

**ПРОЄКТ
ЗАТВЕРДЖЕНО ЗАГАЛЬНИМИ ЗБОРАМИ
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САДОВИЙ-25»
Протокол № ____ від « ____ » червня 2024 р.**

**Положення
по роботі з боржниками Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку «САДОВИЙ-25»**

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Це Положення по роботі з боржниками ОСББ «Садовий-25» (далі –Положення) розроблено відповідно до чинного законодавства України та Статуту ОСББ «Садовий-25» (далі – Об'єднання).

1.2. Це Положення визначає поняття про платіжну дисципліну, порядок сплати, заборгованість, боржника, санкції, що застосовуються до боржників; закріплює порядок і організацію роботи правління Об'єднання із боржниками.

1.3. Це Положення затверджується Загальними зборами ОСББ «Садовий-25» (далі – Загальні збори) і може бути змінено та доповнено лише ними.

1.4. У випадку виникнення розбіжностей між положеннями Статуту ОСББ «Садовий-25» і цим Положенням повинні застосовуватися положення Статуту ОСББ «Садовий-25». Альтернативні норми цього Положення у відношенні до положень Статуту ОСББ «Садовий-25» не є розбіжностями.

2. ПОНЯТТЯ ЗАБОРГОВАНОСТІ, БОРЖНИКА ТА ПЛАТІЖНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.1. **Заборгованість** – сума несплачених фінансових зобов'язань у вигляді щомісячних внесків на утримання, експлуатацію, ремонт спільного майна і вивіз твердих побутових відходів (в подальшому - **Внески**), та інших платежів (в подальшому – **Платежі**), затверджених рішенням загальних зборів, що підлягає обов'язковому погашенню.

2.2. *Види заборгованості:*

короткострокова заборгованість – несплата Внесків та Платежів, протягом 1 (одного) місяця, що є наступним за місяцем нарахування;

довгострокова заборгованість – несплата Внесків та Платежів протягом 2 (двох) та більше місяців, що є наступними за місяцем нарахування.

2.3. **Боржник** – фізична та/або юридична особа, власник житлового/нежитлового приміщення, розташованого у будинку, що порушує платіжну дисципліну та має заборгованість зі сплати Внесків та Платежів.

2.4. **Платіжна дисципліна** – своєчасне і точне виконання фізичними та юридичними особами, власниками житлових/нежитлових приміщень, розташованих у будинку, зобов'язань перед Об'єднанням зі сплати Внесків та Платежів, у тому числі відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами. Дотримання платіжної дисципліни є обов'язковим для всіх співвласників.

3. ТЕРМІН І ПОРЯДОК СПЛАТИ ВНЕСКІВ ТА ПЛАТЕЖІВ

3.1. Термін сплати Внесків та Платежів встановлений протягом 1 (одного) місяця, що є наступним за місяцем нарахування.

3.2. За умови внесення оплати Внесків та Платежів згідно п. 3.1 даного Положення і відсутності будь-якої минулої заборгованості зі сплати Внесків та Платежів, така заборгованість вважається короткостроковою і щомісячний Внесок розраховується шляхом множення затвердженого Внеску за 1 (один) квадратний метр на загальну площу кожного об'єкта нерухомості, що знаходиться у власності кожного співвласника.

3.3. За умови внесення оплати Внесків та Платежів пізніше терміну, зазначеного в пункті 3.1 даного Положення, або наявності будь-якої минулої заборгованості зі сплати Внесків та Платежів, така заборгованість вважається довгостроковою. Якщо Співвласник не уклав договір про розстрочку/реструктуризацію довгострокової заборгованості:

3.3.1. Із Співвласника стягується Неустойка (в розумінні ст. 549 Цивільного кодексу України) в сумі, що дорівнює заборгованості;

3.3.2. Співвласнику може бути обмежено користування ліфтом, застосовуючи Систему контролю доступу (в подальшому СКД), до повного погашення заборгованості.

3.4. Додаткові надходження від застосування п. 3.3 даного Положення направляються в Резервний фонд Об'єднання для покриття тимчасового дефіциту коштів на утримання будинку внаслідок несвоєчасної сплати Внесків та Платежів співвласниками.

4. ПОРЯДОК І ОРГАНІЗАЦІЯ РОБОТИ ПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯ ІЗ БОРЖНИКАМИ

4.1. При роботі з боржниками Об'єднання правління керується положеннями Статуту Об'єднання та даним Положенням, а також нормами чинного законодавства України.

