

28.02.2023

# Заключний вебінар: повторення і обговорення пройденого

## Гаряча новина: "електро-АЗС" в ОСББ

- 24.02.2023 прийнято в 2-му читанні проект Закону "Про деякі питання використання транспортних засобів, оснащених електричними двигунами та внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо подолання паливної залежності і розвитку електрозарядної інфраструктури та електричних транспортних засобів"
- **Законопроект безпідставно вносить зміни в закон про ОСББ, якими "дозволяє" ОСББ облаштовувати станції заряджання для електромобілів**
- Головне юридичне управління Апарату ВРУ дало різко негативний висновок
- **Закон поки що не підписаний і не опублікований!**

**Цей проект - чудовий привід обговорити пройдене нами за останні кілька місяців!**

## Гаряча новина: що пропонує законопроект?

"Об'єднання має право облаштувати на прибудинковій території місця для стоянки та зберігання транспортних засобів, які обладнані станціями зарядки електромобілів, що використовуються співвласниками, наймачами, орендарями та іншими користувачами квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для заряджання систем акумулювання електричної енергії (акумуляторних батарей) належних співвласникам, наймачам, орендарям та іншим користувачам квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку електромобілів."

"Облаштування станції зарядки електромобілів може здійснюватися об'єднанням за відсутності правовстановчих документів на земельні ділянки під будівлями та прибудинковою територією, за умови отримання відповідного дозволу у порядку, встановленому законодавством."

# Гаряча новина: питання, які породжує законопроект

## Питання:

- Чи справді можна?
- Чи справді треба?

## Ризики:

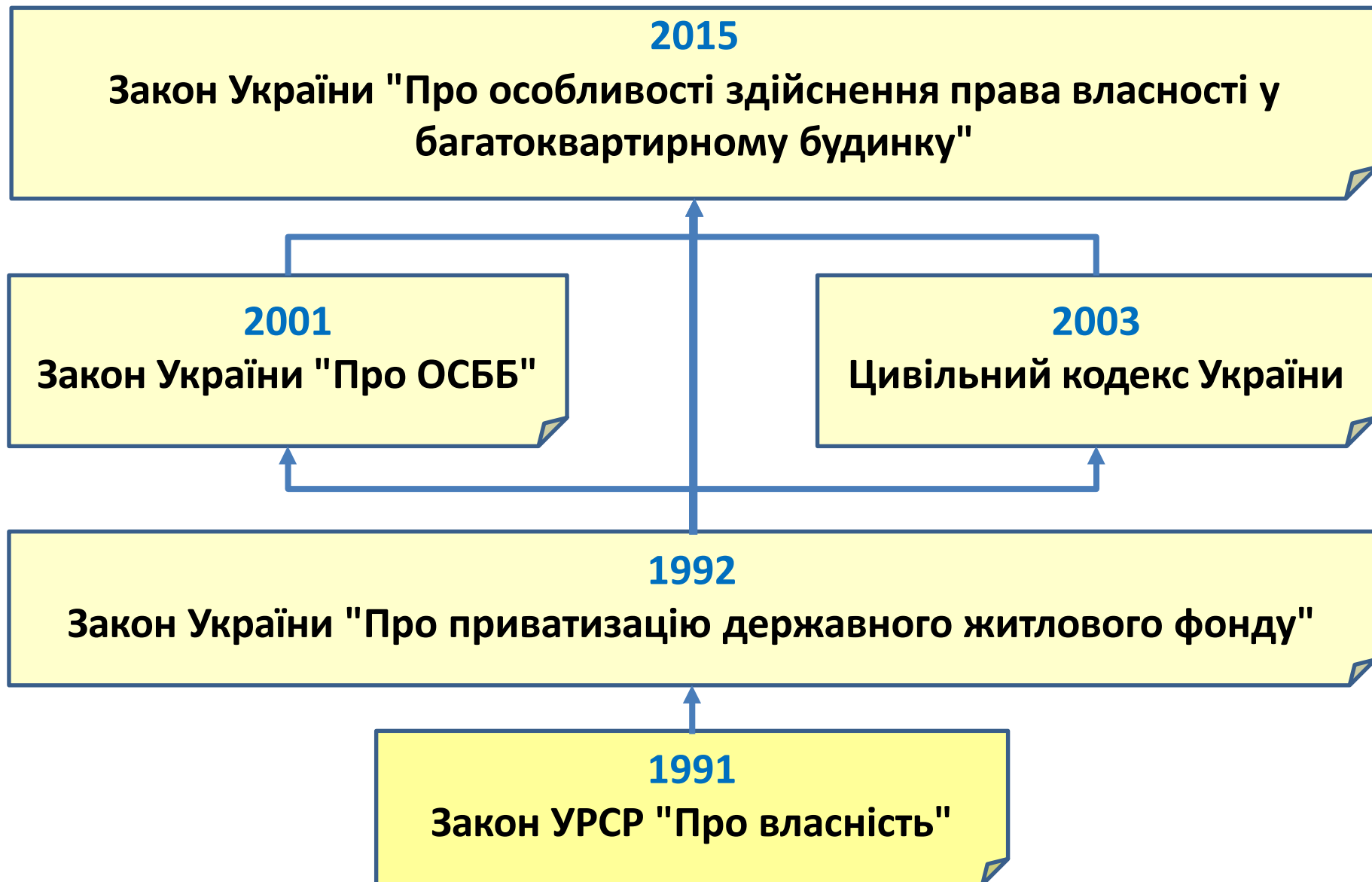
- Юридичні: "торгівля" електроенергією несумісна зі статусом негосподарюючого суб'єкта
- Практичні: статус "малого побутового споживача", облік, розрахунки...
- **Які ще? Напишіть у коментарях!**



