



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Робота зі збору платежів в ОСББ

Частина 3:

Соціально-психологічні аспекти роботи з  
несумлінними співвласниками.

Категорії неплатників та  
прийоми роботи з ними



ДОБРІ СУСІДИ  
ОДНА КРАЇНА



МОЖЛИВОСТЕЙ

# Підсумки вебінару Частина 1: Загальні принципи

- 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

## Підсумки вебінару частина 2: Поширені міфи та судова практика

- **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

## Домашнє завдання: Колективний портрет співвласника ББ

	Фізичні особи	Юридичні особи	Територіальні громади	Держава Україна	Іноземні держави та інші суб'єкти публічного права
Власники квартир					
Власники нежитлових приміщень					
Власники машиномісць (у будинку!)					
Власники інших "самостійних" об'єктів права власності в будинку *					

\* Набутих на законних підставах!



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Держава / територіальна громада - співвласники ББ зі всіма правами та обов'язками співвласника



ДОБРИ СУСІДИ  
ОДНА КРАЇНА

**СХІД**  
МОЖЛИВОСТЕЙ<sup>5</sup>

# Юридична основа невідворотності виконання спільно прийнятих 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.
  - у резервний фонд 0,30 грн/м.кв.
3. Встановити, що внески сплачуються щомісяця не пізніше 20 числа поточного місяця



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Категорії неплатників та прийоми роботи з ними



ДОБРИ СУСІДИ  
ОДНА КРАЇНА

**СХІД**  
МОЖЛИВОСТЕЙ



## Закон України

### "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"

(...)

#### **Стаття 15. Обов'язки співвласника**

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;**

(...)



