

24.01.2023

Запровадження і збір платежів в ОСББ

Частина 3: Категорії “неплатників”. Організаційні та соціально-психологічні прийоми роботи з ними

Раніше ми розглянули:

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

Раніше ми розглянули:

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?

Сьогодні розглядаємо:

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

Категорії неплатників

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;

(...)

Несплата внесків: приводи і причини

- “Несплата” - різна: несвоєчасна/нерегулярна сплата, постійна несплата, сплата в меншому розмірі...
- “Неплатники” - різні: принципові й випадкові, обізнані й необізнані...
- Хтось має (ір)раціональні **причини**...
- ...А хтось - користується **приводом**


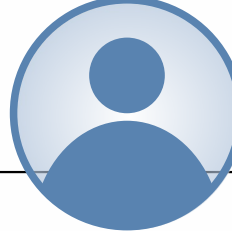

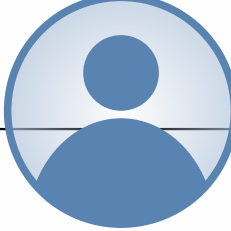

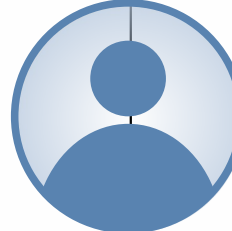
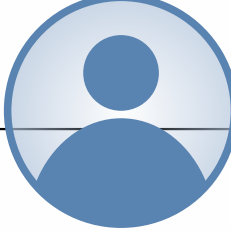


- Немає потреби “воювати з вітряками”
- Слід спробувати знайти підхід до кожного й домогтися сплати без звернення до суду

