

16.08.2022

Робота правління та його голови в умовах воєнного стану. Як управляти ОСББ, коли голова правління відсутній

Про що сьогодні говоримо?

- **Екстрені новини!**
- Де будинок, де правління і де “підписанти”:
можливі практичні ситуації
- Евакуація: дистанційна робота
- Без зв’язку: як бути небайдужим власникам
при бездіяльному правлінні
- Трудові відносини в умовах воєнного стану:
на що звернути увагу

Екстрені новини!

- **16.08.2022** року опубліковано Закон України «Про внесення зміни до пункту 10-2 розділу XIII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про виконавче провадження» щодо зупинення виконання рішень про стягнення з фізичної особи заборгованості за житлово-комунальні послуги у період дії воєнного стану»
[від 27 липня 2022 року № 2456-IX](#)
- **Про внески до ОСББ - не йдеться!**
- Заборгованість за ЖКП продовжує стягуватися, окрім:
 - громад у районах воєнних дій чи окупації (у т.ч. були в окупації), оточенні - за переліком, затвердженим Мінінтеграції
 - звернення стягнення на знищену нерухомість
- Висновок: в суди звертатися можна і треба, борги стягувати можна і треба

Де будинок, де правління і де “підписанти”: можливі практичні ситуації

Де будинок і в якому стані?



Чи ліквідувати ОСББ?

Закон про ОСББ: Стаття 28. “Ліквідація об'єднання”

“Об'єднання ліквідується у разі:

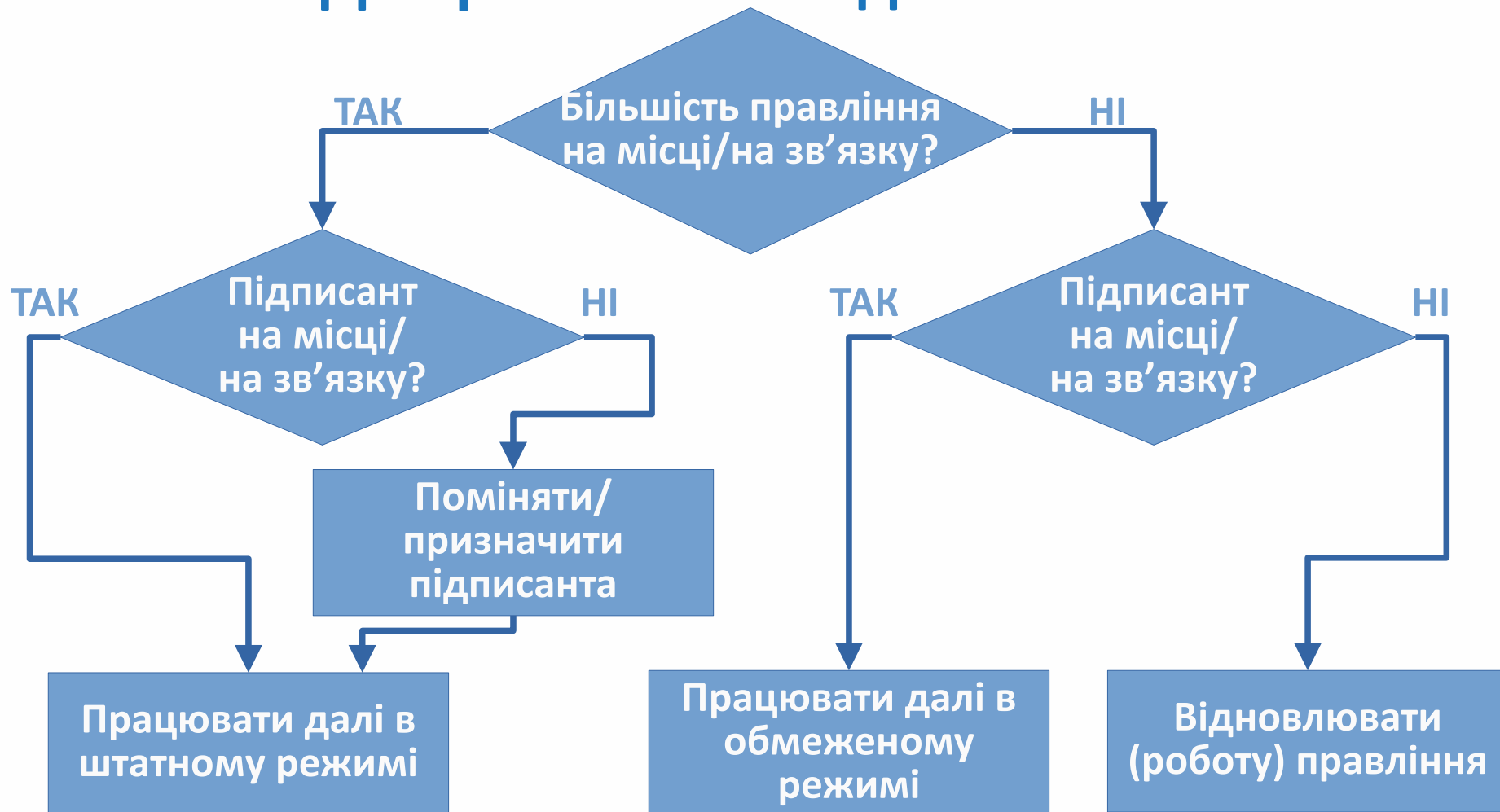
придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному будинку;
прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання;
ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.”

