



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Робота зі збору платежів в ОСББ

Частина 1: Загальні принципи



ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА



МОЖЛИВОСТЕЙ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Витрати, на які можуть збиратися внески в ОСББ



ДОБРИ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ²

Витрати на управління багатоквартирним будинком: перелік (1)

Стаття 12 Закону № 417:

- витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку
- витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку
- витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором, укладеним за програмами Фонду енергоефективності
- витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення
- **інші витрати**, передбачені **рішенням співвласників** або законом

Витрати на управління багатоквартирним будинком: перелік (2)

Стаття 16 Закону про ОСББ:

- "Об'єднання має право ... встановлювати порядок сплати, перелік та розміри
 - внесків і платежів співвласників,
 - у тому числі відрахувань до **резервного**
 - та **ремонтного фондів** "

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..."

Витрати на управління багатоквартирним будинком: обов'язковість

Стаття 12 Закону № 417:

- обов'язок нести витрати лежить на власникові
- обов'язок не залежить від фактичного користування майном
- витрати розподіляються пропорційно до площі (але можливі винятки)

Стаття 15 Закону про ОСББ:

"Співвласник зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
- ...
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі; "

Витрати на управління багатоквартирним будинком: висновки

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



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Належне юридичне оформлення запровадження внесків в ОСББ. Принципи розрахунку і сплати внесків



ДОБРИ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ⁷

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

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
Електроенергія МЗК....	2200,00
Інвентар.....	4000,00
Правнича допомога.....	5000,00
Разом.....	120000,00

Матеріали до загальних зборів

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

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"

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.**

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."

"Взаємозаліки"

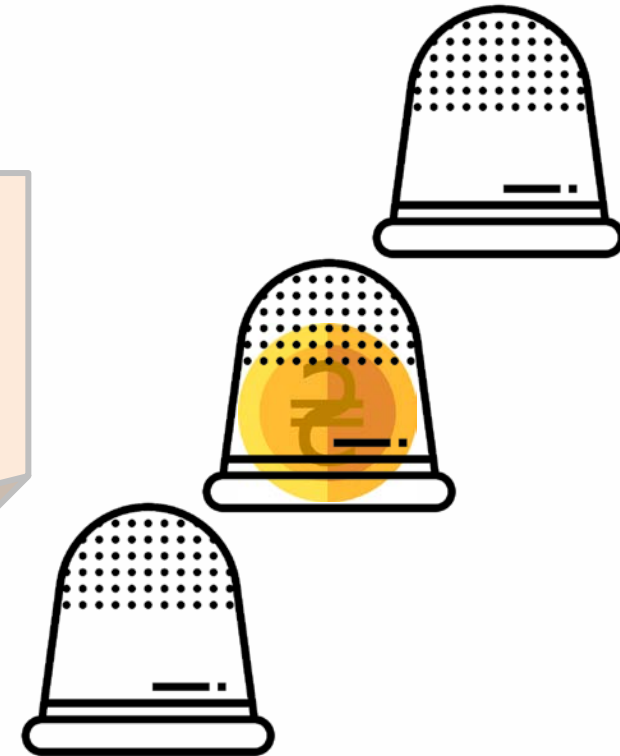
Практична ситуація:

- Співвласник [щось пофарбував / поремонтував], вимагає зарахувати витрати в рахунок сплати внесків

ч.3 ст.17 Закону про ОСББ:

"Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України."

- Доходи і витрати ОСББ є цільовими та визначаються кошторисом
- Порядок сплати внесків визначається загальними зборами
- Правління не має повноважень без рішення загальних зборів проводити подібних "взаємозаліків"
- Пам'ятати про податки



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



USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Дякую за увагу!

Підготовлено завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID).

ББО "IMP" реалізує ініціативу «Добрі сусіди — одна країна» в рамках проєкту USAID «Демократичне врядування у Східній Україні»

Всеукраїнська благодійна організація «Інститут місцевого розвитку»

вул. Ігорівська, 14 А, м. Київ, 04070

тел.: 044 428 7610, факс: 044 428 7612

Ел. пошта: office@mdi.org.ua



ДОБРИ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

