

Робота зі збору платежів в ОСББ

Частина 2:

Поширені міфи та судова практика

Поширені міфи щодо сплати внесків і позовної роботи в ОСББ

“Через три роки борги повинні списати”

- Сплив позовної давності є підставою для **відмови у позові**, але не для “списання” боргу (ст.267 ЦК України)
- Сплив позовної давності є підставою для відмови в позові, але лише після з'ясування обставин по суті, і лише **за заявою** сторони
- Суд може визнати **поважними причини** пропущення позовної давності й задовольнити позов
- Перебіг позовної давності може **зупинятися** (пред'явленню позову перешкоджала непереборна сила, мораторій за законом, зупинення дії закону, служба у ЗСУ, інших формуваннях на воєнному стані)
- Перебіг позовної давності може **перериватися** (дії, що свідчать про визнання боргу, пред'явлення позову)
- **БОРГ ПРОДОВЖУЄ ІСНУВАТИ**

“У неприватизованій квартири немає власника”

- “Неприватизовані” квартири мають власника - державу або територіальну громаду
- Територіальні громади визначені власниками державного житлового фонду станом на 15 квітня 1991 року згідно зі ст. 35 Закону УРСР “Про власність”

Стаття 35. Об'єкти права комунальної власності

1. Об'єктами права комунальної власності є майно, що забезпечує діяльність відповідних Рад і утворюваних ними органів; кошти місцевих бюджетів, **державний житловий фонд**, об'єкти житлово-комунального господарства; майно закладів народної освіти, культури, охорони здоров'я, торгівлі, побутового обслуговування; майно підприємств; місцеві енергетичні системи, транспорт, системи зв'язку та інформації, включаючи націоналізоване майно, передане відповідним підприємствам, установам, організаціям; а також інше майно, необхідне для забезпечення економічного і соціального розвитку відповідної території.
2. У комунальній власності перебуває також майно, передане у власність області, району чи іншої адміністративно-територіальної одиниці іншими суб'єктами права власності.

- У комунальну власність передається безхазяйне майно (ст. 335 ЦК України) та відумерла спадщина (ст. 1277 ЦК України)

“Перед ОСББ заборгував орендар, а не власник”

- Обов’язок зі сплати внесків перед ОСББ несе власник, а не орендар (ст.ст. 15, 20 закону про ОСББ)
- ч.4 ст.12 Закону "Про особливості..." врегульовує внутрішні відносини між державою/тергромадою і орендарем та дає підстави покласти на нього витрати

“Я (моє приміщення) не входжу в ОСББ”

- У Законі про ОСББ відсутнє поняття “членства” - всі співвласники мають рівні права і обов’язки
- Якщо приміщення має спільні конструктивні елементи з рештою будівлі, то це - одна будівля (див. проектну документацію, акт про прийняття в експлуатацію, декларацію про завершення будівництва...)

“Я тут не живу / я цим не користуюся - платити не буду”

Стаття 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”

- Непроживання, "нереєстрація" в квартирі – не звільняє від сплати внесків
- "Некористування" ліфтом, іншим спільним майном – не звільняє від сплати внесків

“На неповнолітніх не можна подати до суду”

Ст. 156 ЖК УРСР:

“Повнолітні члени сім'ї власника зобов'язані брати участь у витратах по утриманню будинку (квартири) і придомової території та проведенню ремонту”

- Неповнолітні - такі самі власники, як і повнолітні
- Їх представляють законні представники, опікуни
- Повнолітні члени сім'ї також відповідають за утримання будинку

“Зі смертю боржника помирають борги”

- Борги дістаються спадкоємцям (ст.ст. 1218, 1281 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

“Після продажу квартири борги не стягнути”

- Борги за утримання/управління до 1 липня 2015 року лишаються за попереднім власником
- Борги за утримання/управління з 1 липня 2015 року дістаються новому власнику (ст.8 Закону "Про особливості...")

“Власник невідомий = у квартири немає власника”

- Власника не може не бути
- Перевірити реєстр речових прав - інформацію з БТІ
- Ініціювати прийняття безхазяйного майна (ст.335 ЦК України), відумерлої спадщини (!) (ст. 1277 ЦК України) у комунальну власність

“Власник за кордоном / невідомо де - не можемо подати позов”

- Ст.ст. 28, 128, 130 ЦПК України передбачають, як подати і розглянути позов у таких випадках

“Без договору про послуги / за неякісні послуги не платитиму”

“Договір і акт - первинні документи”

“Без договору не можна стягнути борг”

- Відносини в ОСББ статутні, а не договірні
- Первинні документи - квитанції, рахунки тощо
- Закон про ЖКП не поширюється на відносини ОСББ і співвласників (ст.2)
- Бюджетні організації закладають сплату внесків за КЕКВ **2800**
- Співвласник-юридична особа у своєму бухобліку зобов'язання зі сплати внесків повинен відображати на рахунку **685** "Розрахунки з іншими кредиторами" (а не 631 "Розрахунки з вітчизняними постачальниками")
- Обов'язок платити внески заснований на ст.15, ст.20 Закону про ОСББ
- Борги перед ОСББ стягуються в **позовному** провадженні

“З мене взяти нічого” / “мені все одно” / “на житло стягнення не звертають”