- ОСББ ліквідувати не вимагається - навіть у разі руйнування будинку
- ОСББ ліквідувати не варто - можна претендувати на земельну ділянку (ст.382 ЦК України, ст.42 ЗК України)
- У кожному разі - це рішення співвласників

Призупинення роботи ОСББ

- Рішення правління чи хоча би наказ/розпорядження голови
- У зв'язку з неможливістю провадження статутної діяльності у зв'язку із збройною агресією проти України [та руйнуванням будинку]
- На час воєнного стану
- Трудове законодавство:
”Призупинення дії трудового договору - це тимчасове припинення роботодавцем забезпечення працівника роботою і тимчасове припинення працівником виконання роботи за укладеним трудовим договором у зв'язку із збройною агресією проти України, що виключає можливість обох сторін трудових відносин виконувати обов'язки, передбачені трудовим договором.”
- ОСББ не ліквідується!
- Посадові особи й працівники не звільняються, не втрачають посад!

Де правління і “підписанти”?



Ситуація: коштів бракує. “Секвестр” кошторису

- З’ясувати фактичний «грошовий потік» (хто може і продовжує платити)
- Визначити критичні витрати і потребу в коштах на них
- Зарплата робітників - пріоритет (навіть не податки!)
- Скласти неформальний «урізаний» кошторис під фактичний грошовий потік (НЕ затверджувати жодними рішеннями)
- Визначити (рішенням правління або хоча би голови) послідовність та пріоритети платежів, якщо коштів бракує на всі потреби
- Здійснювати платежі згідно з прийнятими рішеннями та в межах неформального «урізаного» кошторису

Евакуація: дистанційна робота правління

Вихідні дані

- Законодавство про ОСББ не змінилося
- ОСББ як юридична особа не припиняється
- Органи управління юридичної особи є - загальні збори, **правління**, ревізійна комісія
- Фізичне втілення рішень правління і загальних зборів - протокол, а не фізична зустріч в одному місці.
- Законодавство про електронний документообіг - діє. Додаткових змін чекати не треба. Приклад: <https://proosbb.info/node/795>
- Альтернатива електронним документам - паперовий "бігунок" або збір листків голосування (ми це вже проходили в епідемію COVID)

Як приймати рішення правління?

- Оперативне управління “по телефону”
- Мінімізувати потребу в “паперах” (оформленні рішень) - зразу проговорювати й підписувати максимум найважливіших рішень
- Типовий статут передбачає, що результат голосування членів правління засвідчується їхніми підписами
- Правління може запустити “бігунок” або скористатися електронними підписами

Паперовий “бігунок” у роботі правління

- Погодити текст рішення і протоколу в онлайн-режимі
- Визначити підписантів (не обов’язково виловлювати всіх членів правління)
- Погодити з ними “естафету” підписання
- Почати підписувати з найдальшої точки:
 - надіслати в електронному вигляді “найдальшому” підписанту
 - він має роздрукувати й підписати (плюс 1-2 примірники про запас на випадок псування)...
 - ... і переслати наступному вже в паперовому вигляді
- Тимчасовий заміник (доки прийде оригінал) - “сканована копія” з підписами

Електронні підписи в роботі правління

Добірка публікацій - тут

- Електронний підпис = власноручний підпис

Закон “Про електронні довірчі послуги”

”Кваліфікований електронний підпис має таку саму юридичну силу, як і власноручний підпис, та має презумпцію його відповідності власноручному підпису”

- Погодити зміст протоколу
- Визначити підписантів (не обов’язково виловлювати всіх членів правління) і погодити порядок підписання за допомогою КЕП
- Хто не має ключів - випустити (через свій банк)

Електронні підписи в роботі правління

- Викласти протокол у вигляді електронного документа (рекомендуємо формат PDF)
- Ініціювати підписання через будь-який приватний сервіс (“Арт-офіс”, “Вчасно”, “Paperless” тощо) або через “Дія.Підпис”:
 - <https://ca.diia.gov.ua/sign>
 - <https://ca.diia.gov.ua/verify>
- Оригіналом буде електронний документ з усіма підписами - його берегти на CD-диску
- Роздрукований документ з протоколом підписання буде паперовою копією електронного оригіналу (її може засвідчити голова правління: із проставленням напису «згідно з оригіналом», зазначенням дати, посади та ПІБ того, хто засвідчує, підпису і печатки)

Працівники і підрядники при “дистанційній роботі” правління

- Хтось “на місці” повинен підтверджувати правлінню виконання роботи працівниками і підрядниками. Хай навіть неформально
- Зарплату працівникам треба виплачувати. На картки українських банків
- Оплачувати роботи підрядників треба. На рахунки в українських банках

Правління є - голови немає?

