

## ПЕРЕВІРКИ В ОСББ: Як правлінню підготуватися і пережити без шкоди для здоров'я



Метою цього матеріалу є роз'яснити членам правлінь об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) особливості перевірок їхньої діяльності з боку тих чи інших органів державного нагляду (контролю), обумовлені статусом об'єднань, а також навчити базових правил, яких ОСББ слід дотримуватися в спілкуванні з органами державного нагляду (контролю).

**Автор: Дмитро Левицький.**

*Думки, висловлені в цьому посібнику, належать авторам і не обов'язково відображають офіційну позицію Програми розвитку ООН. Жодну частину посібника не можна відтворити або використовувати будь-яким чином без відповідного посилання на першоджерело. Повне відтворення тексту посібника можливо лише за письмової згоди Програми розвитку ООН.*

Проект «Об'єднання співвласників будинків для впровадження сталих енергоефективних рішень» (HOUSES) реалізується Програмою розвитку ООН та фінансується Європейським Союзом. Мета проекту – мобілізувати співвласників багатоквартирних будинків на спільні дії з підвищення енергоефективності свого житла. Проект мотивує та підтримує створення ОСББ, проводить навчання та надає консультації ініціативним групам щодо створення, ефективного управління, ведення бухгалтерії ОСББ та підвищення рівня енергоефективності будинків.

Більше про проект на сайті Програми розвитку ООН [www.ua.undp.org](http://www.ua.undp.org)

Долучитися до проекту та дізнатися контакти координаторів проекту в регіонах можна завітавши на сайт [www.houses.in.ua](http://www.houses.in.ua)

# Зміст

- Вступ **•2**
- Статус ОСББ та його вплив на (не)правомірність перевірок **•3**
- Як правлінню ОСББ мінімізувати ризики проведення та негативні наслідки перевірок **•9**
- Трудові правовідносини: що особливого в ОСББ? **•13**
- Що робити правлінню в разі перевірки? **•15**
- Замість післямови **•23**

## Вступ

Останнім часом для об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) в Україні актуальним стало питання перевірок їхньої діяльності з боку тих чи інших органів державного нагляду (контролю). Хоча такі перевірки не є чимось унікальним для ОСББ (перевірки проводяться і в інших юридичних осіб), стосовно ОСББ є певні особливості, обумовлені статусом об'єднань.

Метою цього матеріалу є роз'яснити членам правління ОСББ ці особливості, а також навчити базових правил, яких ОСББ слід дотримуватися в спілкуванні з органами державного нагляду (контролю). Більше того - деяким органам, з якими ОСББ останнім часом зустрічаються найчастіше (Державній службі України з питань праці та Державній службі України з надзвичайних ситуацій), ми приділимо окрему увагу.

## Статус ОСББ та його вплив на (не)правомірність перевірок

ОСББ в Україні створюються як юридичні особи. У зв'язку з цим у практиці роботи органів державного нагляду (контролю) нерідко можна почути тезу: "ОСББ як юридична особа зобов'язана..." - і далі називаються обов'язки, контроль за виконанням яких входить до компетенції конкретного органу чи посадової особи. Але ж у тому й річ, що сам по собі статус юридичної особи не покладає на неї жодних специфічних обов'язків - окрім, хіба що, ведення бухгалтерського обліку та складання податкової звітності. А от що іще зобов'язана робити конкретна юридична особа - залежить від того, яку діяльність і на яких засадах вона провадить.

Тож давайте розберемося, яку діяльність ОСББ провадить - і яку НЕ провадить, та на яких засадах.

**Перше і головне. ОСББ не є суб'єктом господарювання.** Згідно зі ст.ст. 4 і 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", діяльність ОСББ є *господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів*, тобто ОСББ є *негосподарюючим суб'єктом*.

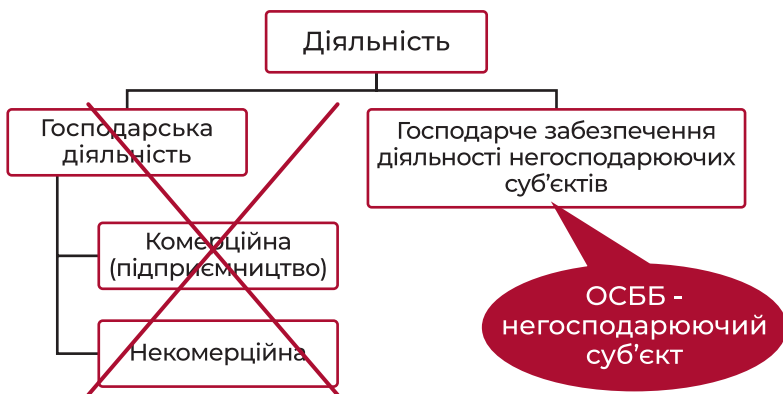
Ось, власне, що про це говорить сам Закон. Відповідно до ч.1 ст.4 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", "об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами". А відповідно до ч.2 ст.22 зазначеного закону, "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".

