

ЗАТВЕРДЖЕНО

Установчими зборами

Об'єднання співвласників багатоквартирного
будинку «Наш Садовий»

Протокол № ____ від «__» _____ 2026 року

ПОЛОЖЕННЯ ПО РОБОТІ З БОРЖНИКАМИ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
«Наш Садовий»

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1. Положення по роботі з боржниками (далі – «Положення») розроблено відповідно до чинного законодавства України та Статуту ОСББ «Наш Садовий» (далі – Об'єднання) з метою забезпечення своєчасної сплати співвласниками житлових, нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку № 25 по вул. Дениса Рачінського в м. Києві (далі – «Будинок»), встановлених Загальними зборами Об'єднання обов'язкових внесків та платежів, а також платежів передбачених Правилами проживання в багатоквартирних будинках Об'єднання.
- 1.2. Метою прийняття цього Положення є визначення:
 - 1.2.1. чіткого та прозорого порядку сплати внесків та платежів співвласниками;
 - 1.2.2. порядку застосування обмежень до співвласників Будинку за несплату або несвоєчасну сплату внесків, платежів;
 - 1.2.3. порядку стягнення коштів із співвласників за несплату або несвоєчасну сплату встановлених внесків та платежів.
- 1.3. При роботі з боржниками Правління керується чинним законодавством України, положеннями Статуту Об'єднання, Правилами проживання (в разі їх затвердження), даним Положенням, а також рішеннями Загальних зборів співвласників Об'єднання.
- 1.4. Це Положення може бути змінено та доповнено виключно за їх рішенням.

2. ПОНЯТТЯ ЗАБОРГОВАНOSTІ, БОРЖНИКА ТА ПЛАТІЖНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

- 2.1. Заборгованість – сума несплачених фінансових зобов'язань співвласника, обов'язок по сплаті яких виникає у співвласника на підставі рішення Загальних зборів Об'єднання та рішень Правління Об'єднання, прийнятих у відповідності до положень Правил проживання.
- 2.2. Види заборгованості:
 - 2.2.1. поточна заборгованість – несплата внесків та платежів за попередні 2 (два) місяці;
 - 2.2.2. короткострокова заборгованість – несплата внесків та платежів за попередні 3 (три) місяці;
 - 2.2.3. довгострокова заборгованість – несплата внесків та платежів за попередні 4 (чотири) та більше місяців.
- 2.3. Боржник – фізична та/або юридична особа, власник об'єкта нерухомості (житлового та/або нежитлового приміщення) в Будинку, що порушує платіжну дисципліну.
- 2.4. Платіжна дисципліна – своєчасне і повне виконання фізичними та/або юридичними особами, власниками житлових/нежитлових приміщень в 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.
- 2.5. Під порушенням платіжної дисципліни розуміється внесення внесків та/або платежів (у т. ч. встановлених в порядку, визначеному Правилами проживання в Будинку) не в повному обсязі та/або з порушенням строків, передбачених цим Положенням або рішенням Загальних Зборів. Дотримання платіжної дисципліни є обов'язковим для всіх співвласників.
- 2.6. Якщо іншого не встановлено рішенням Загальних Зборів співвласники зобов'язані

оплачувати щомісячні внески у строк до 20-го числа розрахункового місяця (включно).