4.2. Відповідно до ст. 8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавець послуг та/або управитель має право припинити/зупинити надання комунальних послуг у разі їх несплати або оплати не в повному обсязі в порядку і строки, встановлені законом та договором.

Власники приміщень, з наявною довгостроковою заборгованістю за сплатою Внесків та Платежів, можуть бути обмежені у користуванні загальнобудинковими мережами.

Об'єднання має право відключити внутрішньобудинкові мережі від внутрішньоквартирних мереж боржника (без звільнення боржника від обов'язку сплати Внесків та Платежів), дотримуючись наступної попередньої процедури: не пізніше ніж за 5 (п'ять) календарних днів до дати відключення, вручити Власнику, який має борг, повідомлення про необхідність погашення заборгованості або укладення договору про розстрочку/реструктуризацію та про відключення від внутрішньобудинкових мереж.

Якщо на шостий календарний день уся сума заборгованості Власником не погашена і боржник не уклав договір про розстрочку/реструктуризацію боргу, його квартира/приміщення відключається від внутрішньобудинкових мереж.

Всі витрати, пов'язані з повідомленням та стягненням боргу, в тому числі й судові витрати, покладаються у повному обсязі на боржника.

Подальше підключення квартири/приміщення можливе лише після повної виплати заборгованості та оплати витрат на підключення/ відключення з розрахунку одна мінімальна заробітна плата за кожну подію (відключення та підключення).

Самовільне підключення до загально-будинкових мереж тягне за собою штраф у розмірі 5 (п'яти) мінімальних заробітних плат.

Санкції, передбачені цим пунктом, мають бути оплачені Власником на поточний рахунок Об'єднання у строки, встановлені п. 3.1 даного Положення.

4.3. Робота правління Об'єднання із боржниками складається з таких етапів:

інформаційний – розміщення списків боржників у місцях загального користування будинку станом на останнє число місяця, наступного за звітним;

профілактичний – стимулювання до погашення боргу;

судовий.

4.4. Правління Об'єднання застосовує до боржника такі санкції:

усне або письмове попередження (Додаток №1) про необхідність сплати наявної заборгованості за Внесками та Платежами;

виклик боржника на засідання правління Об'єднання поштовим відправленням на адресу житлового/нежитлового приміщення, власником якого є боржник, за яким числиться заборгованість за Внесками та Платежами, та проведення профілактичної бесіди із ним, з метою стимулювання його до погашення заборгованості;

обмеження у користуванні загальнобудинковими мережами;

надсилання на адресу боржника листа-претензії з вимогою про термінову сплату заборгованості за Внесками та Платежами;

звернення до суду з позовом про стягнення заборгованості.

Головуючий на Загальних зборах Об'єднання _____
(підпис) (П.І.Б.)

Додаток № 1
до Положення по роботі з
боржниками ОСББ «Садовий-25»

Квартира № _____

ПОПЕРЕДЖЕННЯ

про несплату внесків на утримання,
експлуатацію, ремонт спільного майна
і вивіз твердих побутових відходів
ОСББ «Садовий-25»

Повідомляємо Вас про те, що на «___»_____20 року сума Вашого боргу складає_____ (_____) грн., що ускладнює завдання з підтримки та модернізації інженерно-технічного обладнання нашого будинку та відповідно лягає на «плечі» ваших сусідів. Якщо Ви не почнете погашати Вашу заборгованість та платити за графіком внески на утримання, експлуатацію, ремонт спільного майна і вивіз твердих побутових відходів ОСББ «Садовий-25» буде змушено подати заяву на примусове стягнення боргу у судовому порядку

1. Згідно з ст. 95 Цивільного процесуального кодексу України судове засідання проходить в спрощеному порядку шляхом видачі судового наказу без запрошення боржника.

2. Згідно з частиною 2 статті 625 Цивільного кодексу України ОСББ «Садовий-25» має право вимагати з боржника сплату боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час несплати, а також 3% річних від суми боргу.

3. Невиконання боржником вимоги судового наказу може привести до арешту рухомого та нерухомого майна з подальшою їх реалізацією (ст. 56 закону України «Про виконавче виробництво») або за наявності замислу боржника - к відкриттю кримінальної справи за статтею 322 Кримінального кодексу України «Невиконання судового рішення».

Правління ОСББ «Садовий-25»