Що це означає? Що це взагалі таке - “негосподарюючий суб’єкт” та “господарче забезпечення” його діяльності?

Стаття 3 Господарського кодексу України розрізняє *господарську діяльність* і *господарче забезпечення діяльності негосподарюючих суб’єктів*.

Господарську діяльність Кодекс визначає так: це - діяльність “у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність”. Проводять її, відповідно, суб’єкти господарювання. Як впливає із наведеного визначення, головною ознакою господарської діяльності є її зорієнтованість “назовні”, на “зовнішнє” споживання. Якщо господарська діяльність провадиться з метою отримання прибутку, вона визнається *підприємництвом*, якщо без такої мети - *некомерційною господарською діяльністю*.

На відміну від господарської діяльності, господарче забезпечення діяльності негосподарюючих суб’єктів спрямоване на “створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування”, тобто - на “внутрішнє” споживання, на забезпечення своїх власних потреб. Саме цим і займаються співвласники, створивши ОСББ - разом управляють своїм будинком і утримують його. Тож віднесення об’єднань до негосподарюючих суб’єктів у Законі України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” є абсолютно логічним.



Показово, що таку ж правову позицію зайняла Судова палата у господарських справах Верховного Суду України у справі № 916/2197/13 за позовом ОСББ «Одесит» до ДП «Компроміс»: “Отже, суди при вирішенні спору дійшли обґрунтованого висновку про те, що позивач не здійснює господарської діяльності у розумінні наведених норм законодавства, оскільки його діяльність спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов його функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб’єктів господарювання, а відтак, ця діяльність є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючого суб’єкта”.

Статус ОСББ як *негосподарюючого суб’єкта* є дуже важливим, адже це питання про те, чи застосовуються до ОСББ вимоги нормативно-правових актів, які поширюються на суб’єктів господарювання у частині ліцензування певних видів діяльності, контролю, перевірок тощо. Оскільки ОСББ не є суб’єктом господарювання, то й вимоги, адресовані суб’єктам господарювання, до ОСББ пред’являтися не можуть.

Погляньмо тепер на питання державного нагляду (контролю) взагалі. Ці питання регулюються Законом України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”. Згідно з преамбулою і ст. 2 зазначеного Закону, його дія “поширюється на відносини, пов’язані зі здійсненням державного нагляду (контролю) у сфері *господарської діяльності*”. Іншими словами, на господарче забезпечення діяльності негосподарюючих суб’єктів, включаючи ОСББ, дія зазначеного Закону не поширюється. Відтак, і заходи державного нагляду (контролю), передбачені ним, в ОСББ провадитися не можуть.

---

**Дія Закону України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності” не поширюється на господарче забезпечення діяльності негосподарюючих суб’єктів. Тому заходи державного нагляду (контролю) відповідно до цього закону в ОСББ здійснюватися не можуть.**

---

**Друге. ОСББ не є власником багатоквартирного будинку чи його спільного майна.** ОСББ - це об'єднання співвласників (власників квартир і нежитлових приміщень) багатоквартирного будинку, а не його власник. ОСББ не стає власником ні будинку в цілому, ні квартир і нежитлових приміщень, ні спільного майна у багатоквартирному будинку. Це просто об'єднання співвласників, а не їх заміна. Його створення жодним чином не змінює відносин власності в багатоквартирному будинку. А майно, придбане ОСББ за внески співвласників, зараховується не до його власності як юридичної особи, а до спільної власності співвласників багатоквартирного будинку.

Як наслідок, в низці випадків до ОСББ не можуть висуватися вимоги як до власника будівлі та спільного майна багатоквартирного будинку. Ця обставина, разом із статусом ОСББ як негосподарюючого суб'єкта, також враховується судами.

Сказане стосується і земельних ділянок багатоквартирних будинків. Відповідно до ч.2 ст.42 Земельного кодексу України "земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України". Іншими словами, власниками земельної ділянки багатоквартирного будинку можуть бути лише його співвласники. Втім, на сьогодні передбаченого Кодексом порядку Кабінет Міністрів України не встановив, і земельні ділянки в спільну власність співвласників багатоквартирного будинку не передаються. Але так само не можуть вони передаватися ні ОСББ, ні будь-якому іншому суб'єкту, окрім самих співвласників.

У зв'язку з цим доречно звернути увагу на питання благоустрою прибудинкових територій. Нерідко об'єднанням висувуються вимоги (або й претензії) щодо утримання прибудинкових територій. Однаку більшості випадків земельні ділянки багатоквартирних будинків не передані ОСББ ні у власність, ні в користування, та й межі *прибудинкових* територій в установленому законодавством



порядку не визначені. За таких умов будь-які претензії до ОСББ щодо неналежного утримання прибудинкових територій є безпідставними та неправомірними.