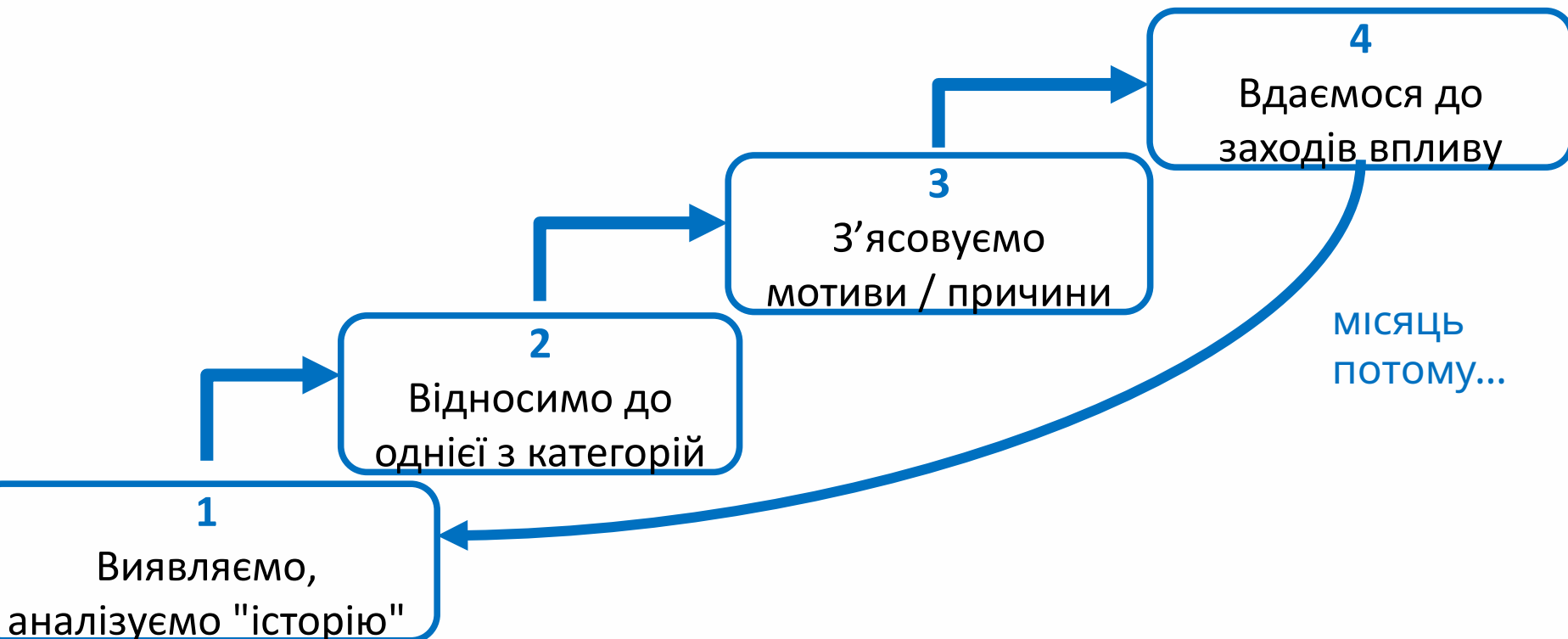
Категорії неплатників


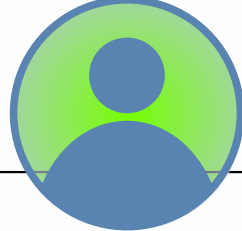

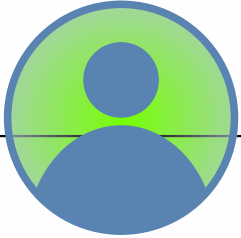
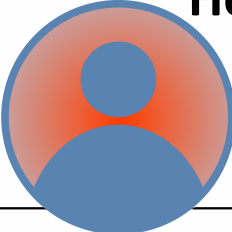
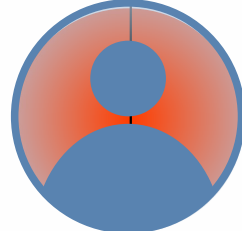
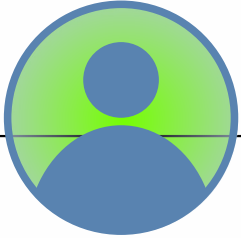
- Хоче платити, але не може («законослухняні»)
- Може платити, але не хоче («немотивовані»)
- Може й хоче платити, але не платить у строк («забудьки»)
- Не може, не хоче, не платить («неблагополучні»)

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


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

Послідовність роботи



	Можуть платити	Не можуть платити
Хочуть платити	 <p>"Забудьки"</p> 	 <p>"Законослухняні"</p> 
Не хочуть платити	 <p>"Немотивовані"</p> 	 <p>"Неблагополучні"</p>

А хто буде це робити?

- Одній особі забракне часу/терпіння/вмінь/сил
- 
- Розподіл завдань між членами правління:
 - “Розвідник”: збір інформації
 - “Аналітик”: аналіз зібраної інформації
 - “Майстер розмовного жанру”: живий контакт
 - “Айтішник”: електронні засоби інформування
 - “Колектор”: людина на телефоні
 - “Інфоагент”: інформування сусідів
 - ...?
 - Судову роботу лишіть найнятому юристу

А хто буде це робити?

- Хтось когось особисто не сприймає



- Обирайте правильних комунікаторів з числа правління
- Шукайте комунікаторів з числа співвласників
- Люди по-різному сприймають інформацію:
 - *аудіали* - “вухами” (розповісти по суті зміст документа)
 - *візуали* - “очима” (показати документ, інфографіку до нього)
 - *кінестетики* - “на доторк” (дати в руки документ)
 - *дигітали* - “у цифрах” і логічних зв’язках (дати прочитати документ)

Організаційні та психологічні засоби впливу на неплатників

Базові підходи

Позитивні мотиви (довіра й відчуття причетності):

- Інформація про роботу
- Наглядні матеріали (фото “було-стало”)
- Інформація про використання коштів
- **Робота й звіти ревізійної комісії**