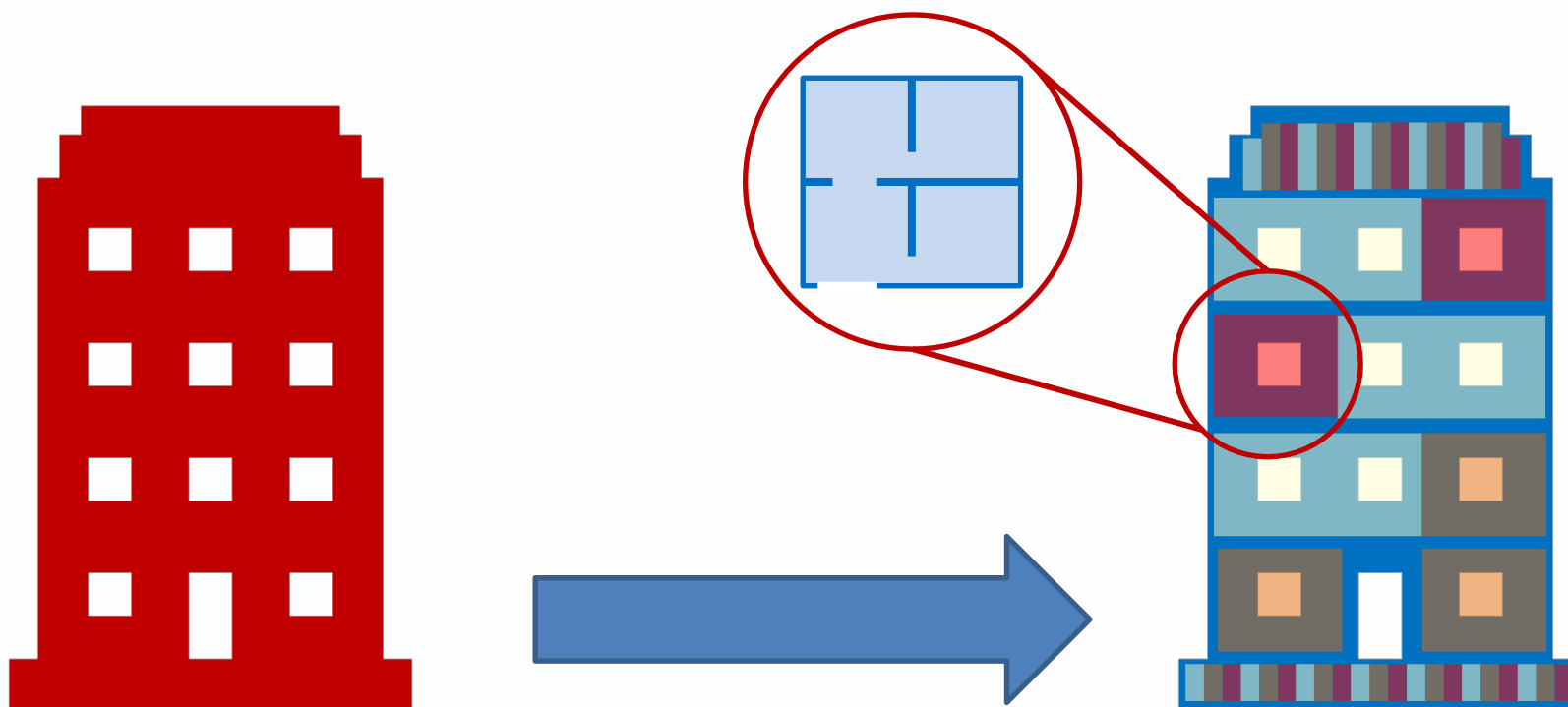
## Гаряча новина: про що нагадує законопроект