Сказане не стосується ОСББ, які за старим законодавством отримали земельну ділянку у власність або користування. Такі ОСББ мають всі обов'язки власника земельної ділянки.

**Третє. ОСББ не надає послуг.** Оскільки ОСББ здійснює самозабезпечення, то така діяльність не може розглядатися як надання послуг. Якщо немає послуг - то немає і ціни на послуги. Фінансується самозабезпечення за рахунок внесків співвласників. А розмір і перелік внесків визначають виключно самі співвласники на загальних зборах ОСББ, і жоден орган не може (і не має права) зробити це за них.

Відносини співвласників багатоквартирного будинку між собою та з ОСББ є статутними, а не договірними. Права і обов'язки співвласників визначаються законом і статутом конкретного ОСББ, однакові для всіх співвласників та не можуть бути змінені шляхом укладання окремих договорів із окремими співвласниками.

На жаль, окремі ОСББ у своїй практичній діяльності самі порушують закон і тим ставлять під сумнів свій статус - зокрема, укладаючи зі співвласниками договори про надання "послуг". Про це ми поговоримо пізніше, коли висвітлюватимемо помилки, що ослаблюють позицію ОСББ.

**Четверте. ОСББ - форма управління багатоквартирним будинком, а не його управитель.** ОСББ є однією з трьох форм управління багатоквартирним будинком, визначених чинним законодавством (поруч з управлінням багатоквартирним будинком його співвласниками безпосередньо та управителем). Будинок перебуває в управлінні ОСББ з моменту його створення (створення ОСББ означає одночасно обрання співвласниками форми управління через ОСББ). ОСББ не потребує жодних додаткових дій інших суб'єктів ("списання з балансу", "передачі в управління" будинку) для того, щоб розпочати управління будинком. А так само і не несе обов'язків, які закон покладає на управителя - суб'єкта господарювання.

**П'яте. ОСББ є неприбутковою організацією.** Податковий кодекс України передбачає, що ОСББ має право бути внесеним до Реєстру неприбуткових установ та організацій, отримавши статус неприбуткової організації. Цей процес не є автоматичним - новоствореному ОСББ слід подати відповідну заяву. Статус неприбуткової організації дозволяє ОСББ не сплачувати податок на прибуток підприємств із коштів, що йому надходять, та застосовувати відповідні особливі правила бухгалтерського і податкового обліку.

Податковий кодекс України вимагає від неприбуткових організацій, серед іншого, цільового (згідно зі статутними цілями) витрачання коштів. Для ОСББ (та інших неприбуткових організацій, хоч не всі на практиці цю вимогу виконують) це означає, що надходження і витрачання внесків та інших коштів повинні здійснюватися та обліковуватися за цільовими фондами.

**Отже, підведемо попередні підсумки. ОСББ не є суб'єктом господарювання і не є суб'єктом підприємництва, не є власником будинку та його спільного майна, не є управителем і не надає послуг. Як наслідок - від ОСББ не можна вимагати виконання обов'язків тих суб'єктів, ким ОСББ не є.**

**Ким же є ОСББ? Відповідь - у самій назві: об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку. Тобто, від ОСББ не можна вимагати виконання обов'язків, яких не має кожен окремих співвласник.**

## Як правлінню ОСББ мінімізувати ризики проведення та негативні наслідки перевірок

Отже, ми дали характеристику правовому статусу ОСББ. Втім, у практичній діяльності деякі об'єднання часом поводяться так, що ставлять цей статус під сумнів. Розглянемо деякі помилки та їхні наслідки.

### Договори зі співвласниками про “надання послуг”

**Чого не робити?** Правлінню не слід укладати зі співвласниками жодних договорів про “надання послуг” чи “участь у витратах” абощо. Такі договори можуть розглядатися як доказ того, що ОСББ надає послуги, а відтак - є суб'єктом господарювання і, відповідно, підпадає під дію нормативно-правових актів, що регулюють діяльність таких суб'єктів.

**Що робити?** Слід пам'ятати, що відносини в ОСББ є статутними, а не договірними, та що права і обов'язки співвласників визначені законом і статутом. Зокрема, що обов'язок співвласника сплачувати внески об'єднанню визначений безпосередньо статтею 15 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” і не потребує укладання будь-яких додаткових договорів. У разі необхідності врегулювати ті чи інші правовідносини в ОСББ - слід на загальних зборах приймати загальні для всіх співвласників документи (як-от порядок сплати внесків), а не вдаватися до окремих “сепаратних” договорів. Єдиний договір, який є допустимим у відносинах об'єднання зі співвласником - це договір про реструктуризацію заборгованості, якщо правління вважає за доцільне і можливе розстрочити сплату боргу конкретному співвласнику. Але й випадки та умови укладання договорів про реструктуризацію мають спершу визначити загальні збори.