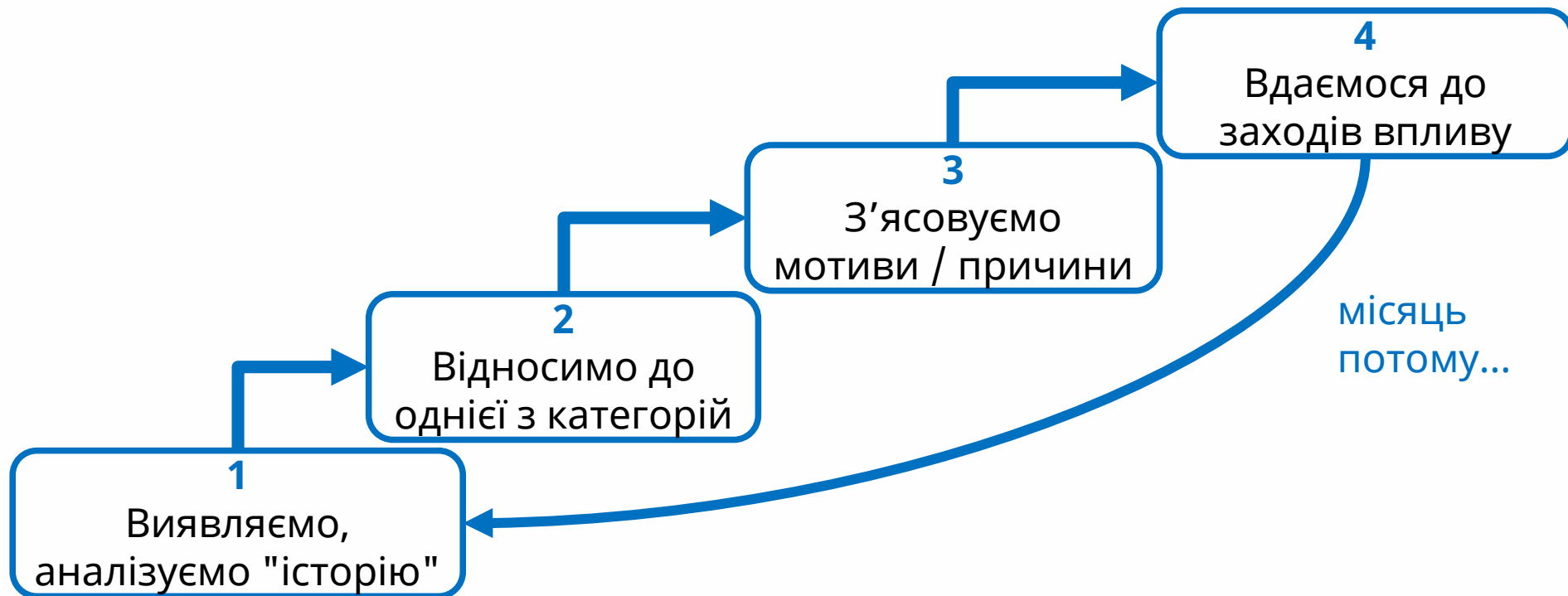
## Категорії неплатників

- Хоче платити, але не може («законослухняні»)
- Може платити, але не хоче («немотивовані»)
- Може й хоче платити, але не платить у строк («забудьки»)
- Не може, не хоче, не платить («неблагополучні»)



	Можуть платити	Не можуть платити
Хочуть платити	<b>"Забудьки"</b> Інформування, нагадування, інфляційні + 3% річних (ст.625 ЦК)	<b>"Законослухняні"</b> Договір реструктуризації, сприяння в подоланні тяжких життєвих обставин
Не хочуть платити	<b>"Немотивовані"</b> Інформування, залучення, якісна робота правління, інфляційні + 3%	<b>"Неблагополучні"</b> Контакт із родичами

# Послідовність застосування позасудових заходів



## "Забудьки"

Можливі причини	Можливі заходи
ОСББ не нараховує пені / її розмір незначний	Індексація заборгованості на офіційний індекс інфляції
Неплатник не усвідомлює наслідків несплати	Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті
Забув про платіж	Розсилання (особливих) квитанцій Нагадування (телефоном, СМС, e-mail...)

## "Законослухняні" (1)

Можливі причини	Можливі заходи
Постійно низький дохід (пенсіонери)	Сприяння в отриманні субсидії Сприяння в пошуку підробітку
Тимчасово відсутній дохід (безробітний)	Сприяння в отриманні субсидії Сприяння в працевлаштуванні Сприяння в отриманні допомоги по безробіттю

## "Законослухняні" (2)

Можливі причини	Можливі заходи
Тимчасові фінансові труднощі	Укладення договору про реструктуризацію заборгованості
Житло задорого в утриманні (велика площа, великі платежі)	Сприяння в зміні / розміні житла

## "Немотивовані" (1)

Можливі причини	Можливі заходи
Не розуміє, чому і за що він повинен комусь ще щось платити, коли квартира належить йому	Інформаційна робота щодо законодавства про власність у багатоквартирному будинку, складу витрат, порядку їх розподілу між співвласниками
Неплатник не усвідомлює наслідків несплати	Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті

