

### ПОПЕРЕДЖЕННЯ ПРО НЕСПЛАТУ ВНЕСКІВ

28 травня 2015 року співвласниками житлових та нежитлих приміщень було створено ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЛІСОВИК-ІР» (надалі ОСББ «ЛІСОВИК-ІР») за адресою 08201, Київська обл., Бучанський район, місто Ірпінь, вул. Лісова, будинок 46 та зареєструвано Позивача (дата запису: 04 квітня 2023 року, номер запису: 1003571070011003948). Дане підтверджується Випискою з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців.

Згідно з Рішенням №7 загальних зборів ОСББ «ЛІСОВИК-ІР», яке оформлено Протоколом №3 від 20 грудня 2022 року, з 01.01.2023 року затверджено внесення обов'язкових платежів на утримання будинку та прибудинкової території в розмірі:

1. 2-10й поверхи =11.20 грн/м.кв.
2. 1-й поверх житлові приміщення =9.60 грн/м.кв.
3. Комори і нежитлові приміщення =9.20 грн/м.кв.
4. Комерційні приміщення =11.20 грн/м.кв.

Дані рішення співвласників ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» повністю кореспондується з вимогами статей 21-22 Закону України від 29.11.2001 № 2866-III "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (далі - Закон № 2866-III). Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Таким чином, Боржник (Відповідач) зобов'язаний сплачувати щомісячно внески обов'язкових внесків на утримання будинку та прибудинкової території, і справно виконувати свій обов'язок.

Згідно з п. 8 ч. 1 ст. 1 Закону України від 29.11.2001 № 2866-III (далі - Закон № 2866-III) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Відповідно до ч. 4 ст. 4 Закону № 2866-III основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання 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.

Статтею 10 Закону № 2866-III передбачено, що вищим органом управління об'єднання є загальні збори співвласників, до виключної компетенції яких, зокрема, належить затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; визначення розмірів внесків та платежів співвласників.

Згідно з ч. 6 ст. 13 Закону № 2866-III у разі відмови співвласника сплачувати внески і платежі на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання має право звернутися до суду для примусового стягнення платежів у судовому порядку.

Відповідно до ч. 5, 8 ст. 22 Закону № 2866-III у разі, якщо правління об'єднання самостійно здійснює функції управителя, воно за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих співвласниками комунальних послуг.

Не сплата обов'язкових платежів є порушенням прав інших співвласників і є підставою для звернення до суду про стягнення заборгованості із плати по відповідних рахунках у примусовому порядку.

Слід зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 05.03.2022 року № 206 «Деякі питання оплати житлово-комунальних послуг в період воєнного стану» було встановлено, що з 24.02.2022 року до припинення чи скасування воєнного стану в Україні забороняється: нарахування та стягнення неустойки (штрафів, пені), інфляційних нарахувань, процентів річних, нарахованих на заборгованість, утворену за несвоєчасне та/або неповне внесення населенням плати за житлово-комунальні послуги;

припинення/зупинення надання житлово-комунальних послуг населенню у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі.

Відповідно до ч.2 статті 2 Закону України „Про житлово-комунальні послуги передбачено, що не є предметом регулювання цього Закону відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

У пункті 3 Статуту ОСББ «ЛІСОВИК-ІР», який затверджено протоколом №3 Загальних зборами співвласників багатоквартирного будинку від 20.12.2022року, що Об'єднання у своїй діяльності користується правами, визначеними статтями 16, 17 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та має обов'язки, передбачені статтею 18 цього Закону.

Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки, регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги».

Натомість відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку регулюються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та не є предметом регулювання Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Відповідно до правової позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеної у п. 8.61 Постанови від 01.02.2022 року, в справі № 910/5179/20 «...сплата внесків відповідно до спірного рішення не може ототожнюватися із діями сторони при схваленні правочину його виконанням, оскільки рішення вищого органу управління ОСББ не є правочином.» Тобто між ОСББ та співвласниками відсутні договірні відносини.