У квитанціях (повідомленнях, рахунках) на сплату внесків слід правильно називати призначення платежу (“внески”) та в жодному разі не вживати таких термінів, як “тариф”, “послуга”, “квартплата”.

Співвласникам, які вимагають договорів та “актів приймання-передачі наданих послуг” як “первинних документів” (просять про це деякі юридичні особи, в т.ч. бюджетні організації), слід нагадати, що відповідно до статті 1 Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”, “первинний документ - документ, який містить відомості про господарську операцію”. Тобто, таким документом може бути і рахунок, і бухгалтерська довідка, і інший документ, за умови, що він містить необхідні відомості. ОСББ ж у рахунках (повідомленнях, квитанціях) на сплату внесків слід зазначати повні реквізити (власні й платника), номер і дату документа, посаду, прізвище й підпис особи, що його склала, призначення і період платежу, вимогу “сплатити до”, і підставу сплати (посилання на статтю 15 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” і рішення загальних зборів, яким визначено розмір внесків). Бюджетним організаціям можна також нагадати, що відповідно до Інструкції щодо застосування економічної класифікації видатків бюджету, затвердженої Наказом Міністерства фінансів України від 12.03.2012 № 333, сплату внесків в ОСББ слід передбачати за КЕКВ 2800 “Інші поточні видатки”, а не КЕКВ 2270 “Оплата комунальних послуг та енергоносіїв”.

## Право власності на будинок

**Чого не робити?** Попри те, що ОСББ не є і не може бути власником багатоквартирного будинку, трапляються випадки державної реєстрації права власності на будинок в цілому за об’єднаннями. ОСББ слід цього категорично уникати. По-перше, така реєстрація просто суперечить законодавству. По-друге, вона може використовуватися як обґрунтування вимог про виконання посадовими особами ОСББ обов’язків (обов’язків власника будівлі), яких вони виконати в дійсності не можуть.

**Що робити?** В разі, якщо з якихось причин ОСББ має зареєстроване право власності на будинок в цілому - слід звернутися до суду з вимогою про скасування державної реєстрації такого права. Це ж стосується випадків, коли право власності на будинок в цілому зареєстрував будь-який інший суб'єкт (житлово-будівельний кооператив, територіальна громада в особі відповідного органу місцевого самоврядування тощо).

## Місцезнаходження ОСББ в квартирі голови правління

**Чого не робити?** Нерідко ОСББ зазначають у реєстраційних документах своїм місцезнаходженням квартиру голови правління. Цього слід уникати. Адже, якщо ми говоримо про “перевірки без шкоди для здоров'я”, то якраз відвідування перевіряючими житла голови правління не найкращим чином позначаються на самопочутті як його самого, так і членів його родини.

**Що робити?** Місцезнаходженням об'єднання можна і доцільно визначати просто адресу будинку, без зазначення квартири. Відповідно до статті 93 Цивільного кодексу України, “місцезнаходженням юридичної особи є фактичне місце ведення діяльності чи розташування офісу, з якого проводиться щоденне керування діяльністю юридичної особи (переважно знаходиться керівництво) та здійснення управління і обліку”. Будинок в цілому якнайкраще відповідає цьому визначенню.

Якщо в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань місцезнаходженням ОСББ вже зазначена адреса квартири голови правління, слід внести зміни до відомостей Реєстру. Для цього слід на загальних зборах прийняти рішення про зміну місцезнаходження об'єднання, і подати державному реєстратору відповідну заяву зі зміненими відомостями про місцезнаходження. Якщо місцезнаходження було зазначене також у статуті ОСББ, на загальних зборах слід одночасно внести зміни до статуту об'єднання (викласти його в новій редакції) та подати на державну реєстрацію нову редакцію статуту.

А для того, щоб не турбуватися про доставку кореспонденції, адресованої ОСББ, можна розмістити поруч із поштовими скриньками співвласників ще одну, на якій зазначити назву ОСББ. Або ж укласти з АТ “Укрпошта” договір, в якому зазначити бажану адресу доставки вхідної кореспонденції - тут вже, якщо є бажання, можна без негативних наслідків зазначити адресу квартири голови правління.

## КВЕДи

**Чого не робити?** Нерідко ОСББ зазначають у реєстраційних документах види діяльності, які їм невластиві. Зокрема, часто зазначають такі види діяльності за Класифікатором видів економічної діяльності як 68.20 “Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна” та 81.22 “Інша діяльність із прибирання будинків і промислових об’єктів”. Від цього слід утримуватися, оскільки, як свідчить практика, КВЕДи, зазначені об’єднаннями в реєстраційних документах, беруться до уваги як органами нагляду (контролю) при плануванні перевірок, так і судами при розгляді спорів між цими органами і ОСББ.

