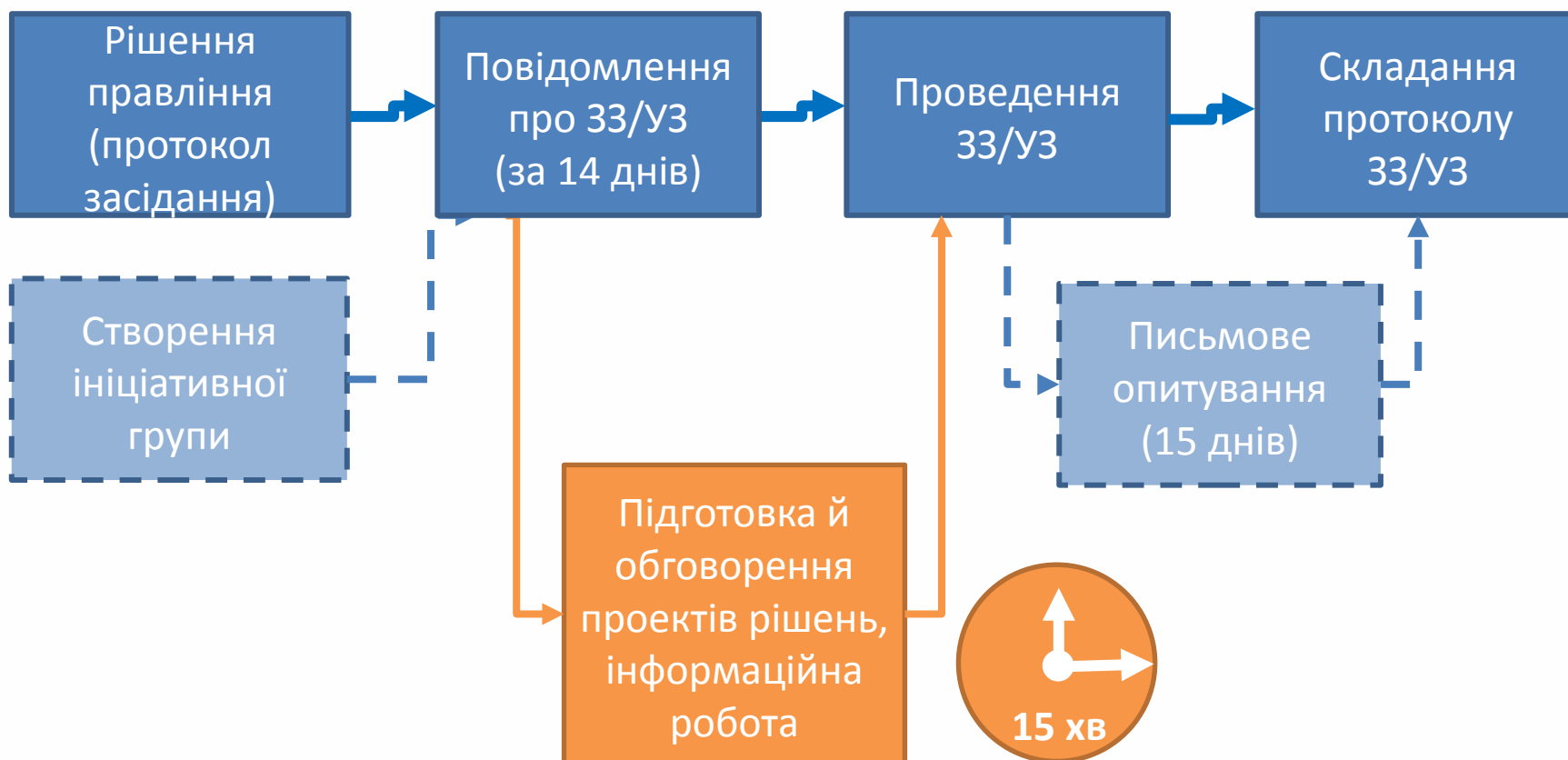
ПІДСУМОК ДРУГИЙ: ПРОЦЕДУРИ - ТІ САМІ!