- **Виконавчий орган ОСББ - правління, а не голова!**
- Правління може всі робочі питання “закривати” рішеннями правління (протокол) з дорученням одному з членів правління підписати документи від імені ОСББ: акти, накази тощо
- Якщо обрання голови - в компетенції правління, а не зборів, правління може:
 - обрати іншого голову зі свого складу
 - призначити т.в.о. голови правління зі свого складу
- Правління завжди може запровадити нову посаду (керуючий справами) з правом підпису фінансових документів чи наділити цим повноваженням когось із членів правління

Без зв'язку: як бути небайдужим власникам при бездіяльному правлінні

Пріоритет - відновлення роботи правління

- **Виконавчий орган ОСББ - правління, а не голова!**
- Важливо переконати правління змінити голову / призначити т.в.о. / надати повноваження з поточного керівництва комусь іншому
- Для цього самі співвласники повинні висунути того, хто готовий взяти відповідальність

Важчий шлях: переобрання правління

- Обрання правління - виключна компетенція загальних зборів (>50%)
- **Більшість або є, або її нема:** критично важливо вийти на контакт з більшістю співвласників та погодити рішення
- Загальні збори проводяться в звичайному порядку (вимоги не послаблені і не передбачається послаблення), але:
 - для того, щоб збори відбулися, достатньо 2 осіб, а далі - опитування,
 - якщо власник проголосував, суди не зважають на його попередження чи не попередження,
 - якщо голосування/неголосування власника не вплинуло би на результат, суди не зважають на його попередження чи не попередження,
 - якщо ОСББ раніше правильно проводило загальні збори, то повинне мати старий список співвласників як основу для проведення нових загальних зборів

Що НЕ змінилося?

- Закон про ОСББ*
- Реєстрація нових юридичних осіб (у т.ч. ОСББ) та змін щодо них **можлива**, але є обмеження за регіонами та посадовими особами, що можуть вчиняти реєстраційні дії**
- Операції з нерухомим майном **можливі**, але є обмеження за регіонами та посадовими особами, що можуть вчиняти реєстраційні дії**

* Капроботи за гранти ФЕЕ - за рішенням >50% голосів

** ПКМУ від 6 березня 2022 р. № 209 “Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану”

Трудові відносини в умовах воєнного стану: на що звернути увагу

Як бути з працівниками?

- Люди - найбільша цінність
- Зарплата має виплачуватися
- Податки - **за неможливості** - можуть **тимчасово** не сплачуватися
- Законодавство передбачає звільнення від відповідальності за неподання звітності, несплату ЄСВ - але не звільнення від обов'язку платити

Основні особливості трудових відносин

- Закон “Про організацію трудових відносин в умовах воєнного стану”
- Найм нових працівників - сторони самі визначають форму договору
- Порядок організації діловодства з питань трудових відносин визначає саме ОСББ (рішення правління)
- Зарплату нараховувати, навіть якщо не можна зараз виплатити: “У разі неможливості своєчасної виплати заробітної плати внаслідок ведення бойових дій, строк виплати заробітної плати може бути відтермінований до моменту відновлення діяльності підприємства”

Звільнення і призупинення трудового договору

- Працівник може з власної ініціативи в будь-який строк розірвати трудовий договір у зв'язку з веденням бойових дій у місцевості
- Звільнення з ініціативи роботодавця - на загальних підставах, але можна і під час відпусток (крім вагітності і догляду за дитиною)
- Призупинення дії трудового договору - це тимчасове припинення роботодавцем забезпечення працівника роботою і тимчасове припинення працівником виконання роботи за укладеним трудовим договором у зв'язку із збройною агресією проти України, що виключає можливість обох сторін трудових відносин виконувати обов'язки, передбачені трудовим договором.
- Призупинення дії трудового договору може здійснюватися за ініціативи однієї із сторін на строк не більше ніж період дії воєнного стану.
- Призупинення дії трудового договору не тягне за собою припинення трудових відносин.

Як обмінюватися документами

- Пошта
- Електронний підпис
- Електронні засоби зв'язку
- Протокол про доведення інформації (довільна форма, за аналогією до

Порядку фіксації доведення інформації або документів до відома державного службовця шляхом використання засобів телекомунікаційного зв'язку, затверджений постановою КМУ від 11.12.2019 № 1042

Дякую за увагу!