- Стягнення можна звернути на джерела доходів, транспорт, інше рухоме і нерухоме майно
- Накладається арешт на майно (ст. 56 закону про виконавче провадження)
- Звернення стягнення на житло дозволено
- Звернення стягнення на **єдине житло** допускається, якщо борг перевищує **20 м.з.п.** (ст. 48 закону про виконавче провадження)
- Працює Єдиний реєстр боржників
- Є повнолітні члени сім'ї (дружина, діти, батьки, можливо інші особи, що постійно разом проживають і ведуть спільне господарство) або будуть спадкоємці

“Обійдемося без юриста” “Юрист усе вирішить”

- Без правничої допомоги ОСББ, будучи правим по суті, може програти через незнання процесуальних норм
- Правничу допомогу слід щороку передбачати в кошторисі
- Найкращі юристи будуть безсилі, якщо ОСББ неправильно веде роботу

Судова практика

Судова практика: орендарі

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, [постанова від 02 вересня 2020 року в справі № 906/884/19](#)

- ОСББ не зобов'язане укласти договори з орендарем приміщення
- Обов'язки перед ОСББ несе власник приміщення, а не орендар
- Орган місцевого самоврядування як власник приміщень у будинку "в силу прямої норми закону несе тягар утримання належного йому майна та зобов'язаний виконувати прийняті відповідно до статуту рішення ОСББ"

Судова практика: держава

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, [постанова від 24 січня 2020 року в справі № 910/1395/19](#):

- Стягнуто з **державного підприємства** заборгованість за внесками на **реставрацію** будинку
- "Колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що за Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" законодавством на **відповідача, як на члена ОСББ та на особу, у повному господарському віданні якої перебуває належне державі на праві власності майно, покладено обов'язок виконувати чинні та не скасовані рішення статутних органів ОСББ**, якими зокрема є загальні збори учасників та правління ОСББ, брати участь у проведенні реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень та своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі"
- **Незгода з рішеннями ОСББ не звільняє від обов'язку сплачувати внески**

Судова практика: юрособи

Харківський апеляційний господарський суд, [постанова від "25" січня 2018 р. у справі № 922/3087/17](#) (переглянуто ВС в касаційному порядку, залишено в силі)

- ОСББ стягнуло суму основного боргу зі сплати **внесків**, інфляційні витрати і 3% річних з юридичної особи-власника нежитлових приміщень
- Рішення засноване на приписах закону і статуту (без договорів)
- Строком сплати внесків суд [за відсутності інших вказівок] визначив останнє число місяця
- "ТОВ «Такт» **свій обов'язок, який визначено діючим законодавством України та Статутом ОСББ «Молодість»**, не виконує належним чином, у зв'язку з чим за ним утворилась заборгованість по сплаті внесків і платежів.

ОСББ «Молодість» є неприбутковою організацією, кошти об'єднання складаються з внесків і платежів співвласників. **Несплата співвласником в об'єднанні платежів і внесків порушує права інших співвласників.**

У відповідності до ст. 13 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" у разі відмови співвласника сплачувати внески і платежі на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання або за його дорученням управитель має право звернутися до суду."

Судова практика: міф про "багатих" (1)

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду,
[постанова від 22 лютого 2018 року в справі № 910/11312/17:](#)

- ОСББ стягнуло суму основного боргу зі сплати **внесків**, інфляційні витрати і 3% річних з банку-власника нежитлових приміщень
- **"Обов'язок утримання** зазначеного майна виникає у співвласників багатоквартирного будинку **безпосередньо з актів цивільного законодавства**, зокрема, статті 322 Цивільного кодексу України та частини 2 статті 7 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку". При цьому витрати на утримання спільного майна у багатоквартирному будинку, витрати на оплату комунальних послуг (централізованого опалення) щодо нього входять до складу витрат на управління багатоквартирним будинком та, за загальним правилом, розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, **незалежно від факту використання ними належної їм квартири (нежитлового приміщення) та спільного майна, а також членства в ОСББ."**

Судова практика: міф про "багатих" (2)

**Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду,
[постанова від 22 лютого 2018 року в справі № 910/11312/17:](#)**

- "Суд не приймає до уваги аргументи скаржника щодо відсутності в нього права здійснювати відповідні видатки через відсутність документального підтвердження витрат на утримання Будинку та опалення, зокрема, укладеного договору, рахунків, протоколів тощо, адже **відсутність договору між відповідачем та ОСББ щодо утримання житлового будинку і прибудинкової території не є підставою для звільнення відповідача від сплати відповідних внесків на утримання будинку та прибудинкової території за наявності підтверджених витрат на управління, утримання та збереження будинку.**"
- "Суд відхиляє доводи скаржника щодо безпідставності застосування до спірних правовідносин положень **статті 625** Цивільного кодексу України, адже **відсутність оплати відповідачем послуг, пов'язаних з утриманням належного йому на праві спільної сумісної власності майна (спільного майна Будинку), є за своєю суттю порушенням грошового зобов'язання, яке виникло на підставі закону.** Наведена норма не обмежує застосування передбачених нею заходів цивільно-правової відповідальності лише щодо порушення зобов'язань, які виникли на підставі договору."

Підсумки

- **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

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 проекту 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