

10.01.2023

Запровадження і збір платежів в ОСББ

Частина 1:

Загальні засади запровадження, сплати та обліку внесків в ОСББ

Які питання сьогодні розглянемо?

Загальні засади запровадження, сплати та обліку внесків в ОСББ

- Витрати, на які можуть збиратися внески в ОСББ
- Правила розрахунку внесків в ОСББ (розподілу витрат)
- Належне юридичне оформлення запровадження внесків в ОСББ. Кошторис, внески, порядок сплати. Питання “взаємозаліків”
- Організація прийому та обліку внесків співвласників в ОСББ. Питання готівки

Наступного разу:

Юридичні аспекти збору платежів в ОСББ. Поширені міфи. Судова практика

- Заперечення і “зачіпки” боржників
- Поширені міфи роботи зі стягнення заборгованості зі співвласників у судовому порядку
- Судова практика щодо сплати внесків в ОСББ: чи є сплата внесків безумовним обов’язком співвласника?

Завершення циклу:

Категорії “неплатників”. Організаційні та соціально-психологічні прийоми роботи з ними

- Категорії неплатників
- Організаційні та психологічні засоби впливу на неплатників
- Окремі заходи позасудового впливу на боржників.
Питання обмеження користування спільним майном

Витрати, на які можуть збиратися внески в ОСББ

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 будинком, але не управитель**

- **Не є суб'єктом господарювання**
- **Є неприбутковою організацією**
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників



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

Яка ЦІЛЬ діяльності ОСББ?

Закон про ОСББ (ст. 4):

- «Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують **реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території**, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.»

Закон про ОСББ (ст. 12):

- «**Управління багатоквартирним будинком** здійснює об'єднання через свої органи управління»

Витрати на управління багатоквартирним будинком: перелік (1)

Стаття 12 Закону «Про особливості...»:

- 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 «Про особливості...»:

- 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: підсумки

Витрати на управління...

- ...визначаються співвласниками
- ...є обов'язковими витратами співвласників
- ...можуть нестися в різних формах (**різноманітні внески** в ОСББ, плата управителю, власноручний ремонт* тощо)
- ...це взагалі **будь-які** витрати співвласників, пов'язані з вчиненням дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку

* Поговоримо пізніше в контексті «взаємозаліків»

Правила розрахунку внесків в ОСББ (розподілу витрат)

Два головні принципи розподілу витрат/внесків: обов'язковість сплати й розподіл

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.

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.**

Витрати на управління багатоквартирним будинком: обов'язковість

Стаття 12 Закону «Про особливості...»:

- **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; »**

Судова практика: обов'язковість витрат на управління

**Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати
Касаційного цивільного суду,
[постанова від 02 квітня 2020 року в справі № 757/29813/17-ц:](#)**

- Непроживання та "нереєстрація"
в квартирі, відсутність "договору про надання послуг" з
ОСББ не звільняють власника від обов'язку нести витрати

Принципова логіка: розподіл витрат

Визначити
загальну
потребу в
коштах



Розподілити
між
співвласниками



Отримати
розмір внеску

"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 обов'язі **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.**

Судова практика: принципи розрахунку внесків

**Велика Палата Верховного Суду,
постанова від 3 грудня 2019 року в справі №910/6471/18:**

- **"Отже, законодавство ... передбачає, що внески і платежі на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна є складовою частиною внесків та платежів ... як витрат на управління багатоквартирним будинком."**
- **"При цьому суди з`ясували, що при прийнятті спірного рішення про розподіл витрат на управління будинком та розмежування розміру внесків в залежності від виду нерухомого майна, належного співвласникам (житлове чи нежитлове), у кошторисі були враховані різні режими функціонування, навантаження на 1 кв. м таких приміщень (житлових і нежитлових), різний обсяг необхідності витрат на обслуговування такого приміщення та прибудинкової території (навантаження на внутрішньобудинкові мережі, кількість відвідувачів, обсяг відходів, проїзд машин, місце паркування тощо)."**

Правила розрахунку внесків: підсумки

- В ОСББ всі рівні: за замовчанням внески розподіляються пропорційно до площі
- Відступити від цього принципу - право, а не обов'язок, загальних зборів
- Відступ від цього принципу має бути об'єктивно мотивований
- 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

Належне юридичне оформлення запровадження внесків в ОСББ

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: 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
Ел.енергія МЗК... ..	2200,00
Інвентар.....	4000,00
Правн.допомога... ..	5000,00
Разом.....	120000,00

Матеріали до загальних зборів

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



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."

Порядок прийому й обліку внесків

Практична ситуація: ОСББ не має документальної “історії” для складання розрахунку заборгованості.

Як запобігти:

- **Відомість/журнал нарахування і сплати внесків** у паперовому або електронному вигляді
- Належне оформлення прийому платежів:
 - Безготівково!
 - Готівка:
 - касова книга
 - касові ордери
 - ... ?
- “Книга/папка судного дня”: фіксація спілкування і листування з боржниками (у т.ч. акти звірки, договори реструктуризації тощо)

«Взаємозаліки»

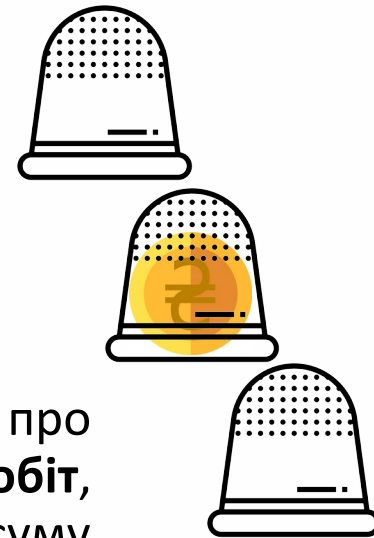
Практична ситуація:

- 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



Запровадження внесків: підсумки

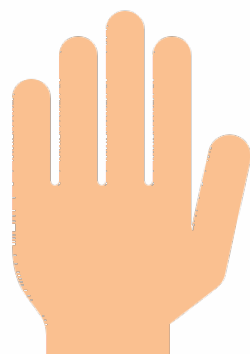
- І затвердження, і перегляд розміру внесків – **виключна компетенція загальних зборів**
- Правління не може самостійно звільняти когось від сплати внесків («списувати борги», проводити «перерахунки», «взаємозаліки» тощо)
- Внески без кошторису – гроші «ні на що» і «в нікуди»
- Треба чітко встановити строк, періодичність, порядок сплати внесків

Як ОМС/державі виконати свій обов'язок перед ОСББ

Вчасно і в повній мірі сплачувати внески на утримання і ремонт

- кошторис відповідної бюджетної установи
 - обов'язок платити внески заснований на ст.15, ст.20 Закону про ОСББ
 - бюджетні установи закладають сплату внесків за **КЕКВ 2800**, в бухобліку - на рахунку **685** "Розрахунки з іншими кредиторами" (а не 631 "Розрахунки з вітчизняними постачальниками")
- ...або забезпечити їх сплату орендарями**
- умова договору з наймачем/орендарем

Який ваш досвід і які ваші плани?



Дякую за увагу!