Способи прийняття рішень у багатоквартирному будинку (БКБ)

ОСББ немає і не створюється	ОСББ створюється	ОСББ є (створене)
Збори співвласників БКБ	Установчі збори ОСББ	Загальні збори ОСББ
Закон № 417	Закон про ОСББ	Закон про ОСББ
Скликає ініціативна група або управитель	Скликає ініціативна група	Скликає правління або ініціативна група
Можуть узяти участь усі співвласники		
Поняття кворуму відсутнє		
Можливе письмове опитування		
Голосування "площами" *		Голосування за статутом
>75% або >50% голосів	>50% голосів	>50% або 2/3 голосів
Затверджена форма протоколу	Затвердженої форми протоколу не передбачено	

* Якщо одна особа є власником 50% і більше площ, то "співвласниками"

Загальні збори (ЗЗ): формальні й практичні дії



Міф: "Зараз збори проводити не можна"

Суть міфу:

- "Закон забороняє проводити *масові зібрання* під час воєнного стану, а тому загальні збори ОСББ не можна проводити"

Насправді:

- Поняття "масове зібрання" законодавчо не визначене (відсилає до ст. 39 Конституції України)
- Загальні/установчі збори ОСББ – **орган управління юридичної особи**, а не "масове зібрання"
- На збори фізично можуть прийти і **2 особи**, і вони відбудуться

Врахуйте:

- Обмеження, встановлені місцевою військовою адміністрацією
- Комендантську годину
- Повітряні тривоги
- Протиепідемічні заходи

Міф: "Ми не знаємо кого кликати на збори"

Суть міфу:

- "Доступ до держреєстрів закритий, і ми не можемо отримати інформації про власників квартир, щоб повідомити їм про збори"

Насправді:

- Доступ до держреєстрів у вільних та деокупованих регіонах відновлено/відновлюється
- Судова практика схильна залишати в силі прийняті рішення ЗЗ, якщо і без "неповідомленого" власника необхідна більшість голосів досягається
- Завжди можна запитати самих власників

Якщо "квартира є, а власника немає":

- Її площа все одно враховується в загальну площу, від якої рахуємо більшість голосів
- Про збори повідомляємо всім потенційним власникам, а голосуватиме той, хто зможе підтвердити право власності

Акцент: форма й спосіб повідомлення про збори

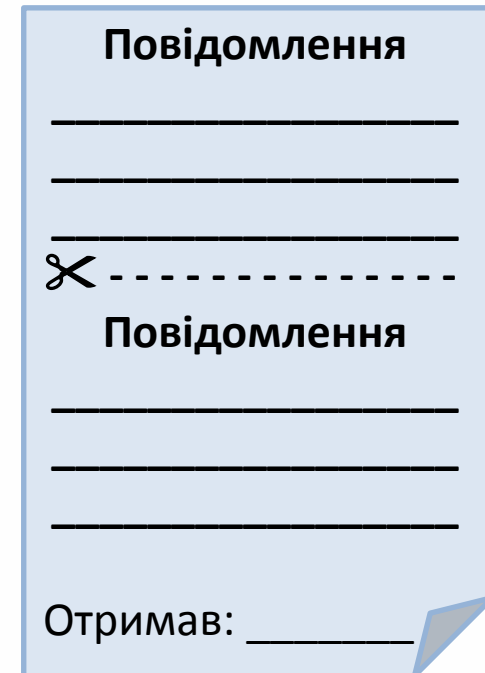
Форма

- виключно **письмова**
- бажано - індивідуальний/іменний аркуш з двох ідентичних половин (повідомлення + розписка)
- допустимо - під підпис у списку

Спосіб

- **на адресу власності** в будинку (а не на адресу проживання власника),
- **рекомендованим листом ...**
- ... або під **розписку**

**Повідомляємо максимальній кількості
(потенційних) співвласників!**



Повідомлення

✂ - - - - -

Повідомлення

Отримав: _____

Формуйте рішення ДО зборів, на не НА зборах

- Реєстрація ОСББ - це "оформлення" вже існуючої спільноти співвласників
- Спільне рішення – не "папірець", а домовленість (згода) більшості співвласників БКБ
- "Добрі ті збори, які скликають для оформлення вже прийнятих рішень"
- Збори, на яких **починають формувати** рішення - приречені

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**
- Поштові скриньки
- Дошки оголошень
- Сторінки в соцмережах, месенджери, e-mail

Збирайте листки опитування правильно:

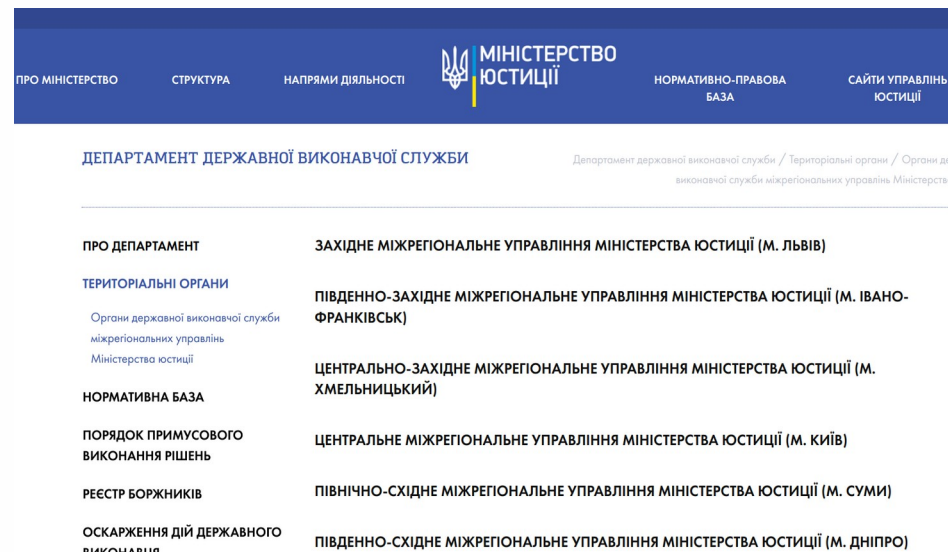
- Максимально зберіть **у присутніх** у місті **власників**
- Максимально зберіть **у присутніх** у місті **представників**
- Організуйте **паперові "бігунки"** від тих, хто не в місті:
 - вишліть бланк листка опитування на електронну пошту/месенджер
 - попросіть роздрукувати, заповнити, підписати
 - 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?


ПІДСУМОК ТРЕТІЙ: ВНЕСКИ ПЛАТИТИ ТРЕБА!

- **Звільнення від сплати внесків в ОСББ законодавство не передбачає**
- Є окремі обмеження на стягнення заборгованості за ЖКП (а не внески в ОСББ)
- Народні міфи боржників – таки лише міфи
- 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

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 ВИКОНАННЯ	ПІВДЕННО-СХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)

**ПІДСУМОК ЧЕТВЕРТИЙ:
ВОЄННИЙ СТАН - НЕ ПРИВІД
ПЕРЕКЛАДАТИ СВОЇ ОБОВ'ЯЗКИ
НА ІНШИХ!**

Воєнний 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)

Повноваження військових адміністрацій і командування: а хто це до нас завітав?



КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
РОЗПОРЯДЖЕННЯ

26 серпня 2022 року Київ № 572

Про запровадження комендантської години на території Київської області

Відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану», Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» (із змінами), Порядку здійснення заходів під час запровадження комендантської години та встановлення спеціального режиму світломаскування в окремих місцевостях, де введено воєнний стан, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 08 липня 2020 року № 573 «Питання запровадження та здійснення деяких заходів правового режиму воєнного стану»:

ЗАПРОВАДИТИ з 28 серпня 2022 року по 04 вересня 2022 року на території Київської області комендантську годину щодня з 23 години 00 хвилин до 05 години 00 хвилин.