**Що робити?** У реєстраційних документах слід зазначити виключно вид діяльності, прямо зазначений у згаданому Класифікаторі як такий, що включає діяльність ОСББ, а саме: 81.10 “Комплексне обслуговування об’єктів”. Як зазначено в Класифікаторі, “цей клас також включає (...) діяльність об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та їх асоціацій”. Таке формулювання вже за визначенням охоплює всі аспекти діяльності ОСББ, передбачені Законом України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Тож немає потреби в жодних додаткових уточненнях і в зазначенні додаткових видів діяльності. Все, що робить ОСББ в межах Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, охоплюється поняттям “діяльність ОСББ”.

Якщо в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань зазначені “зайві” або невідповідні види діяльності, до відомостей Реєстру слід внести відповідні зміни. Це здійснюється також за рішенням загальних зборів об’єднання.

## Трудові правовідносини: що особливого в ОСББ?

Якщо ОСББ використовує найману працю, то несе ті самі обов'язки щодо своїх працівників, що й інші роботодавці. Це не залежить від наявності чи відсутності статусу суб'єкта господарювання. Якщо ОСББ наймає працівників на умовах трудового договору, то зобов'язане дотримуватися у відносинах з працівниками вимог законодавства про працю. У зв'язку з цим важливо чітко визначитися, хто є і хто не є працівником ОСББ, на яких засадах виконує свої функції, та уникати змішування роботи за трудовим договором, за цивільно-правовим договором, і виконання певних обов'язків на громадських засадах.

Спеціалізовані видання для бухгалтерів і фахівців кадрових служб вже присвятили чималу увагу питанням належного оформлення трудових відносин із працівниками. Наведені рекомендації та застереження стосуються ОСББ в тій же мірі, що й інших роботодавців. Тож не будемо повторювати відомі поради (як-от: уникати в цивільно-правових договорах положень, притаманних трудовим правовідносинам, своєчасно виплачувати заробітну плату, належно оформлювати вихід працівників у відпустки тощо), а зупинимося на специфічних для ОСББ аспектах.

Насамперед, ОСББ слід чітко відділяти виконання певних обов'язків *на громадських засадах* від трудових правовідносин. У багатьох об'єднаннях голова і члени правління, члени ревізійної комісії виконують свої обов'язки на громадських засадах, не отримуючи за це плати та не вступаючи з ОСББ в трудові правовідносини. І все добре доти, доки не приймається рішення придбати для таких осіб, скажімо, мобільний телефон, чи оплатити розмови по ньому, чи надати якесь інше "благо", притаманне трудовим правовідносинам. Щойно це відбувається - у органів державного нагляду (контролю)

з'являється “зачіпка” для визнання відносин між посадовою особою і ОСББ трудовими та звинувачення ОСББ у “фактичному допуску працівника до роботи без оформлення трудового договору”.

Так само правлінню ОСББ слід визначитися щодо умов роботи консьєржів: чи це робота найнятих правлінням працівників, чи добровільна самоорганізація співвласників без участі правління. Якщо підбір консьєржів здійснюється правлінням, якщо правління за рахунок об'єднання забезпечує консьєржів засобами зв'язку, миючими чи гігієнічними засобами, якщо правління облаштовує за рахунок об'єднання “робоче місце” консьєржам, - таких осіб слід наймати на роботу в ОСББ за трудовими договорами. Якщо ж робота консьєржів є результатом самоорганізації співвласників, то правлінню слід утриматися від вищезазначених дій, інакше, знову-таки, не уникнути звинувачень у “фактичному допуску працівника до роботи без оформлення трудового договору”.

Стаття 17 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” передбачає, що “загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу”. Деякі об'єднання, керуючись наведеною нормою Закону, залучають співвласників-боржників до власноручного виконання тих чи інших робіт з утримання спільного майна. При цьому деякі правління не вважають такі відносини трудовими, та й суму списаної заборгованості не розглядають як дохід співвласника, не утримують із неї належних податків і зборів, та не нараховують на неї єдиного соціального внеску. Але в дійсності ситуація інакша. Якщо співвласник виконує роботи не з власної ініціативи на громадських засадах, а за дорученням правління і за винагороду (а у випадку списання заборгованості таке списання і розглядається як винагорода), то відносини із ним мають бути врегульовані або шляхом укладання цивільно-правового договору, або шляхом укладання трудового договору, а ОСББ виступає щодо такого співвласника податковим агентом. Тож спрямування заробітку співвласника в ОСББ на погашення заборгованості перед об'єднанням жодним чином не звільняє правління від необхідності укласти зі співвласником належний договір.



