

Самозабезпечення в ОСББ

Поняття самозабезпечення в ОСББ. Нормативно-правова база

Пригадаємо: статус ОСББ

- Юридична особа – об'єднання **осіб**
- **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.....	0,00
Прибуток.....	0,00

Способи забезпечення потреб співвласників в ОСББ

- **Самозабезпечення**
- Отримання житлово-комунальних **послуг від виконавців**
- Чому більшість ОСББ обирає самозабезпечення?
"Свої гроші – на своє майно – своїми руками!"

	СВОЄ МАЙНО	ЧУЖЕ МАЙНО
СВОЇ ГРОШІ	САМОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ В ОСББ	
ЧУЖІ ГРОШІ		

Самозабезпечення – звідки таке слово?

Ст. 22 Закону про ОСББ:

Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи **поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів**, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом **самозабезпечення**;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Приклади самозабезпечення

Може бути:

- Утримання будинку і прибудинкової території
- Власна свердловина (водопостачання)
- Власна котельня (опалення, гаряча вода)
- Індивідуальний тепловий пункт (опалення, гаряча вода)
- Автономна каналізація з септиком у дворі (водовідведення)
- Оператор-перевізник сміття за договором підряду (вивезення побутових відходів)

Не може бути:

- Газопостачання та електропостачання (лише індивідуальні договори між окремими співвласниками і виконавцями послуг)

Самозабезпечення – не господарська діяльність (1)

Закон про ОСББ:

- ст. 4 – "**Господарче забезпечення** діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання"
- ст. 22 – "Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині **господарчого забезпечення** діяльності **негосподарюючих** суб'єктів"

Ст. 3 Господарського кодексу України:

- **Діяльність негосподарюючих суб'єктів**, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Самозабезпечення – не господарська діяльність (2)



Самозабезпечення – не господарська діяльність (3)



Замість підсумків: що робити і що ні при самозабезпеченні?

- ✗ договори зі співвласниками
- ✗ тепло - в сусідні будинки
- ✗ право власності на будинок
- ✗ місцезнаходження в квартирі
- ✗ КВЕДи 68.20, 81.22
- ✗ мило консьєржам
- ✓ рахунок, КЕКВ 2800
- ✓ в межах одного ОСББ / АОСББ
- ✓ скасувати через суд
- ✓ місцезнаходження в будинку
- ✓ КВЕД 81.10
- ✓ розділяти працівників і “не-працівників”



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Перехід до самозабезпечення



ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ

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 досі зробили не всюди - подекуди лишилися **виконавці послуг з утримання будинків ("ЖЕКи")**
- 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” договори про утримання діють до укладання нових про управління і не можуть змінюватися
- договори втрачають чинність у разі обрання/зміни форми управління за рішенням загальних зборів / зборів співвласників з визначеної ними дати, за умови попередження виконавця за 2 місяці уповноваженою особою співвласників

Логіка переходу на самозабезпечення:

- співвласники змінили форму управління, обрали самозабезпечення - таке рішення приймається загальними зборами – уповноважена особа (голова правління) повідомляє про зміну форми управління, обрання самозабезпечення, втрату чинності **усіма** договорами про надання послуги з **усіма** співвласниками в будинку

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

Логіка переходу на самозабезпечення:

- співвласники обрали самозабезпечення - таке рішення приймається загальними зборами - ОСББ повідомляє про розірвання договору / відмову від його подовження

Як "попрощатися" з ЖЕКом / управителем?

Прийняти рішення на загальних зборах:

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

Завчасно попередити ЖЕК / управителя про розірвання договору / втрату чинності договорами

Сформувати штат

Укласти договори з підрядниками

Розпочати самостійне утримання

Повідомлення про прийняті рішення

- обов'язково
- правління / уповноважена співвласниками особа
- рекомендованим листом / під розпис

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
- **Ще раз проінструктувати співвласників щодо сплати внесків в ОСББ**
- Ще 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

Борги “попередників” і шантаж “непередачею”