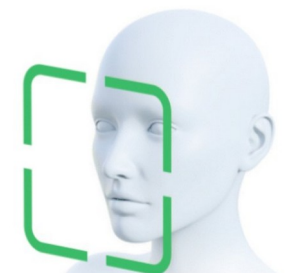
Начальник адміністрації

Олексій КУЛЕБА



ТИ ХТО

i



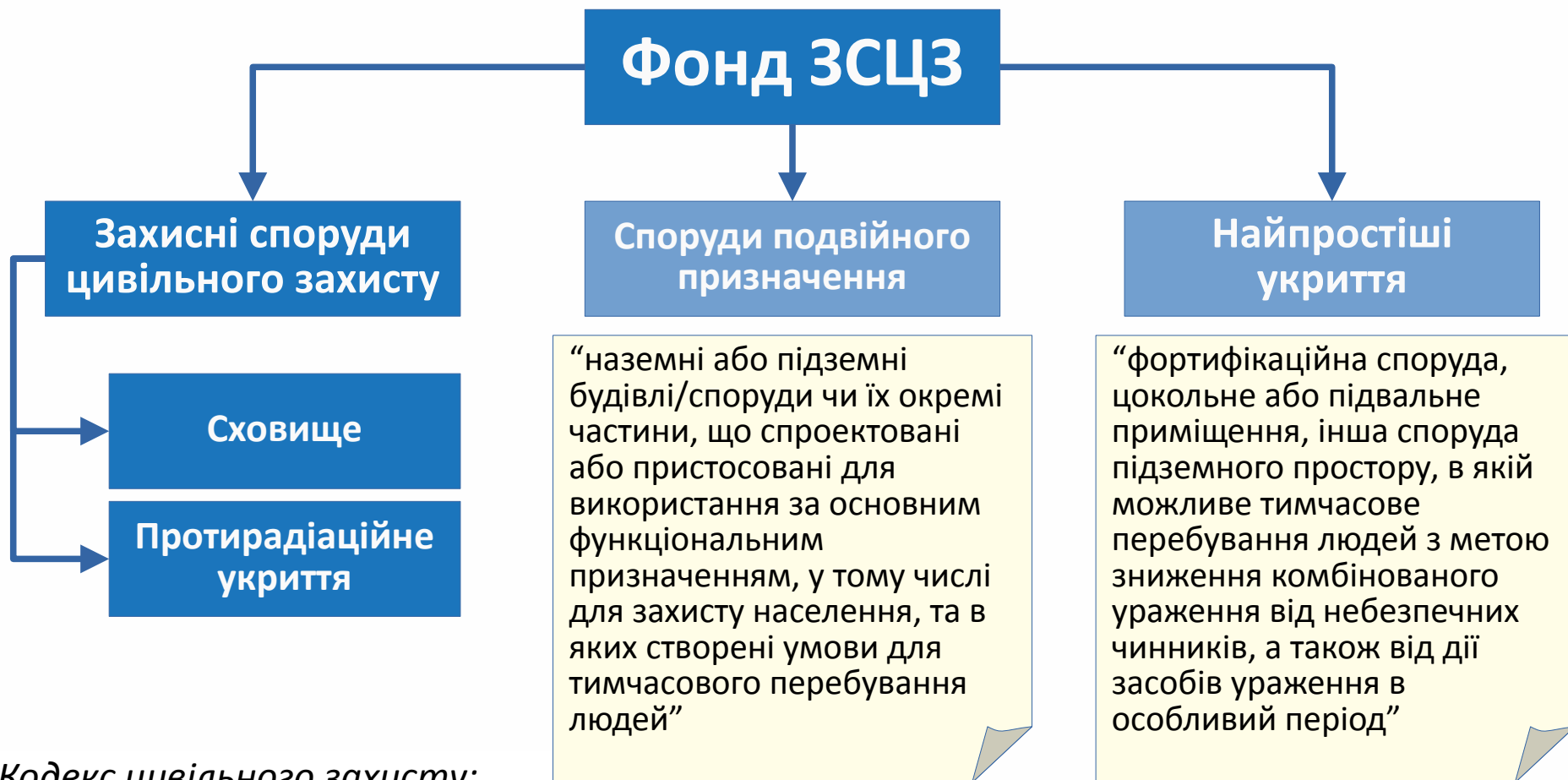
МАЄШ ІНФОРМАЦІЮ ПРО
НЕБЕЗПЕКУ – ТЕЛЕФОНУЙ ДО СБУ

0 800 501 482

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

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?

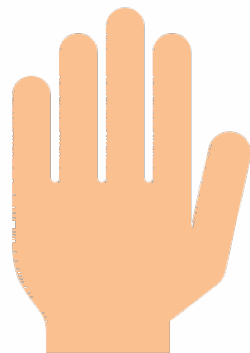
- **Знати свій будинок:**
 - проектна документація
 - реальний стан
 - поради фахівців
- **Отримати інформацію від ОМС , ВА, **військових**:**
 - де сховища та протирадіаційні укриття?
 - де споруди подвійного призначення та найпростіші укриття?
 - чи є в них місце для мешканців будинку?
- **Утримувати** - 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**

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

Обговорення: підсумок пройденого. Актуальні питання діяльності ОСББ у воєнний час. Створення і початок роботи ОСББ.



Дякую за увагу!