

Початок діяльності ОСББ. «Прощання з ЖЕКом»

Дмитро Левицький,
національний консультант проекту HOUSES



Початок роботи ОСББ



Початок роботи ОСББ: найчастіші питання

- Забирати документацію?
- Судитися з забудовником?
- Вимагати списання будинку "з балансу"?
- Вимагати "передачі в управління" будинку?
- "Попросити" з дому ЖЕК/управителя?
- Укладати договори з виконавцями комунальних послуг?
- Коли наймати працівників?
- Коли виставляти квитанції?



Для чого створювали ОСББ?

Стаття 1 закону про ОСББ:

- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку **для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна**



Чи треба "приймати в управління" будинок? (1)

Будинок перебуває в управлінні ОСББ вже з моменту створення ОСББ!

- ОСББ – одна із форм управління (стаття 9 закону "Про особливості...")
- Управління втілюється у прийнятті рішень (стаття 10 закону "Про особливості...")
- Стаття 12 закону про ОСББ: "управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління"
- Управляти будинком у сенсі "приймати рішення" співвласники можуть **завжди** (і без ОСББ)



Чи треба "приймати в управління" будинок? (2)

Будинок перебуває в управлінні ОСББ вже з моменту створення ОСББ!

- Сам факт створення ОСББ означає обрання співвласниками форми управління - ОСББ
- Спеціально приймати рішення "про форму управління" після створення ОСББ немає потреби (хоча іноді практикується)
- Витрачати сили й час і добиватися спеціальної "передачі в управління" будинку немає потреби



А документація?

Стаття 6 закону про ОСББ:

- Колишній балансоутримувач або особа, яка здійснювала управління до створення ОСББ, у 3-місячний строк від дати реєстрації ОСББ забезпечує передачу примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж
- У разі відсутності – відновлює протягом півроку з дати реєстрації ОСББ



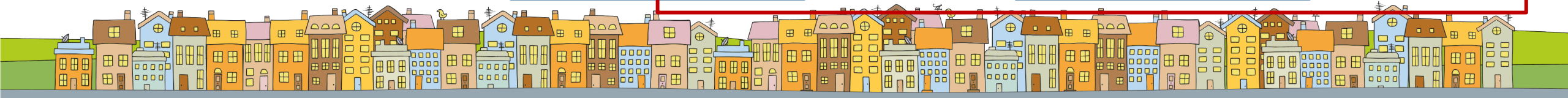
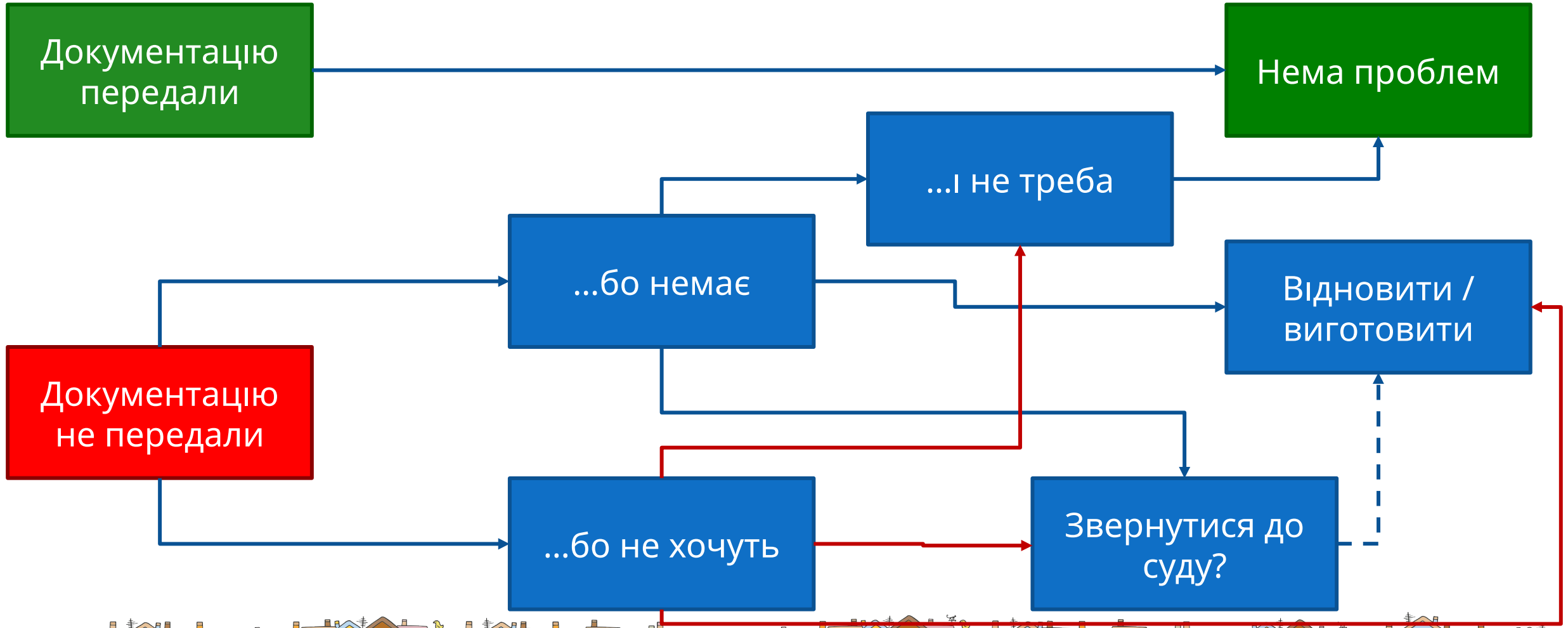
Склад документації