## Що робити правлінню в разі перевірки?

Отже, ми з'ясували, що законодавство про державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності на ОСББ не поширюється. Також ми розібралися із тим, що ОСББ слід робити і чого - не слід, аби не поставити свій статус негосподарюючого суб'єкта під сумнів. Водночас ми з'ясували, що статус негосподарюючого суб'єкта не звільняє ОСББ від обов'язків, покладених на роботодавця стосовно його працівників, в разі, якщо ОСББ залучає працівників на умовах трудового договору.

То які ж з урахуванням сказаного вище мають бути дії правління в разі, якщо йому повідомляють про проведення перевірки - або якщо інспектор уже "на порозі"?

Розглянемо перевірки двох органів, що останнім часом відбуваються найчастіше: Державної служби України з надзвичайних ситуацій (ДСНС) та Державної служби України з питань праці (Держпраці).

### Перевірки Державної служби України з надзвичайних ситуацій

Органи ДСНС звертаються до ОСББ з приводу перевірки стану додержання вимог законодавства у сфері цивільного захисту, техногенної та пожежної безпеки. Такі перевірки є заходом державного нагляду (контролю) відповідно до Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності", та проводяться відповідно до його вимог. Однак зазначений закон, як ми вже з'ясували, не поширюється на ОСББ, адже об'єднання не є суб'єктами господарювання. Відповідно, і правові підстави для проведення подібних перевірок в ОСББ відсутні.

Як же реагувати правлінню, якщо - попри все - місцеві територіальні органи ДСНС надсилають ОСББ повідомлення про

перевірку, або ж їхні співробітники безпосередньо з'являються для проведення перевірки?

Перше. Часто співробітники ДСНС телефонують голові правління із проханням бути присутнім (присутньою) під час проведення перевірки. На це слід ввічливо пояснити, що перевірки ДСНС в ОСББ проводяться не можуть, а тому ні голова, ні члени правління на таку "перевірку" з'являтися не планують. Взагалі, в усіх випадках доброю практикою реагування на телефонні дзвінки є - утриматися від будь-яких "офіційних" дій за результатами дзвінка. На усні запити телефоном - у відповідь попросити надіслати офіційний письмовий запит.

Друге. Якщо голову правління чи будь-яку іншу посадову особу ОСББ запрошують (зазвичай, телефоном) з'явитися в територіальний орган ДСНС, щоби щось отримати або в чомусь розписатися - не з'являтися, не отримувати, не розписуватися. А, знову-таки, попросити надіслати документи поштою.

Третє. В разі отримання поштою повідомлення про проведення перевірки - слід негайно оскаржувати в суді наказ на проведення перевірки. Для цього звернутися по правничу допомогу.

Четверте. Якщо інспектор вже прийшов до будинку, слід утриматися від спокуси щось йому "довести", чи тим паче перешкоджати йому в роботі. Розумним буде просто розминутися з інспектором. Малоімовірно, а якщо ОСББ не отримувало повідомлення про перевірку - то й взагалі практично виключено, щоб інспектор розпочав перевірку за відсутності посадових осіб "об'єкта перевірки". А от якщо ж голова правління піддасться спокусі супроводжувати інспектора, то буде фактично присутній при незаконній "перевірці", і вона розпочнеться.

## **Перевірки Державної служби України з питань праці**

Інспектори праці звертаються до ОСББ стосовно двох видів перевірок: *дотримання законодавства з питань охорони праці та дотримання законодавства про працю*. Під другі, цілком

очевидно, підпадають усі питання дотримання законодавства про працю, окрім питань охорони праці.

Перевірки *дотримання законодавства з питань охорони праці* регулюються Законами України “Про охорону праці” та “Про основні принципи державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”. Відповідно, як ми вже з’ясували, такі перевірки в ОСББ проводяться не можуть, оскільки об’єднання не є суб’єктами господарювання. ОСББ вже мають успішний досвід судового оскарження результатів таких перевірок саме виходячи з наведеної аргументації. В цілому, стратегію поведінки при перевірках дотримання законодавства з питань охорони праці можна обрати ту саму, що й при перевірках ДСНС.

Порядок проведення перевірок *дотримання законодавства про працю* на сьогодні врегульовано статтею 259 Кодексу законів про працю України та постановою Кабінету Міністрів України № 823 від 21 серпня 2019 р. “Деякі питання здійснення державного нагляду та контролю за додержанням законодавства про працю”.

Існує позиція, що в проведенні таких перевірок інспектори праці не обмежені виключно суб’єктами господарювання та не зв’язані положеннями Закону України “Про основні принципи державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”. Втім така позиція не є безспірною. Річ у тім, що стаття 259 Кодексу законів про працю України, говорячи про “державний нагляд та контроль”, не дає визначення цих термінів. Ці визначення містить стаття 1 Закону України “Про основні принципи державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”: “державний нагляд (контроль) - діяльність уповноважених законом центральних органів виконавчої влади, їх територіальних органів, державних колегіальних органів, органів виконавчої влади Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування (далі - органи державного нагляду (контролю)) *в межах повноважень, передбачених законом*, щодо виявлення та запобігання порушенням вимог законодавства суб’єктами господарювання та забезпечення інтересів суспільства, зокрема належної якості продукції, робіт та послуг, допустимого рівня небезпеки для населення, навколишнього природного середовища”. Та й пункт 1 чинного Порядку здійснення

державного контролю за додержанням законодавства про працю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 823 від 21 серпня 2019 р., прямо посилається на згаданий Закон.

