

ПРОБЛЕМА СТЯГНЕННЯ ЗАБОГОВАНОСТІ У НАКАЗНОМУ ПРОВАДЖЕННІ ДЛЯ ОСББ

В Україні ОСББ це далеко не новація, адже Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» був прийнятий у далекому 2001 році. Саме цей закон є основою створення та діяльності ОСББ. Відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон), ОСББ визначається як юридична особа, яка створена для управління, утримання та використання майна співвласників будинку. Тобто, навіть із визначенням зрозуміло, що ОСББ – це самостійна юридична особа, яка є вільною в укладанні договорів, ведення та управління справами тощо, а це вже дає значну перевагу над комунальною власністю (КП «Керуюча компанія», ЖЕД). Тому, що всі учасники ОСББ можуть приймати активну участь в управлінні будинком, а саме визначати методи та способи управління, затверджувати такий собі бюджет (кошторис) об'єднання, який витрачати на облаштування будинку, знову ж таки, на власний розсуд та наймати на свій вибір робітників та різноманітних працівників будинку (електрика, двірника тощо). Сума внесків на утримання будинку встановлюється самими власниками квартир та ухвалюється на загальних зборах. Як часто буває практично в кожному будинку є недобросовісні власники або наймачі квартир які не сплачують внески за утримання будинку. З моменту прийняття закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» у 2001 році ОСББ зверталось до суду у рамках наказного провадження адже вказаний спосіб захисту порушеного права є досить економним щодо сплати судового збору, швидким, адже розгляд заяви про видачу судового наказу повинен відбутися на протязі п'яти днів з дня її надходження, а якщо боржником у заяві про видачу судового наказу вказана фізична особа, яка не має статусу підприємця, - протягом п'яти днів з дня отримання судом у порядку, передбаченому частинами п'ятою, шостою статті 165 цього Кодексу, інформації про зареєстроване у встановленому законом порядку місце проживання (перебування) фізичної особи - боржника. Але на теперішній час суди масово відмовлюсь у видачі судового наказу за заявою ОСББ мотивуючи тим що відповідно до частини першої статті 160 ЦПК України судовий наказ що видається судом за результатами розгляду вимог, передбачених статтею 161 цього Кодексу. Пунктом 3 частини першої статті 161 Цивільного

процесуального кодексу України передбачено, що судовий наказ як особлива форма судового рішення може бути виданий у разі, якщо заявлено вимогу про стягнення заборгованості за оплату житлово-комунальних послуг. В свою чергу, останні визначаються як «результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилих приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил» (ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»). Разом з тим мета створення та предмет діяльності ОСББ, встановлені чинним законодавством, не передбачають провадження ним господарської діяльності. Тому ОСББ не може розглядатися як виробник/виконавець житлово-комунальних послуг відповідно до закону. При цьому згідно з ч. 1 ст. 16 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання має право відповідно до законодавства та свого статуту встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів. З наведеного випливає, що сплата внесків і платежів, встановлених ОСББ, не є оплатою житлово-комунальних послуг, а вимога про стягнення заборгованості за такими внесками і платіжками не може розглядатися в порядку наказного провадження. Ця обставина позбавляє ОСББ можливості скористатися перевагами зазначеного провадження у відносинах із недобросовісними платниками, ставить його у гірше становище порівняно з іншими виконавцями послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Таким чином, з метою наділення ОСББ додатковими інструментами для забезпечення виконання покладених на нього завдань необхідно доповнити законодавчий перелік вимог, які можуть розглядатися в порядку наказного провадження, вимогою про стягнення заборгованості за оплату внесків і платежів, встановлених ОСББ.