- Хто в ОСББ головний?
- Чия компетенція?
- Що буває внаслідок перевищення повноважень?
- Хто власник спільного майна?
- Кому належить земельна ділянка?
- Який правовий статус ОСББ?
- Що здійснює ОСББ?
- З яких коштів і як фінансується діяльність ОСББ?
- "Юрист усе вирішає"?

# Повторення: спільне майно



## Значення Закону "Про власність"





## Спільне майно БКБ: ст. 382 ЦК України

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні)
- несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку
- механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке **обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення**
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території
- права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав

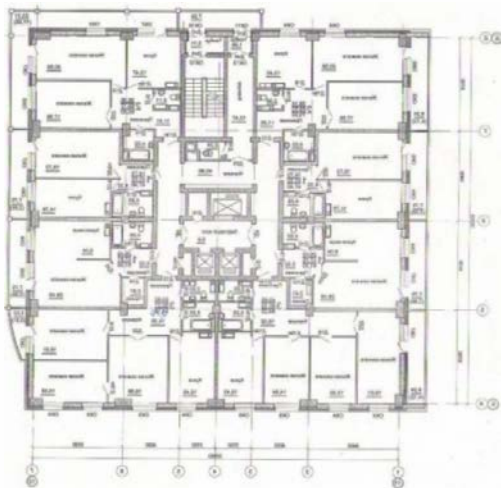


## Допоміжні приміщення

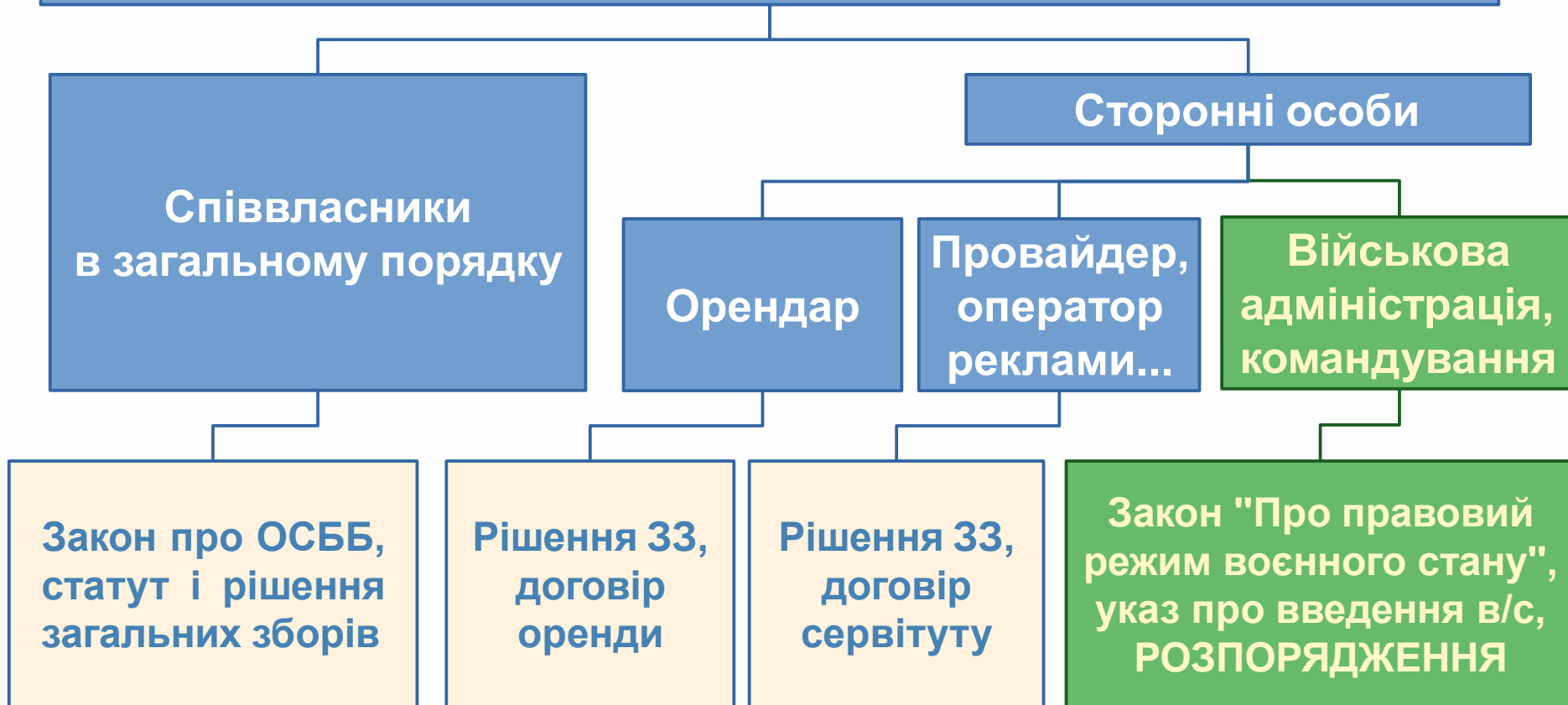
- "**Допоміжні**" ≠ "нежитлові"
- "Лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень" (Верховний Суд)
- Самовільне переобладнання допоміжних приміщень у нежитлові не змінює їхнього правового статусу як допоміжних (Верховний Суд)

## Підтвердження права власності на спільне майно

Співвласникам багатоквартирного будинку **не потрібні будь-які «правовстановлюючі документи»** (свідоцтва, договори, акти) для підтвердження права власності на допоміжні приміщення та інше спільне майно!