Наказ Міністерства регіонального розвитку України від 17 липня 2018 року № 176:

1. Технічний паспорт на багатоквартирний будинок.
2. Паспорт об'єкта, складений за результатами обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва.
3. Енергетичний сертифікат і звіт про обстеження інженерних систем.
4. Проектна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових систем.
5. Документ, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.
6. Технічна документація обладнання котелень.
7. Технічна документація на ліфти.
8. План земельної ділянки.
9. Акти приймання-передавання технічної документації на багатоквартирний будинок.
10. Паспорти, гарантійні документи, акти випробування, перевірки й опломбування та інші технічні документи на системи, мережі, встановлені прилади, устаткування та обладнання у багатоквартирному будинку.



Що робити - вирішувати власникам



А "списання з балансу"?

- Закони "Про ОСББ", "Про особливості...", "Про ЖКП" (2017) не передбачають "утримання на балансі" багатоквартирного будинку
- ПКМУ від 20 квітня 2016 р. № 301 визначила порядок списання багатоквартирного будинку з балансу

"Несписання" будинку з балансу "колишнього балансоутримувача" не є перешкодою для управління ним ОСББ



А як надаватимуться комунальні послуги?

Стаття 22 закону про ОСББ - три варіанти на вибір ОСББ (крім газо- і електропостачання):

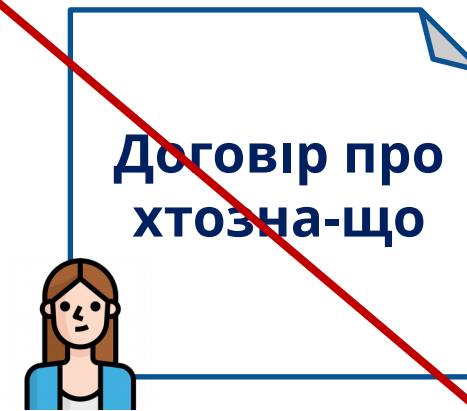
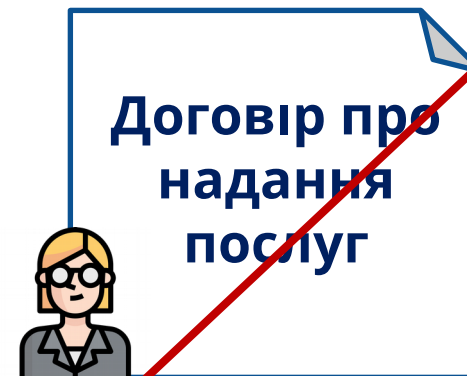
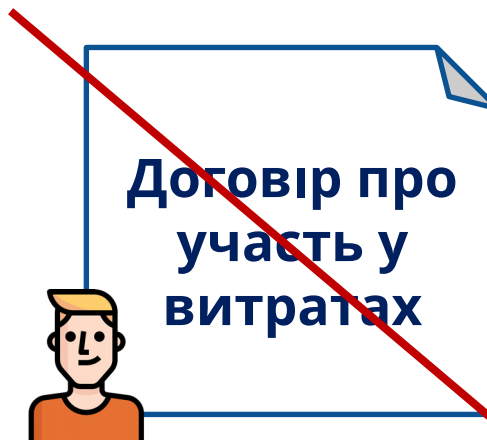
- самозабезпечення
- виконавці комунальних послуг (власник квартири має індивідуальні договори з виконавцями)
- ОСББ - колективний споживач