Тож враховуючи, що спеціального визначення поняття і порядку проведення державного нагляду (контролю) у негосподарюючих суб'єктів законом не визначено, а існуючий порядок, передбачений *законом*, поширюється виключно на суб'єктів господарювання, вважаємо, що проведення в ОСББ перевірок дотримання законодавства про працю є неправомірним.

Втім, судові оскарження результатів та самої правомірності перевірки - справа тривала, а штрафи, передбачені статтею 265 Кодексу законів про працю України за "недопущення до проведення перевірки з питань додержання законодавства про працю, створення перешкод у її проведенні", є чималими.

Тож наведемо кілька основних порад щодо взаємодії з Держпраці.

Перше. Насамперед слід знати, як ОСББ може потрапити в "поле зору" інспектора праці. Згаданий вище Порядок здійснення державного контролю за додержанням законодавства про працю передбачає низку підстав для інспекційних відвідувань. Серед них правлінню ОСББ слід звернути увагу на такі:

- звернення працівників стосовно порушення щодо них законодавства про працю,
- інформація, отримана із засобів масової інформації, від правоохоронних органів, Держстату, Державної податкової служби, Пенсійного фонду України та інших джерел, зокрема, про:
  - » наявність заборгованості з виплати заробітної плати,
  - » нарахування заробітної плати 30 і більше відсоткам працівників менше мінімальної,
  - » фізичних осіб, які виконують роботи (надають послуги) за цивільно-правовими договорами в одного роботодавця більше року,
- відсутність нарахувань заробітної плати у звітному місяці, що завершився,
- роботодавців, в яких 30 і більше відсотків фізичних осіб працюють на умовах цивільно-правових договорів.

Є й інші підстави - тут ми навели лише ті, що є актуальними для ОСББ з урахуванням особливостей діяльності об'єднань. Звісно, слід пам'ятати, що наведені факти самі по собі ще не означають доведених порушень з боку ОСББ. Однак вони є фактором, що привертає увагу Держпраці. Їх варто брати до уваги, організовуючи роботу об'єднання, та за можливості уникати цих "подрозніючих факторів".

Друге. Слід знати, що інспектування Держпраці можуть бути як виїзними, так і невиїзними (у приміщенні відповідного органу контролю на підставі документів та пояснень, наданих "об'єктом відвідування"). Тож цілком може бути, що фізично в будинку ОСББ інспектор праці і не з'явиться. "Невиїзне" інспектування має бути погоджене з "об'єктом відвідування", тож без спілкування між інспектором і посадовими особами ОСББ воно неможливе.

Третє. Як і у випадку з перевітками ДСНС, не слід "офіційно" реагувати на телефонні дзвінки. Отриману з дзвінка інформацію можна використати для вжиття попереджувальних заходів, але надавати документи чи з'являтися на виклик "за дзвінком" - не варто. Натомість слід просити надіслати офіційне письмове звернення або повідомлення.

Четверте. Як і у випадку з перевітками ДСНС, у разі отримання поштою повідомлення про проведення перевірки, слід негайно оскаржувати в суді правомірність проведення перевірки. Для цього - звернутися по правничу допомогу.

П'яте. Якщо вже інспектор прийшов до будинку, слід знати права "об'єкта інспектування", передбачені Порядком здійснення державного контролю за додержанням законодавства про працю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 823 від 21 серпня 2019 р. Назвемо найважливіші з них:

- перевіряти в інспектора праці наявність службового посвідчення (перевірити справжність посвідчення можна на сайті Держпраці: <http://dsp.gov.ua/category/zdiisnennia-derzhavnoho-kontroliu-za-doderzhanniam-zakonodavstva-pro-pratsiu/>), та не допускати до проведення інспекційного відвідування у разі відсутності такого посвідчення,
- одержувати копію направлення на проведення інспекційного відвідування,

- оскаржувати в установленому законодавством порядку неправомірні дії інспектора праці,
- фіксувати проведення інспекційного відвідування засобами аудіо-, фото- та відеотехніки.

Шосте. Досвід вчить, що результатом інспектування зазвичай є накладення штрафів на "об'єкт відвідування". Відповідно, правлінню ОСББ, яке хоче захистити права свої та об'єднання, слід одразу готуватися до оскарження в суді постанови органів Держпраці про накладення штрафу. Для цього, знову-таки, слід заручитися правничою допомогою. Причому допомогою юриста (адвоката) можна скористатися на будь-якому етапі спілкування з Держпраці - в тому числі й під час проведення інспектування.