## [Обмеження] Користування спільним майном



В усякого [обмеження] користування повинна бути **правова підстава!**

## Що робити з пошкодженим спільним майном?

- Пам'ятати, що є і що не є спільним майном
- Приймати спільні рішення
- Звертатися до органів місцевого самоврядування і військової адміністрації
- Пам'ятати про механізми і підстави доступу до житла (до спільного майна в ньому):
  - "крайня необхідність"
  - ст.29 закону про ЖКП



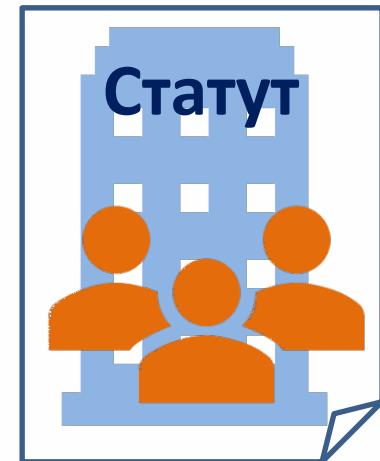
## Проміжні підсумки

- **Спільна власність:** практично в усіх багатоквартирних будинків в Україні відсутній одноособовий власник – натомість є співвласники: власники квартир і нежитлових приміщень
- **Власність непорушна:** відносини спільної власності в багатоквартирному будинку не змінюються зі створенням чи нестворенням у ньому ОСББ, обранням тієї чи іншої форми управління
- **Співвласники – ключові гравці:** реалізовувати та захищати свої права й виконувати свої обов'язки співвласники можуть і повинні незалежно від створення чи нестворення ОСББ, (не)списання з балансу будинку колишнім балансоутримувачем тощо