## "Немотивовані" (2)

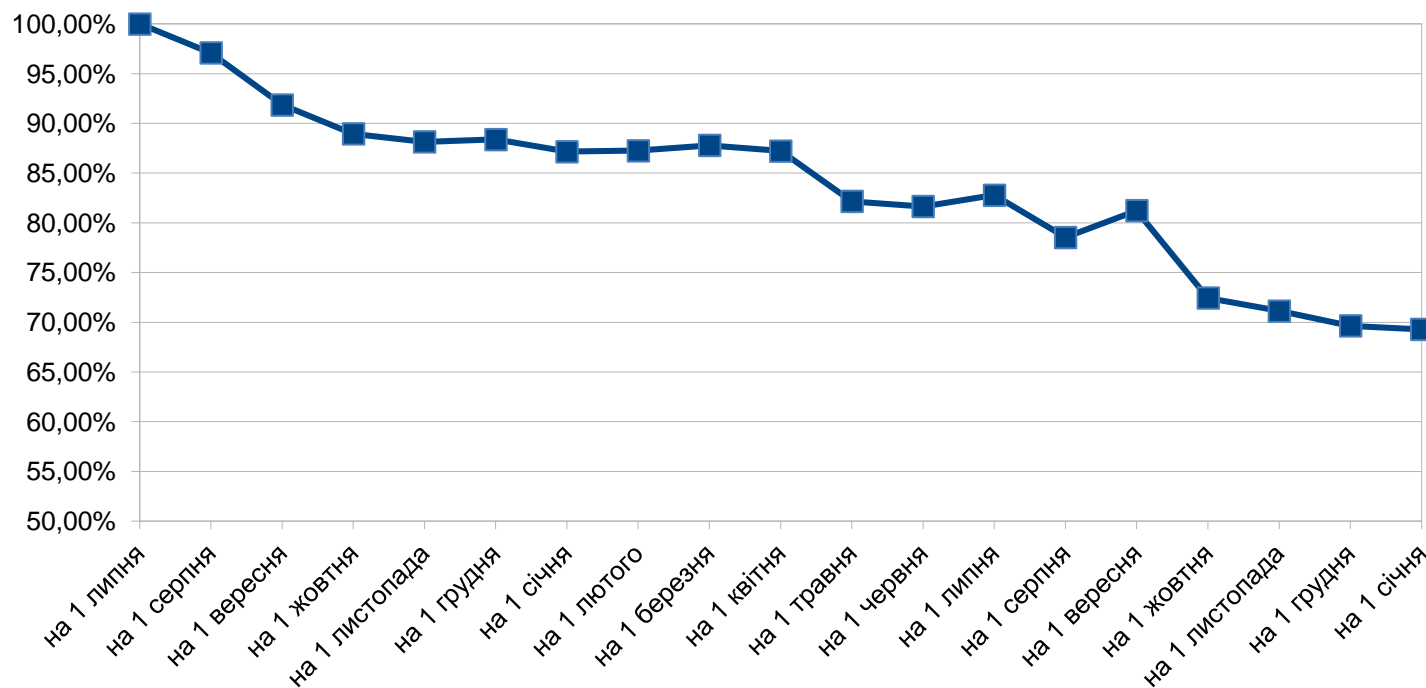
Можливі причини	Можливі заходи
Вважає, що розмір платежів необґрунтовано завищено	Інформування про склад витрат і їх розподіл, про встановлені обсяги і якість виконаних робіт в об'єднанні, про рівень платежів в інших ОСББ
Не задоволений якістю утримання будинку та послугами підрядників	Дотримання правил утримання Інформування про перевірку роботи підрядників Залучення до комісії з приймання робіт