Газо- і електропостачання – виключно за індивідуальними договорами

“Об’єднання оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень.”



Чи укладати договори ОСББ зі співвласниками?



То коли ж приймати платежі ("виставляти квитанції")? (1)

- Перелік, розміри, строки, порядок сплати внесків визначають загальні збори ОСББ
- Внески можна платити як завгодно:
 - "за минулий місяць"
 - "місяць у місяць"
 - "наперед"
- Почати можна коли завгодно – і до початку самозабезпечення і після
- Розумно почати після внесення до Реєстру неприбуткових



То коли ж приймати платежі ("виставляти квитанції")? (2)

У кожному разі:

- тільки після відкриття банківського рахунку і тільки на нього!
- тільки після затвердження кошторису
- тільки після затвердження переліку, розміру й порядку сплати **ВНЕСКІВ**



Чи судитися з забудовником?

- часом новобудови мають недоліки, які забудовник відмовляється усувати
- з позовом до забудовника можуть звертатися як окремі співвласники, так і ОСББ (рішення ВСУ від 14 березня 2018 року в справі №815/219/17)
- зміст вимог і стратегія захисту залежать від способу “інвестування” і будівництва житла, конкретних недоліків
- чи звертатися саме ОСББ - вирішувати співвласникам і правлінню



“Прощання з ЖЕКом”



Форми управління багатоквартирним будинком

Форми управління багатоквартирним будинком

**Безпосередньо
співвласники**
(закон "Про
особливості...")

ОСББ
(закон про ОСББ)

Управитель
(закон про ЖКП)

**БАЗОВА
МОДЕЛЬ**

Власниками

Органом місцевого
самоврядування

1 липня
2016 р.

Вибір форми управління багатоквартирним будинком



Хто для співвласників ЖЕК / управитель?

- з 1 липня 2016 року в усіх містах мали бути обрані **управителі** для співвласників, що не визначилися з формою управління
- але так зробили не всюди - подекуди лишилися **виконавці послуг з утримання будинків**
- основна робота ЖЕКу чи управителя – утримання будинку
- утримання не тотожне управлінню
- саме по собі створення ОСББ не припиняє раніше укладених договорів
- якщо вирішено припинити договірні відносини щодо утримання / управління, це слід належно юридично оформити



ЖЕК і управитель (1)

ЖЕК:

- за “старим” законом про ЖКП від 24 червня 2004 року №1875-IV
- “старі” “індивідуальні” про утримання договори діють до укладання нових про управління
- ч.6 ст.26 “старого” закону про ЖКП дає споживачу право розірвати договір із виконавцем житлово-комунальної послуги “в разі зникнення потреби” в її отриманні або “відмови споживача від користування послугою виконавця”
- ст.22 ЗУ про ОСББ: “для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку ... об’єднання **за рішенням загальних зборів** має право ... задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення”

Логіка переходу на самозабезпечення:

- співвласники обрали самозабезпечення - таке рішення приймається загальними зборами - ОСББ повідомляє про **відмову споживачів від користування послугою виконавця і припинення договорів**