3. ПОРЯДОК РОБОТИ З БОРЖНИКАМИ ОБ'ЄДНАННЯ

- 3.1. Співвласник, який станом на останнє число звітного місяця повністю або частково не сплатив внески та платежі, набуває статусу Боржника.
- 3.2. Особа, відповідальна за ведення бухгалтерського обліку Об'єднання, до 10 числа кожного місяця, надає членам Правління Об'єднання на електронну адресу або Viber/Telegram - групу інформацію про платіжну дисципліну співвласників.
- 3.3. Залежно від розміру заборгованості Боржника станом на 03 число місяця, що слідує за розрахунковим, Правління Об'єднання діє в наступному порядку:
 - 3.3.1. Якщо у співвласника, наявна прострочена поточна заборгованість, такому співвласнику направляється повідомлення про наявність заборгованості зі сплати внесків і платежів та необхідність її погашення. Таке повідомлення може бути направлено усно (зокрема за допомогою засобів телефонного зв'язку) або з використанням мережі Інтернет (на електронну адресу, месенджер тощо), або шляхом розміщення у поштову скриньку інформаційного повідомлення.
 - 3.3.2. Якщо у співвласника, наявна прострочена короткострокова заборгованість, то на адресу боржника надсилається вимога про термінову сплату заборгованості за внесками на утримання будинку і повідомлення щодо можливого застосування заходів спрямованих на обмеження користуванням спільним майном у разі не сплати боргу.
 - 3.3.3. У разі наявності у співвласника довгострокової заборгованості більш ніж чотири місяці, відмови від сплати заборгованості у строк, встановлений Правлінням у Повідомленні (Вимозі) про застосування заходів спрямованих на обмеження користуванням спільним майном, Правлінню надається право здійснити обмеження боржника користуванням спільним майном, у тому числі шляхом блокування персональної ключ-карти (при наявності такої), що забезпечує доступ до ліфтів або користування загальнобудинковими мережами. Факт встановлення обмеження в користуванні спільним майном засвідчується Актом про обмеження в користуванні спільним майном Будинку, згідно наведеної в Додатку № 3 до цього Положення форми. Зазначені обмеження встановлюються на підставі ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та ст. 8. Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (застосованої по аналогії права). При цьому, застосування Правлінням будь-якого з видів обмеження, не позбавляє Голову правління права звернутись до суду про стягнення заборгованості у встановленому чинним законодавством порядку.
- 3.4. Подальше відновлення можливості користування спільним майном Будинку та/або загальнобудинковими інженерними мережами, можливе виключно після повної сплати співвласником заборгованості та оплати внеску, пов'язаного зі скасуванням обмежень з розрахунку 0,5 від мінімальної заробітної плати встановленої на момент застосування такого обмеження за кожну подію (встановлення та скасування обмежень).
- 3.5. Самовільне продовження використання співвласником спільного майна щодо якого Правлінням встановлені обмеження відповідно до умов цього Положення, тягне за собою необхідність сплати співвласником на рахунок ОСББ внеску у розмірі 2 (двох) мінімальних заробітних плат, встановленої на момент фіксації такого порушення.
- 3.6. Відповідальність за всі матеріальні, моральні втрати та збитки, які виникли або можуть

виникнути, у зв'язку із виконанням п. 3.3.3 цього Положення, покладаються на Боржника.

- 3.7. Обмеження Боржника у користуванні спільним майном, внаслідок наявної заборгованості, не звільняє Боржника від оплати простроченої заборгованості та не наділяє Боржника правом на зменшення розміру щомісячного внеску.
- 3.8. При наявності у Боржника обставин, що можуть свідчити про порушення платіжної дисципліни через дію обставин, не залежних від Боржника, Боржнику надається право подати звернення до Правління Об'єднання з відповідною заявою (складеною в довільній формі). За результатами розгляду такої заяви Правління приймає рішення про укладення або не укладення договору про реструктуризацію заборгованості співвласника .
- 3.9. Неоплачені співвласником впродовж 90 (дев'яносто) днів рахунки від об'єднання (внески та платежі на утримання будинку та прибудинкової території, інші платежі) дають право Голові правління звернутися до суду для примусового стягнення заборгованості. Позовна давність для стягнення такої заборгованості встановлюється у термін до 3 років.

4. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

- 4.1. Дане Положення затверджується Установчими або Загальними зборами Об'єднання.
- 4.2. Зміни до Положення затверджуються Загальними Зборами співвласників Об'єднання.

Голова Установчих зборів Об'єднання

Вих. № _____ / від _____.

Додаток №1
до Положення по роботі з
боржниками ОСББ «Наш Садовий»
ППП
Власнику (-ці) кв. № _____ в
будинку № 25 по вул. Дениса
Рачінського в м. Києві

ВИМОГА

Про необхідність погашення наявної заборгованості зі сплати внесків і платежів

Шановний співвласнику, Ви є власником (-цею) квартири (нежитлового приміщення)
№ _____ в будинку № 25
по вул. Дениса Рачінського в м. Києві!