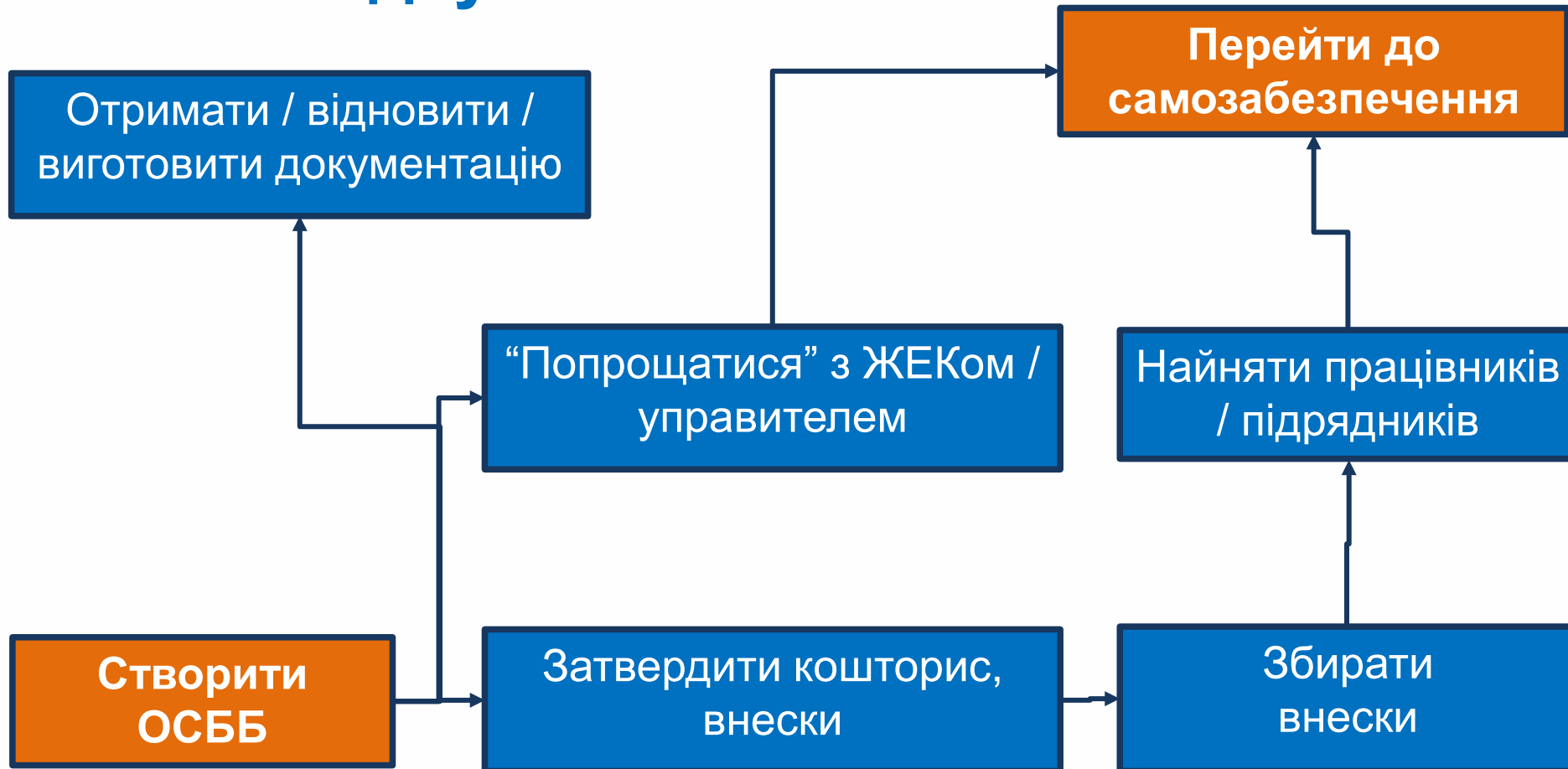
- ОСББ не є правонаступником ЖЕКу / управителя, не має права і не зобов’язане приймати їхньої дебіторської чи кредиторської заборгованості
- Відмова в “передачі в управління” будинку, в укладенні договорів про надання комунальних послуг “до погашення боргів мешканців” безпідставна і неправомірна
- Закон дозволяє співвласникам **припинити** договори, а не **“вимагати припинення”**
- Прийняте співвласниками рішення і завчасне повідомлення – достатня правова підстава розпочати самозабезпечення, безвідносно до “передачі в управління” будинку, чи “списання з балансу”, чи передачі технічної документації

"Технічна залежність"

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



Замість підсумків





USAID

ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Дякую за увагу!

Підготовлено завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID).
ББО "ІМР" реалізує ініціативу «Добрі сусіди — одна країна» в рамках проекту USAID «Демократичне врядування у Східній Україні»

Всеукраїнська благодійна організація «Інститут місцевого розвитку»
вул. Ігорівська, 14 А, м. Київ, 04070
тел.: 044 428 7610, факс: 044 428 7612
Ел. пошта: office@mdi.org.ua



ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