# Повторення: Правовий статус ОСББ. Поняття самозабезпечення

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



Нерухоме майно.....	<b>0,00</b>
Прибуток.....	<b>0,00</b>



## Органи управління ОСББ: об'єднання **ВСІХ** співвласників



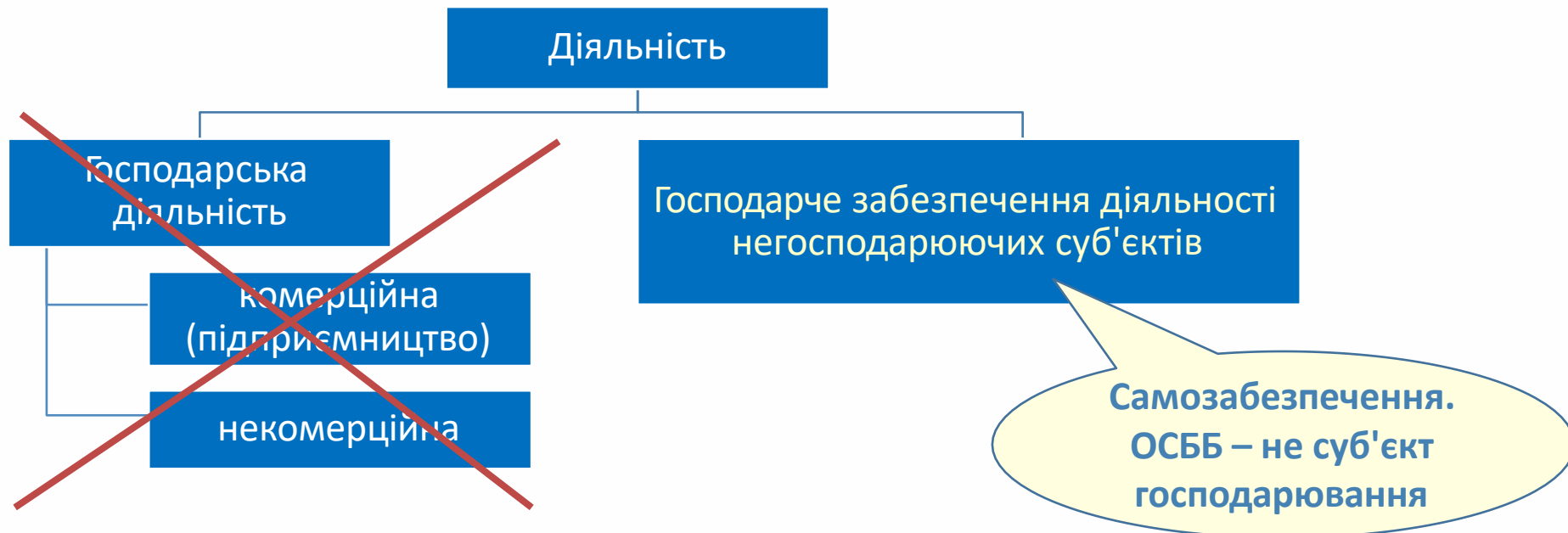
## Питання договорів в ОСББ

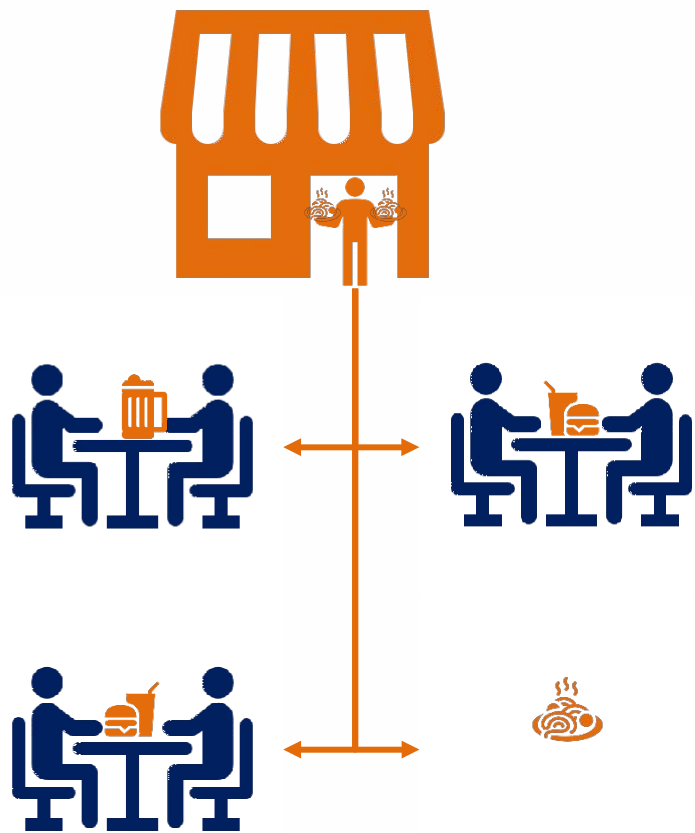
**Відносини в ОСББ є статутними, а не договірними!**



## Питання "господарської діяльності"

- ОСББ **не провадить** господарської діяльності (ст.4, ст.22 Закону про ОСББ)
- Закон "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності"  
**не поширюється** на негосподарюючих суб'єктів





# 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

## 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.**

## Принципова логіка: розподіл витрат

Визначити  
загальну  
потребу в  
коштах



Розподілити  
між  
співвласниками



Отримати  
розмір внеску

## 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





## Проміжні підсумки

- ОСББ це юридична особа, яка **об'єднує всіх одночасно** співвласників багатоквартирного будинку
- ОСББ є неприбутковою організацією (але вимагається реєстрація)
- ОСББ не є власником будинку / квартир / спільного майна (майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників )
- ОСББ не є суб'єктом господарювання і не надає послуг (здійснює самозабезпечення)
- ОСББ не має тарифу (загальні збори затверджують внески)