Оскільки ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» не є надавачем жодних комунальних послуг, співвласники мають індивідуальні договори на електро-, газо- та водопостачання/водовідведення, перебуває на самозабезпеченні відповідно до ст. 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та має статус неприбутковості, тому у разі відсутності платежів - не зможе функціонувати належним чином. Відповідно, Постанова Кабінету Міністрів України від 05.03.2022 року № 206 «Деякі питання оплати житлово-комунальних послуг в період воєнного стану» не регулює правовідносини, що склалися між співвласниками та ОСББ.

Таким чином, особа, яка є власником приміщення у житловому комплексі, у якому створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, зобов'язана здійснювати платежі та внески на утримання і ремонт спільного майна та, тому сума заборгованості підлягає стягненню (зазначена правова позиція викладена у постановою Верховного Суду України від 01.04.2015 у справі №916/2197/13, від 11.11.2015 у справі № 914/189/14, від 27.01.2016 у справі № 904/8242/14).

Згідно зі ст. 549 ЦК неустойкою (штрафом, пенею) є грошова сума або інше майно, які боржник повинен передати кредиторі у разі порушення боржником зобов'язання. Штрафом є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми невиконаного або неналежно виконаного зобов'язання. Пенєю є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання.

Відповідно до ч. 2 ст. 625 ЦК боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми, якщо інший розмір відсотків не встановлений договором або законом.

Згідно з пунктом 2 розділу VI Статуту Об'єднання (у редакції від 03.12.2016) за рішенням загальних зборів може запроваджуватись пеня за несвоєчасну сплату співвласниками встановлених загальними зборами внесків та платежів.

Рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку «Лісовик-ІР» за адресою: м. Ірпінь, вул. Лісова, 46, оформленим Протоколом № 1 від 17 лютого 2019 року, встановлено розмір пені за несвоєчасну сплату внесків та платежів на утримання будинку та прибудинкової території у розмірі 0,01% від заборгованості.

Згідно ст. 13 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ №14 від 23 грудня 2011 року «Про практику розгляду судами заяв у порядку наказного провадження» передбачено наступне: якщо заявлено вимогу про стягнення заборгованості за надані житлово-комунальні, телекомунікаційні послуги, послуги телебачення та радіомовлення (пункт 3 частини першої статті 96 ЦПК) (1618-15), може бути видано судовий наказ.

Крім того, Позивач має право просити суд видати судовий Наказ (справа розглядається без виклику боржника) про стягнення з Боржника не лише суми заборгованості, а також 3% річних та пені, інфляційні збитки та витрати на правову допомогу нарахованих на суму заборгованості. Крім того при примусовому виконанні рішення суду про стягнення боргу також буде стягнуто виконавчий збір.

Приймаючи до уваги вищевикладене, керуючись Конституцією України, ст. 11-234 ЦПК України, ст.ст. 242-334 та ст.ст. 500-625 ЦК України,

**пропонуємо добровільно:**

і своєчасно сплачувати внески на утримання будинку і прибудинкової території ОСББ «ЛІСОВИК-ІР».

Звертаємо увагу на те, що у випадку ненадходження сум внесків і створення заборгованості на Вашому рахунок ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» останнє залишає за собою право звернутись до суду щодо стягнення вказаної заборгованості з урахуванням 3% річних, інфляційних витрат, пені та суми судових витрат на правничу допомогу.

У випадку незгоди з нарахованими сумами просимо Ваші заперечення (разом з підтверджуючими документами) подавати у письмовому вигляді за адресою для листування: 08201, Київська обл., Бучанський район, місто Ірпінь, вул. Лісова, будинок 46 та/або на електронну пошту: [osbb46lisova@gmail.com](mailto:osbb46lisova@gmail.com) (viber +380504755658).

З повагою до Вас,  
Голова правління ОСББ «ЛІСОВИК-ІР»

Андрій ТКАЧЕНКО