Негативні стимули (“страх покарання”):

- Інформування про стан заборгованості і боржників
- Інформація про заходи, вжиті до боржників
- **Рядок у кошторисі на правничу допомогу**



Стимул

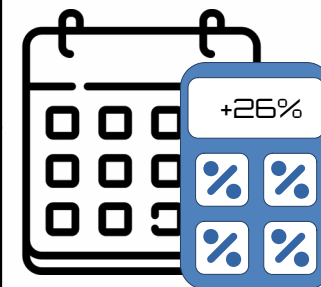


Мотив



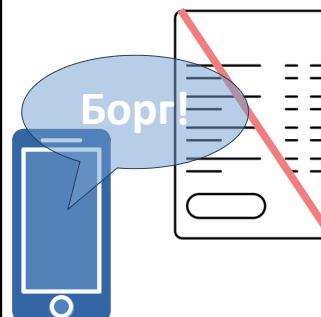
"Забудьки"

Можливі причини	Можливі заходи
ОСББ не нараховує пені / її розмір незначний	<ul style="list-style-type: none"> Індексація заборгованості на офіційний індекс інфляції
Неплатник не усвідомлює наслідків несплати	<ul style="list-style-type: none"> Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті
Забув про платіж	<ul style="list-style-type: none"> Розсилання (особливих) квитанцій Нагадування (телефоном, СМС, e-mail...)




Попередження

Борг	5.000 ⁰⁰
Інфляція ..	1.000 ⁰⁰
Разом	6000 ⁰⁰




"Законослухняні" (1)

Можливі причини	Можливі заходи
Постійно низький дохід (пенсіонери)	<ul style="list-style-type: none"> • Сприяння в отриманні субсидії • Сприяння в пошуку підробітку
Тимчасово відсутній дохід (безробітний)	<ul style="list-style-type: none"> • Сприяння в отриманні субсидії • Сприяння в працевлаштуванні • Сприяння в отриманні допомоги по безробіттю

 <https://pfu.gov.ua>

Адреса: [redacted]
Час роботи: [redacted]

 [прибиральник](#)

Знайдено вакансії:
[redacted]

**Строковий
трудоий
договір**

"Законослухняні" (2)

Можливі причини	Можливі заходи
Тимчасові фінансові труднощі	<ul style="list-style-type: none"> Укладення договору про реструктуризацію заборгованості
Житло задороге в утриманні (велика площа, великі платежі)	<ul style="list-style-type: none"> Сприяння в зміні / розміні житла

Договір про реструктуризацію заборгованості

$$6000,00 : 12 = 500,00$$

ОГОЛОШЕННЯ!

Міняю 3-кімнатну квартиру в будинку ОСББ на дві 2-кімнатні!

044 123 45 67

044 123 45 67

044 123 45 67

044 123 45 67

044 123 45 67

"Немотивовані" (1)

Можливі причини	Можливі заходи
Не розуміє, чому і за що він повинен комусь ще щось платити, коли квартира належить йому	<ul style="list-style-type: none"> Інформаційна робота щодо законодавства про власність у багатоквартирному будинку, складу витрат, порядку їх розподілу між співвласниками
Неплатник не усвідомлює наслідків несплати	<ul style="list-style-type: none"> Інформаційна робота щодо системи заходів, які можуть бути вжиті

Кошторис ОСББ
на 2023 рік

Закон про ОСББ

“своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі”

00⁰⁰

00⁰⁰

Попередження

Борг 5.000⁰⁰

Інфляція .. 1.000⁰⁰

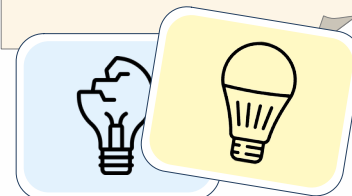
Разом 6000⁰⁰

"Немотивовані" (2)