- Кошти використовуються за рішеннями загальних зборів (кошторис)
- Поточне керівництво здійснює колегіальний орган - правління, а не одноособово голова правління

## Судова практика: "зачіпки" та причини

- ОСББ і його опонент у суді мають різний **матеріальний** інтерес і різний **процесуальний** інтерес
- Якщо наш опонент є відповідачем, то він зацікавлений, щоб рішення суду просто не було
- Якщо наш опонент є позивачем, то він зацікавлений у "глобальному" вирішенні питання
- **Звідси:**
  - позови про ліквідацію / скасування реєстрації ОСББ
  - оскарження рішень з формальних (процедурних) причин, а не по суті
  - "паралізуючі" запити, позови, засоби забезпечення позову
- **Що робимо:**
  - знаємо законодавство і судову практику
  - дотримуємося процедур (при створенні та в подальшому)
  - користуємося правничою допомогою
  - **НЕ РОБИМО ДУРНИЦЬ!**

# Повторення: судова практика

## "Антиприклад" та його наслідки

- Правління ОСББ допустило порушення:
  - зазначило присутнім на зборах людину, яка не була в Україні в цей час
  - поставило (дозволило поставити) за цю людину підпис
  - зазначило присутніми / такими, що взяли участь в опитуванні, співвласників, які на той час співвласниками ще не були
  - не повідомило вчасно про збори
- Справу прогало, рішення визнали недійсним
- Інформаційний резонанс: "ОСББ прогало, бо не повідомило відсутньому в Україні власнику про збори!"