## "Неблагополучні"

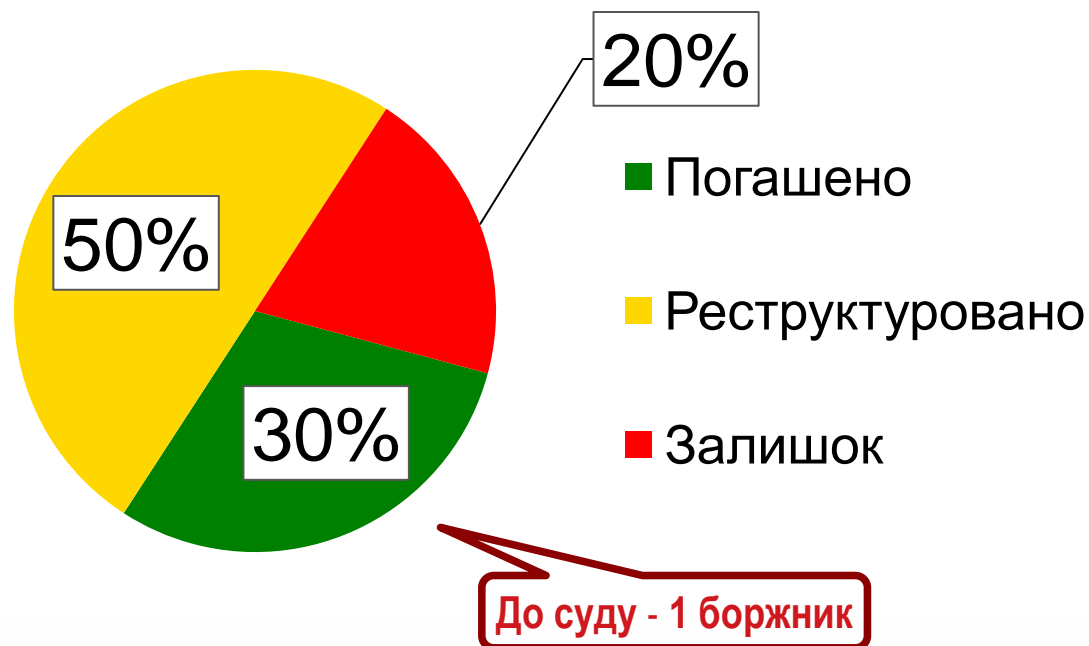
Можливі причини	Можливі заходи
Постійно низький дохід і приналежність до соціально-неблагополучної групи населення	Контакт із родичами Послідовне застосування всієї системи заходів

## Чи ефективні досудові методи роботи?



**-30%**  
**за 18**  
**місяців**

## Чи ефективні досудові методи роботи?





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Питання обмеження користування спільним майном



ДОБРИ СУСІДИ  
ОДНА КРАЇНА

**СХІД**  
МОЖЛИВОСТЕЙ<sup>20</sup>

# Обмеження користування спільним майном: законодавчі передумови

## Ст. 6 Закону №417:

- “Співвласники мають право ... **вільно користуватися** спільним майном багатоквартирного будинку з **урахуванням умов та обмежень**, встановлених законом або рішенням співвласників”

## Ст. 7 Закону про ОСББ:

- Статут ОСББ визначає відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів

## Ст. 10 Закону про ОСББ:

- “До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься ... **визначення обмежень на користування спільним майном**”

# Обмеження користування спільним майном: практичні дії

- Обмеження користування спільним майном у порядку відповідальності слід **прямо передбачити в статуті**
- Рішення про обмеження повинен прийняти уповноважений статутом орган управління
- Рішення має бути саме про “обмеження користування спільним майном”, а не про “припинення водо-, електропостачання тощо”

## Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду, [постанова від 03 червня 2020 року в справі № 755/5083/17](#)

- ВС відкинув вимоги позивача зобов'язати ОСББ "відновити електропостачання до квартири, заборонити ОСББ ... вчиняти дії, які можуть порушувати її право власності на квартиру, зокрема, відключати квартиру від електропостачання, теплопостачання, водопостачання, каналізації та перешкоджати вільному доступу до квартири через сходи та ліфти"
- Мотив ВС - ОСББ діяло згідно з прийнятим в межах компетенції рішенням загальних зборів, яке не оскаржене

## Підсумки

- **Відкритість!** Запорука довіри й бажання платити
- **Регулярність і наполегливість!** Телефон, соцмережі, особисто
- **Колективна робота** правління, ревізійної комісії та активу
- Залучення "комунікаторів" з числа співвласників
- **Порядок** у формуванні квитанцій та в бухобліку
- Обов'язкове **звернення до суду** в разі нерезультативності досудових заходів (позовна давність!)





## Домашнє завдання

	Можуть платити	Не можуть платити
Хочуть платити	"Забудьки"	"Законослухняні"
Не хочуть платити	"Немотивовані"	"Неблагополучні"





**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 "ІМР" 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](mailto:office@mdi.org.ua)



ДОБРІ СУСІДИ  
ОДНА КРАЇНА

**СХІД**  
26  
МОЖЛИВОСТЕЙ