Можливі причини	Можливі заходи
Вважає, що розмір платежів необґрунтовано завищено	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Дотримання правил утримання</p> <ul style="list-style-type: none"> Інформування про перевірку роботи підрядників Залучення до комісії з приймання робіт

Кошторис ОСББ на 2023 рік

Доходи ... 120.000⁰⁰
Витрати ... 120.000⁰⁰



Акт приймання

Підписи комісії:
Власник кв. № 7

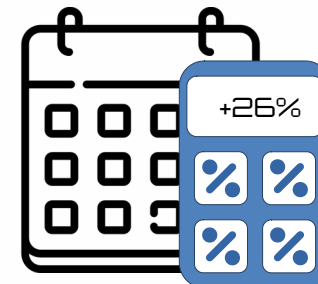
Акт обстеження

Підписи комісії:
Власник кв. № 7
Власник кв. № 9
Голова правління

9
ня

"Неблагополучні"

Можливі причини	Можливі заходи
Постійно низький дохід і приналежність до соціально-неблагополучної групи населення	<ul style="list-style-type: none"> • Контакт із родичами • "Виявлення" співвласників і зареєстрованих повнолітніх • Послідовне застосування всієї системи заходів

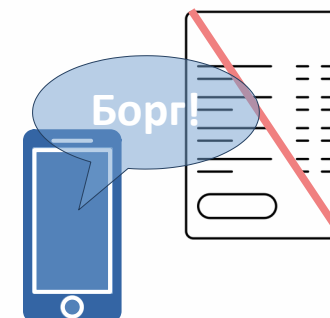


Попередження

Борг 5.000⁰⁰
 Інфляція .. 1.000⁰⁰
 Разом 6000⁰⁰

Договір про реструктуризацію заборгованості

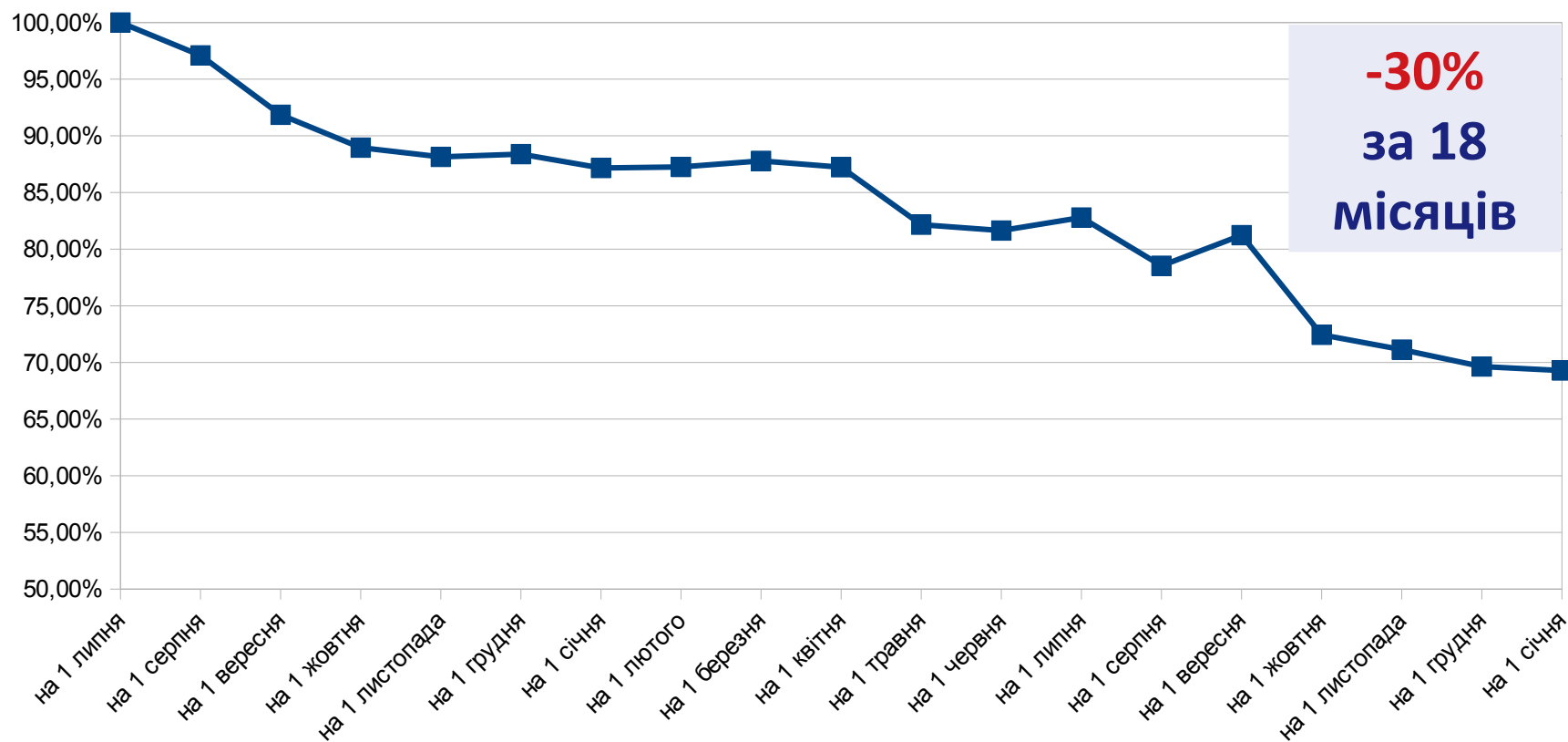
$6000,00 : 12 = 500,00$



Проміжні підсумки

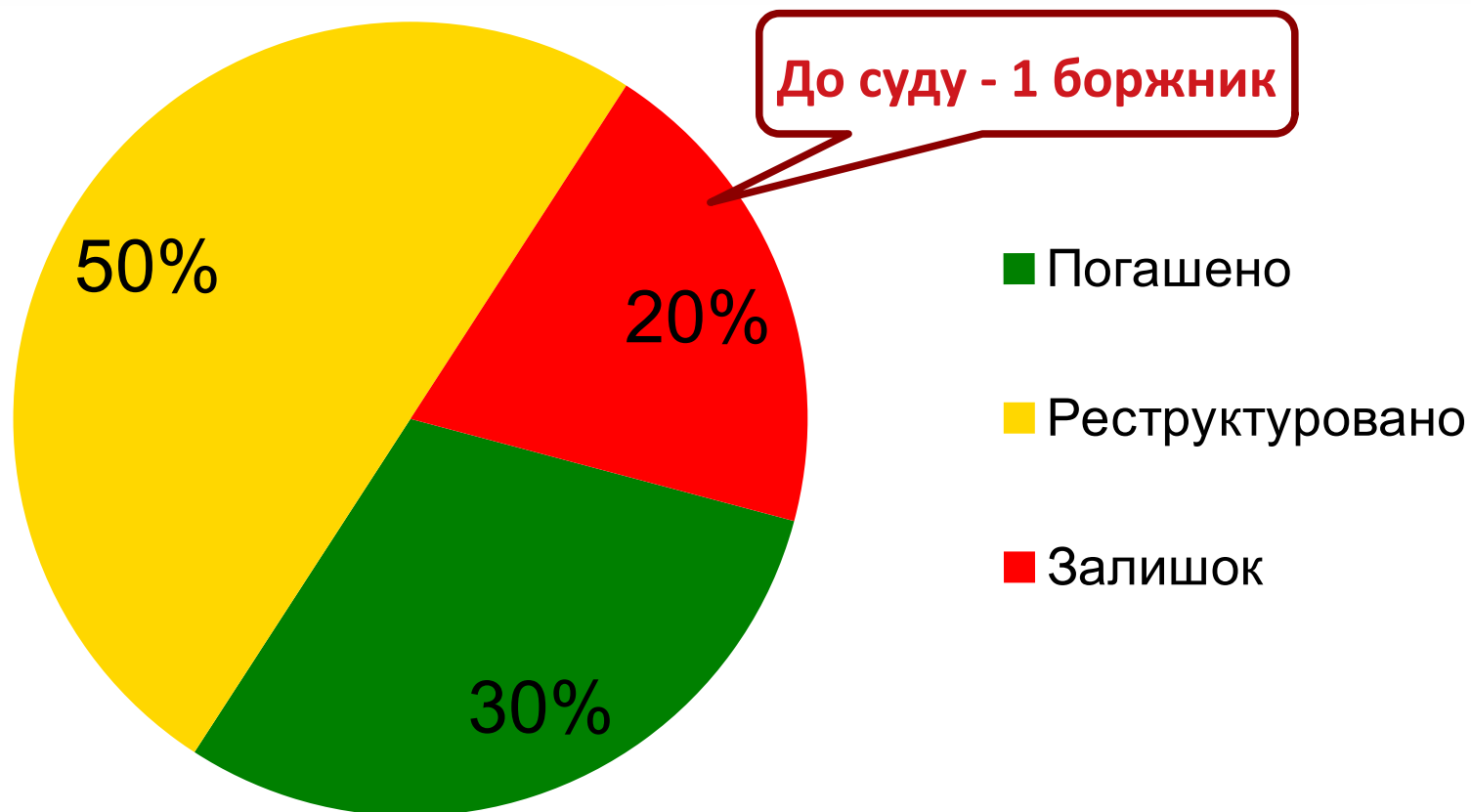
	Можуть платити	Не можуть платити
Хочуть платити	<p>"Забудьки" Інформування, нагадування, інфляційні + 3% річних (ст.625 ЦК)</p>	<p>"Законослухняні" Договір реструктуризації, сприяння в подоланні тяжких життєвих обставин</p>
Не хочуть платити	<p>"Немотивовані" Інформування, залучення, якісна робота правління,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