Відповідно до положень статей 11, 319, 322, 509, 526 Цивільного кодексу України, статей 1, 5, 7, 12 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", статей 15, 20, 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" **кожний власник квартири (нежитлового приміщення) у багатоквартирному будинку є одночасно співвласником спільного майна** такого Будинку, зокрема, приміщень загального користування та прибудинкової території, а тому несе обов'язок з їх утримання.

Згідно даних бухгалтерського обліку ОСББ «Наш Садовий» станом на «__» _____ 202__ року сума заборгованості перед Об'єднанням складає _____ (_____) грн, __ коп., що суттєво впливає на виконання обов'язків покладених співвласниками на Об'єднання.

Підставою для нарахування вказаних вище зобов'язань є рішення Загальних зборів співвласників нашого Будинку, яке у відповідності до положень Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", Статуту Об'єднання є обов'язковими для усіх співвласників Будинку.

Правління звертає Вашу увагу, що ремонт та утримання Будинку, його конструктивних елементів та інженерних мереж, утримання прибудинкової території та елементів благоустрою, забезпечення Вашої квартири (нежитлового приміщення) комунальними послугами, здійснюється виключно за Ваші кошти, від сплати яких Ви ухиляєтесь. В свою чергу, заборгованість співвласників перед Об'єднанням, ускладнює або унеможлиблює повноцінне виконання Об'єднанням своїх статутних завдань, а це може призвести до погіршення санітарно-технічного стану нашого Будинку, його поступової руйнації, знецінення Вашої нерухомості та порушення інтересів інших добросовісних співвласників.

Відповідно до цього Вам необхідно погасити вищезазначену суму боргу до _____ 20__ року за реквізитами, що зазначені у платіжній квитанції або звернутися до Правління для вирішення питання стосовно укладення договору реструктуризації заборгованості.

Попереджаємо Вас, що ігнорування даної вимоги, подальше ухилення від виконання своїх обов'язків співвласника та збільшення заборгованості, матиме для Вас негативні наслідки у вигляді судового та виконавчого провадження.

Зокрема, у разі примусового стягнення боргу на Вас будуть покладені судові витрати (судовий збір та витрати на правничу допомогу), інфляційні збитки, річні, витрати виконавчого провадження, **що подвоїть Вашу заборгованість.**

Крім того, ухилення від сплати внесків та платежів, є підставою для встановлення щодо Вас обмеження на користування спільним майном.

З повагою,

Голова правління ОСББ «Наш Садовий» _____

ПОВІДОМЛЕННЯ

про обмеження на користування спільним майном

Повідомляємо Вас, що згідно даних бухгалтерського обліку ОСББ «Наш Садовий» по особовому рахунку власника кв.(нежитлового приміщення) № ____ в буд. № 25 по вул. Дениса Рачинського в м. Києві обліковується заборгованість на загальну суму _____ (_____) грн. ____ коп.

Ви, як власник (-ця) квартири у вказаному будинку, є учасником (-цею) права спільної власності та зобов'язаний (на) приймати участь в утриманні будинку, прибудинкової території, внутрішньобудинкових комунікацій та виконувати рішення Загальних зборів співвласників.

Рішенням Установчих або Загальних зборів ОСББ «Наш Садовий» затверджено Положення по роботі з боржниками, передбачено, що: «3.3.3. У разі наявності у співвласника довгострокової заборгованості більш ніж чотири місяці, відмови від сплати заборгованості у строк, встановлений Правлінням у Повідомленні (Вимозі) про обмеження на користування спільним майном, Правлінню надається право обмеження боржника користування спільним майном, у тому числі шляхом блокування персональної ключ-карти (при наявності такої), що забезпечує доступ до ліфтів або користування загальнобудинковими мережами водо- та електропостачання».

У зв'язку з наведеним вище, Вам необхідно у семиденний строк, після отримання даної вимоги погасити заборгованість за реквізитами, що наведені нижче.