ЖЕК і управитель (2)

Управитель:

- за “новим” законом про ЖКП від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII
- укладається між управителем і всіма співвласниками разом
- укладений за вибором співвласників можна припинити шляхом “неподовження” (за 1 міс. до спливу строку договору)
- укладений органом місцевого самоврядування можна розірвати в будь-який час, попередивши за 2 місяці
- ст.22 ЗУ про ОСББ: “для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку ... об’єднання **за рішенням загальних зборів** має право ... задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення”

Логіка переходу на самозабезпечення:

- співвласники обрали самозабезпечення - таке рішення приймається загальними зборами - ОСББ повідомляє про **розірвання договору**



Варіанти дій

- залишити все як було
- змінити умови договору (привести у відповідність до законодавства)
- поміняти управителя на іншого
- перейти на "самообслуговування" (власний штат і підрядники)



Як "попрощатися" з ЖЕКом / управителем?

Прийняти рішення на загальних зборах:

- визначити дату ("день Д"),
- затвердити кошторис,
- дати доручення правлінню

Завчасно
попередити ЖЕК
/ управителя
про розірвання
договору (-ів)

Сформувати
штат

Укласти
договори з
підрядниками

Розпочати
самостійне
утримання



Повідомлення про прийняті рішення

ОСББ:

- обов'язково
- правління рекомендованим листом / під розпис
- вираження спільної волі співвласників

Конкретний власник:

- рекомендовано, лише в разі “старого” договору про надання послуг з утримання
- особисто під розпис / рекомендованим листом
- вираження індивідуальної волі та індивідуальна “страховка”
- дії/бездіяльність не впливають на чинність прийнятого загальними зборами рішення



Дії правління у день “Д”

- Фізично (силами співвласників та/або персоналу, за потреби - з залученням нацполіції) взяти під контроль спільне майно
- Унеможливити доступ сторонніх осіб (замки)
- Розпочати утримання будинку силами власного персоналу незважаючи ні на що
- **Іще раз проінструктувати співвласників щодо сплати внесків в ОСББ**
- Іще раз поінформувати монополістів та управителя / ЖЕК



Критично важливо:

- За будь-яких обставин фізично приступити до утримання будинку силами ОСББ з визначеної дати!
- З перших днів забезпечити фінансову дисципліну (якнайшвидше перекрити “фінансовий краник” колишньому управителю / виконавцю послуг)



Може, краще через суд?..

- Формулювання законів говорять про право співвласників **“розірвати”** договір, а не про право **“вимагати розірвання”**
- Тому потреби вимагати розірвання в судовому порядку немає
- Якщо вже звертатися до суду, то з позовом про **“визнання договору розірваним”** а не з позовом **“про розірвання договору”**



Борги “попередників”

- ОСББ не є правонаступником ЖЕКу / управителя, не має права і не зобов'язане приймати їхньої дебіторської чи кредиторської заборгованості
- Відмова в “передачі в управління” будинку, в укладенні договорів про надання комунальних послуг “до погашення боргів мешканців” безпідставна і неправомірна



“Технічна залежність”

- Універсального рішення немає
- Юридичні інструменти не вирішують технічних завдань
- Доведеться шукати організаційні, технічні, фінансові рішення
- Доцільно долучати органи місцевого самоврядування



Замість підсумків

Створити ОСББ

- Дізнатися, хто співвласники
- Оцінити стан будинку
- Сформуванати робоче правління
- Сформуванати робочу ревкомісію
- Скласти план дій на 1-3-5 років
- Спланувати витрати

Затвердити кошторис, внески

Збирати внески

Реалізувати енергоефективні заходи

“Попрощатися” з ЖЕКом / управителем

Найняти працівників / підрядників

Перейти до самозабезпечення

Отримати / відновити / виготовити документацію



Дякую за увагу!

Графічні зображення:
[Freepik](#), [Smashicons](#), [Vectors Market](#), [monkik](#), [surang](#), [Eucalyp](#) з www.flaticon.com