Чи ефективні досудові методи роботи?

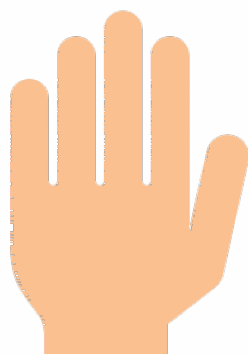


-30%
за 18
місяців

Чи ефективні досудові методи роботи?



**Які прийоми роботи вам знайомі,
а які нові?**



Окремі заходи позасудового впливу на боржників. Питання обмеження користування спільним майном

Обмеження користування спільним майном: законодавчі передумови

Ст. 6 Закону “Про особливості здійснення права власності...”

- “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”

Судова практика:

**Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати
Касаційного цивільного суду,**

[постанова від 03 червня 2020 року в справі № 755/5083/17](#)

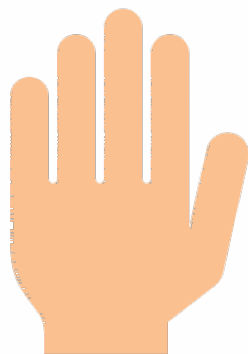
- ВС відкинув вимоги позивача зобов'язати ОСББ "відновити електропостачання до квартири, заборонити ОСББ ... вчиняти дії, які можуть порушувати її право власності на квартиру, зокрема, відключати квартиру від електропостачання, теплопостачання, водопостачання, каналізації та перешкоджати вільному доступу 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**
- Залучення "комунікаторів" з числа співвласників
- Порядок у формуванні квитанцій та в бухобліку
- **Обов'язкове звернення до суду в разі нерезультативності досудових заходів (позовна давність!)**

**Чи траплялося вам обмежувати
боржників?**

Які ваші подальші плани?



Дякую за увагу!