Крім того, оскаржувати можна і окремі вимоги та приписи інспектора праці, в тому числі під час інспектування. Вимоги і приписи інспектора праці можна оскаржувати як в судовому порядку, так і в адміністративному - до керівника (заступника керівника) відповідного територіального органу Держпраці або до Голови (заступника Голови) Держпраці.

## **Загальні рекомендації для всіх випадків перевірок**

Тепер підведемо підсумки та наведемо загальні рекомендації з урахуванням всього, про що йшлося вище.

Перше - і головне. Користуйтеся правничою допомогою на будь-якому етапі спілкування з органами державного нагляду (контролю). Це право гарантоване статтею 59 Конституції України. Закладіть у кошторис ОСББ відповідну статтю витрат. Якщо не доведеться скористатися нею для захисту від неправомірних перевірок - можливо, згодиться при стягненні заборгованості з боржників. А якщо і в цьому не буде потреби - тим краще, збережіть ці кошти на наступний рік.

Друге. Пам'ятайте, що ОСББ не є суб'єктом господарювання. Уникайте вчинення дій та підписання документів, які можуть поставити під сумнів статус ОСББ як негосподарюючого суб'єкта.

Це стосується, в тому числі, ведення Журналу реєстрації перевірок відповідно до наказу Держпідприємництва № 18 від 10.08.1998 р., адже він передбачений для суб'єктів підприємництва.

Третє. Пам'ятайте, які дії “привертають увагу” органів державного нагляду (контролю). По можливості, уникайте їх - особливо у сфері трудових правовідносин.

Четверте. Пам'ятайте, що вимоги органів державного нагляду (контролю) мають бути адресовані ОСББ письмово. Утримуйтеся від вчинення будь-яких юридично значимих дій на підставі простого телефонного дзвінка. Дочекайтеся офіційного листа.

П'яте. Пам'ятайте, що виконавчим органом ОСББ є правління, а не одноособово голова правління об'єднання. Приймати рішення про те, як реагувати на ті чи інші звернення органів державного нагляду (контролю), повинне правління.

Шосте. Якщо в статуті та реєстраційних документах ОСББ його місцезнаходженням значиться конкретна квартира (голови правління, наприклад), замініть його на адресу будинку. Це відповідатиме законодавству і послабить психологічний тиск на посадових осіб об'єднання.

Сьоме. Якщо інспектор - “на порозі”, зберігайте спокій та телефонуйте адвокату. Будьте ввічливі і тримайтеся рівно. Помилкою буде як “лізти на рожен” та грубо перешкоджати роботі інспектора, так і надмірно догоджати. Якщо даєте пояснення, то обмежуйтеся тим, про що питають. Якщо для надання документа потрібен час - повідомте про те, коли зможете його надати. Якщо не маєте того чи іншого запитуваного документа - то, замість спроб нашвидкуруч його виготовити, поцікавтеся, який зв'язок цей документ має із предметом перевірки, який нормативно-правовий акт зобов'язує ОСББ його мати, та поясніть, що не маєте, і повідомте чому (наприклад, отримувати / складати / вести зобов'язані лише суб'єкти господарювання, яким ОСББ не є). І в цьому, знову-таки, - юристи вам у поміч.

Восьме. Будьте готові оскаржувати результати перевірки в судовому порядку. Користуйтеся при цьому правовою допомогою.

Дев'яте. Про факт перевірки та її наслідки інформуйте співвласників. Часом правління, несподівано для себе, отримують із числа небайдужих співвласників добровільних помічників, у тому числі з юридичною освітою.

Десяте. Обговоріть цю статтю із членами правління свого ОСББ. З'ясуйте, що в діяльності об'єднання слід виправити. Домовтеся про стратегію та координацію дій на випадок перевірки.



## Замість післямови

Прочитавши цей матеріал, хтось може вигукнути: “То хто ж ці ОСББ перевіряє? Де на цих “негосподарюючих суб’єктів” знайти управу?”

Ми не ставили за мету “вигородити” ОСББ. Ми лише констатували положення чинного законодавства, підтверджені судовою практикою.

Водночас, нагадуємо, що ОСББ - це об’єднання співвласників багатоквартирного будинку. Об’єднання. Співвласників. Яке створене співвласниками в інтересах співвласників. І згідно з Законом України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” одним із органів управління ОСББ є ревізійна комісія, яка обирається виключно з числа співвласників багатоквартирного будинку. Вона і здійснює контроль за діяльністю правління. А головним “контролером” є загальні збори об’єднання (тобто, безпосередньо самі співвласники), які можуть в будь-який час змінити і правління, і ревізійну комісію. Інших контролерів ОСББ не потребує.

## Нотатки