## Проміжні підсумки

- Суд захищає **порушене право** (нема порушеного права - нема чого захищати)
- Суди не схильні визнавати недійсними рішення зборів через дрібні порушення
- Суди схильні визнавати обов'язок зі сплати внесків **безумовним**
- Народні міфи - таки лише міфи
- **Практику роботи і судову практику формуємо ми**
- Звертатися до суду слід вчасно і невідворотно
- Слід знати законодавство і судову практику
- Слід користуватися правничою допомогою

# Єдиний державний реєстр судових рішень

- <https://reyestr.court.gov.ua/>
- офіційний державний реєстр
- містить усі рішення судів
- вимагає юридичних знань і навичок

Єдиний державний реєстр судових рішень

Доступ до Реєстру здійснюється в тестовому (обмеженому) режимі. Для запобігання загрозам життю і здоров'ю суддів та учасників судового процесу, а також у разі виявлення ознак кіберзагрози, доступ до Реєстру або окремих рішень у ньому може бути обмежено.

Головна Законодавство Контакти Правила Допомога Повний доступ

Пошук за контекстом  
Введіть фрагмент тексту судового рішення

**Суд та судді**

Регіон суду

Найменування суду

Інстанція

ПІБ судді

**Судова справа**

Форма судочинства

Категорія справи

Справа №

Статуси сторін судового процесу

Сортування:

Кількість записів на сторінці:

[Використовувати інформаційно-правову електронну базу: так](#)

[Відгуки про роботу сайту](#)

Постачальник посилань:

Документів у системі: 106696639

# Каталог судових рішень для ОСББ

- <https://proosbb.info/node/924>
- <https://proosbb.info/node/395>
- добірка спеціально для ОСББ
- спрощений пошук
- короткі пояснення
- повні тексти рішень (якщо ЄДРСР перевантажений)

1



2

>

№ справи


Ключові слова

Інстанція

ЄДНІРНА  

Дата рішення	Справа	Суд	Інстанція	Ключові слова / тематика
1 лют. 2022 р.	<a href="#">910/5179/20</a>	Велика Палата Верховного Суду	Велика Палата ВС	Установчі збори: скликання і проведення    Загальні збори: скликання і проведення
16 жовт. 2021 р.	<a href="#">916/4625/15</a>	Велика Палата Верховного Суду	Велика Палата ВС	Зміст статуту ОСББ    Створення ОСББ    Установчі збори: скликання і проведення
13 вер. 2021 р.	<a href="#">910/15742/20</a>	Північний апеляційний господарський суд	Апеляційний	Установчі збори: скликання і проведення    Створення ОСББ
31 серп. 2021 р.	<a href="#">925/753/20</a>	Велика Палата Верховного Суду	Велика Палата ВС	Створення ОСББ
30 черв. 2021 р.	<a href="#">914/692/21</a>	Господарський суд Львівської області	Місцевий	Відносини з виконавцями комунальних послуг
29 черв. 2021 р.	<a href="#">916/964/19</a>	Велика Палата Верховного Суду	Велика Палата ВС	Створення ОСББ
8 черв. 2021 р.	<a href="#">910/18946/19</a>	Верховний Суд у складі колегії суддів	Верховний Суд	Загальні збори: скликання і проведення

1 - 39 / 39 < >

[Privacy](#) | [Looker Studio](#) | 

# Синергія зусиль: платформа "Добрі сусіди - одна країна"

- <https://osbb-ok.org.ua/>
- відео, презентації, вебінари
- аналітичні статті, зразки
- правові, фінансові, технічні, психологічні питання, питання соціального захисту

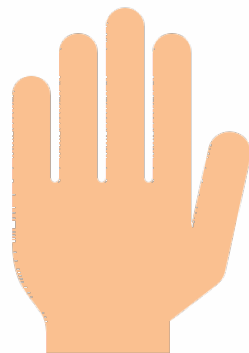




## Загальні підсумки

- Статус спільного майна!
- Головні - співвласники!
- Витрати - спільні й обов'язкові!
- ОСББ - негосподарюючий суб'єкт, що здійснює самозабезпечення!
- Ніхто не нашкодить ОСББ, якщо ОСББ саме собі не нашкодить!

# Які теми ви би ще хотіли обговорити?



Дякую за увагу!