



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

Тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua

Web: <http://www.minjust.gov.ua>

Код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Черткова О.

foi+request-54489-12b07a91

@dostup.pravda.com.ua

№ _____

На № _____

Щодо деяких питань, пов'язаних із діяльністю об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Міністерством юстиції України розглянуто Ваше звернення від 12 вересня 2019 року (zareestrovane u Міністерстві юстиції України 12 вересня 2019 року за № ПІ-Ч-1321) щодо деяких питань, пов'язаних із діяльністю об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та в межах компетенції повідомляється.

Насамперед звертаємо увагу, що відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» *публічна інформація* – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом.

Частиною першою статті 19 зазначеного Закону визначено, що запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Водночас зі змісту звернення вбачається, що Ви потребуєте не публічної інформації згідно з положеннями Закону України «Про доступ до публічної інформації», а надання роз'яснення норм законодавства відповідно до Закону України «Про звернення громадян».

Разом з тим при вирішенні порушених у зверненні питань варто враховувати, зокрема, такі положення законодавства.

Порядок створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку визначає, зокрема Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ), Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 27 серпня 2003 року № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 грудня 2003 року за № 1155/8476 (далі – Типовий статут ОСББ), а також статут ОСББ.

Так, відповідно до статті 1 Закону про ОСББ об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – об'єднання) – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і

УВ Міністерство юстиції України

35395/ПІ-Ч-1321/8.1.4 від

26.09.2019

арк.1



16:46:10

використання спільного майна. Співвласниками багатоквартирного будинку є власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Діяльність об'єднань регулюється цим Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та *статутом об'єднання* (стаття 3 Закону про ОСББ).

У свою чергу статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

У статуті має бути визначено, зокрема таке: статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування; порядок скликання та проведення загальних зборів; періодичність проведення зборів; порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них; перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів; джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання; порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат. Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства (статті 7 Закону про ОСББ).

Відповідно до статті 6 Закону про ОСББ об'єднання *може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку* (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і *затверджують його статут*.

Установчі документи об'єднання підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа.

Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання *вважається утвореним з дня його державної реєстрації*.

Так, відповідно до частини четвертої статті 87 Цивільного кодексу України *юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації*.

У свою чергу відносини, що виникають у сфері державної реєстрації юридичних осіб, регулює Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».

Щодо обрання правління ОСББ зазначаємо, що відповідно до положень статті 10 «Статутні органи об'єднання» Закону про ОСББ, *органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання*. При цьому *співвласники багатоквартирного будинку – це власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку* (стаття 1 Закону про ОСББ).

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, *є обов'язковим для всіх співвласників*.

Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

Співвласники мають право знайомитися з *рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями* документами та робити з них копії.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема затвердження статуту об'єднання та внесення змін до нього, а також *обрання членів правління об'єднання*.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, – більшістю голосів. З інших питань *рішення вважається прийнятим*, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»).

Згідно з пунктом 11 розділу III «Статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування» Типового статуту ОСББ *рішення загальних зборів мають вищу юридичну силу* щодо рішень інших органів управління об'єднання. *Загальні збори своїм рішенням можуть у будь-який час скасувати або визнати таким, що втратило чинність, рішення будь-якого іншого статутного органу об'єднання, зокрема правління та ревізійної комісії (ревізора) об'єднання.*

Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

Рішення загальних зборів не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки.

У свою чергу для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається *правління*. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом. Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

При цьому загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів (пункт 13 розділу III «Статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування» Типового статуту ОСББ).

Поряд з цим в контексті порушеного питання звертаємо увагу, що наприклад, згідно зі статтею 10 Закону про ОСББ для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

У свою чергу правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника (пункт 16 розділу III «Статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування» Типового статуту ОСББ).

Принагідно зазначаємо, що листи Міністерства юстиції не встановлюють норм права, а мають інформаційний характер.

Перший заступник Міністра



Євгеній ГОРОВЕЦЬ