Отримувач: ОСББ «Наш Садовий», номер рахунку у стандарті IBAN _____
UA _____ в АТ КБ «ПриватБанк», код ЄДРПОУ _____

Якщо ви вважаєте, що у Вас відсутня заборгованість, Правління пропонує Вам надати квитанції, що підтверджують виконання всіх платежів в повному обсязі та у встановлені строки.

Повідомляємо Вас, що ухилення від виконання обов'язку з оплати внесків та платежів на користь Об'єднання та небажання укладати і виконувати умови договору реструктуризації, наділяє Правління правом скористатися рішенням Загальних зборів співвласників.

Повідомляємо, що починаючи з _____ години «____» _____ 202__ р., Вам буде обмежено можливість користування ліфтами або внутрішньобудинковими інженерними мережами *(відповідне підкреслити)*

Голова Правління ОСББ «Наш Садовий» _____

Повідомлення одержав (-ла) власноруч: «____» _____ 202__ р.

(підпис, прізвище ініціали)

Повідомлення, розміщено у поштовій скриньці, що відповідає адресі:
кв. ____ буд. 25 вул. Дениса Рачинського у м. Київ.

(підпис, прізвище ініціали особи, яка розмістила повідомлення)

АКТ №_____
Про обмеження користування спільним майном Будинку

КОМІСІЯ У СКЛАДІ:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

на яку покладено повноваження щодо обмеження на користування спільним майном Будинку, а саме: можливість користування ліфтами або внутрішньобудинковими інженерними мережами *(відповідне підкреслити)*

ВСТАНОВИЛА НАСТУПНЕ:

Власником(-цею) кв. №_____ в будинку № 25 по вул. Дениса Рачінського в м. Києві допущено порушення строків сплати внесків та платежів на користь ОСББ «Наш Садовий», що призвело до виникнення заборгованості, строком понад чотири місяці.

«_____» _____ 202__ року співвласнику було повідомлено про необхідність погашення заборгованості або укладення договору про реструктуризацію. Повідомлення №_____ від _____. Вказаним вище повідомленням співвласника ознайомлено, що наслідком ігнорування вимоги буде обмеження **користування спільним майном для співвласника, що має заборгованість до ліфтів або внутрішньобудинкових інженерних мереж** *(відповідне підкреслити)*

Станом на _____ 202__ р. розмір заборгованості власника (-ці) кв. №_____ в будинку № 25 по вул. Дениса Рачінського в м. Києві становить _____ грн. заходів щодо погашення заборгованості та/або її розстрочення боржником не вжито.

КОМІСІЄЮ ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ:

Наявність простроченої заборгованості (станом на дату складання акту борг становить: _____ грн.), передбачає **обмеження для (повне прізвище, ім'я по батькові)** можливості користування спільним майном Будинку, а саме: ліфтами або інженерними мережами, що обслуговують більше одного житлового або нежитлового приміщення, водопостачання, електропостачання, ліфт тощо *(відповідне підкреслити)*

ЧЛЕНИ КОМІСІЇ:

(підпис, прізвище ініціали)

(підпис, прізвище ініціали)

(підпис, прізвище ініціали)

(підпис, прізвище ініціали)

Акт одержав (-ла) власноруч: „____” _____ 202__ р.

(підпис, прізвище ініціали)

Акт надіслано засобами поштового зв'язку: _____

(№ та дата поштової квитанції)

Акт, розміщено у поштовій скриньці, що відповідає адресі: кв. __, буд. 25 по вул. Дениса Рачінського в м. Києві.

ДОГОВІР № _____
про реструктуризацію заборгованості з оплати внесків на утримання будинку та прибудинкової території та інших внесків і платежів

м. Київ

«___» _____ 202__ року

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Наш Садовий» (код ЄДРПОУ: _____), в особі голови правління _____, який діє на підставі Статуту (далі — «Об'єднання»), з одного боку,

та _____, паспорт серія ____ № _____, який (яка) є власником (-цею) квартири № _____, будинку № 25 по вул. Дениса Рачінського в м. Києві,

надалі іменованій (-а) «Власник (-ця)», з другого боку, уклали цей Договір про нижченаведене.

1. Предмет договору

1.1. Об'єднання надає Власнику розстрочку у погашенні заборгованості з оплати встановлених Установчим або Загальними зборами ОСББ «Наш Садовий» внесків на утримання будинку 25 по вул. Дениса Рачінського в м. Києві та прибудинкової території, інших внесків і платежів (далі – Внесків), що утворилася станом на дату укладання цього Договору в розмірі _____ (_____) грн., ____ коп. згідно з наведеним у пункті 1.2. цього Договору графіком погашення заборгованості.

1.2. Графік погашення заборгованості:

Місяць та рік оплати	Сума щомісячного платежу, грн.

1.3. Співвласник зобов'язаний сплачувати внесок не пізніше 20 (двадцятого) числа поточного місяця.

1.4. До складу заборгованості, реструктуризація якої здійснюється згідно з Договором, не включено суми неустойки (штрафів, пені), процентів річних, інфляційних нарахувань.

2. Права та обов'язки сторін

2.1. Об'єднання зобов'язується:

2.1.1. у разі дострокового погашення боргу приймати рішення про дострокове припинення дії договору.

2.2. Об'єднання має право приймати рішення про дострокове розірвання договору про реструктуризацію у разі:

2.2.1. дострокового погашення реструктуризованої заборгованості;

2.2.2. подання Співвласником заяви про розірвання договору;

2.2.3. при відчуженні Співвласником житлового (нежитлового) приміщення;

2.2.4. подання Співвласником документів з недостовірними відомостями.

2.3. Співвласник зобов'язується:

2.3.1. забезпечити своєчасне погашення боргу з оплати внесків згідно з умовами, визначеними договором;

2.3.2. своєчасно, у встановлений установчими або загальними зборами співвласників строк здійснювати поточну оплату внесків і платежів;

2.3.3. у разі розірвання договору при відчуженні житлового (нежитлового) приміщення сплатити невнесену суму розстроченого боргу та суму нарахованої пені.

2.4. Співвласники має право:

2.4.1. достроково погасити борг в повному обсязі або його частину;

2.4.2. достроково розірвати договір.

3. Відповідальність сторін

3.1. За повне або часткове нездійснення платежів згідно з графіком погашення заборгованості у розмірі, що дорівнює сумі двомісячних платежів, Об'єднання має право достроково розірвати договір в односторонньому порядку, здійснювати заходи щодо дострокового стягнення непогашеної суми заборгованості згідно з Договором, нараховувати на непогашену суму заборгованості неустойку (штраф, пеню), відсотки річних, інфляційні нарахування.

3.2. У разі несвоєчасного внесення плати за договором нараховується пеня в розмірі 0,1 відсотка, яка нараховується за кожний день прострочення.

3.3. У випадку прострочення оплати платежів більше ніж на два місяці Співвласники зобов'язані сплатити на користь Об'єднання штраф в розмірі 50 (п'ятдесяти) відсотків визначеної п. 1.1. цього Договору заборгованості, яка виникла на дату укладання цього Договору.

4. Інші умови

4.1. Договір набирає чинності з моменту укладення, і діє до моменту виконання Співвласниками своїх зобов'язань згідно цього Договору.

4.2.. Договір складено у двох примірниках (по одному примірнику для кожної сторони), що мають однакову юридичну силу.

4.3. Зміни до договору можуть бути внесені лише за згодою сторін.

4.4. Дія договору може бути припинена згідно із законодавством.

5. Місцезнаходження (місце проживання) та підписи сторін

«Об'єднання»

Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку
«Наш Садовий»

код ЄДРПОУ: _____
місцезнаходження:
02005, м. Київ, вул. Дениса Рачінського.
буд. 25, _____

«Власник (-ця)»

РНОКПП: _____
Місцепроживання:
02005, м. Київ, вул. Дениса Рачінського.
буд. 25, _____

Голова правління

_____/_____/_____/_____/_____