



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент житлової політики та благоустрою
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-08,
e-mail: ShevchenkoYuV@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____

Гуртовенко Олег

foi+request-96086-c902b902@dostup.pravda.ua

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваше звернення, та в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до Цивільного кодексу України юридичною особою є організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку.

Для створення юридичної особи її учасники (засновники) розробляють установчі документи, які викладаються письмово і підписуються всіма учасниками (засновниками), якщо законом не встановлений інший порядок їх затвердження.

У засновницькому договорі товариства визначаються зобов'язання учасників створити товариство, порядок їх спільної діяльності щодо його створення інші умови не встановлені цим Кодексом або іншим законом.

Відповідно до Господарського кодексу України підприємством об'єднання громадян є унітарне підприємство, засноване на власності об'єднання громадян для здійснення господарської діяльності з метою виконання їх статутних завдань.

Право власності об'єднань громадян реалізують їх вищі статутні органи управління в порядку, передбаченому законом та статутними документами.

Держава здійснює контроль і нагляд за господарською діяльністю суб'єктів господарювання у таких сферах:

збереження та витрачання коштів і матеріальних цінностей суб'єктами господарських відносин - за станом і достовірністю бухгалтерського обліку та звітності;

фінансових, кредитних відносин, валютного регулювання та податкових відносин - за додержанням суб'єктами господарювання кредитних зобов'язань перед державою і розрахункової дисципліни, додержанням вимог валютного законодавства, податкової дисципліни;

цін і ціноутворення - з питань додержання суб'єктами господарювання державних цін на продукцію і послуги;

монополізму та конкуренції - з питань додержання антимонопольно-конкурентного законодавства;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1948602

Підписувач КАЛІНІН РУСЛАН ОЛЕКСАНДРОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA10400000E842820092037302
Дійсний з 24.08.2021 16:00:36 по 24.08.2022 23:59:59



№8/9.1.2/7664-21 від 21.12.2021

земельних відносин - за використанням і охороною земель; водних відносин і лісового господарства - за використанням та охороною вод і лісів, відтворенням водних ресурсів і лісів;

виробництва і праці - за безпекою виробництва і праці, додержанням законодавства про працю; за пожежною, екологічною, санітарно-гігієнічною безпекою; за дотриманням норм і правил, якими встановлено обов'язкові вимоги щодо умов здійснення господарської діяльності;

споживання - за якістю і безпечністю продукції та послуг;

зовнішньоекономічної діяльності - з питань технологічної, економічної, екологічної та соціальної безпеки.

Незаконне втручання та перешкоджання господарській діяльності суб'єктів господарювання з боку органів державної влади, їх посадових осіб при здійсненні ними державного контролю та нагляду забороняються.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ).

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ, об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (стаття 1 Закону про ОСББ).

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.

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

Відповідно до статті 7 Закону про ОСББ статут об'єднання має відповідати типовому статуту про ОСББ, який затверджено Мінрегіоном.

Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – Типовий статут) затверджено наказом Держжитлокомунгоспу від 27.08.2003 № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 № 238).

Частиною другою статті 7 Закону про ОСББ передбачено, що статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства.

Відносини між співвласниками та об'єднанням регулюються статутом ОСББ. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

ОСББ самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом об'єднання. Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління (стаття 12 Закону про ОСББ).



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1948602

Підписувач КАЛІНІН РУСЛАН ОЛЕКСАНДРОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA10400000E842820092037302
Дійсний з 24.08.2021 16:00:36 по 24.08.2022 23:59:59



№8/9.1.2/7664-21 від 21.12.2021

Згідно із статтею 10 Закону про ОСББ органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відносяться питання щодо затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього; обрання членів правління об'єднання; питання про використання спільного майна; затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина; визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників; прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд; визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління; визначення обмежень на користування спільним майном.

Наголошуємо, що 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.

Крім того, загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів, у тому числі і голови правління ОСББ, оскільки за вимогами законодавства голова правління є також і членом правління ОСББ.

Права і обов'язки співвласників та об'єднання визначено статтями 14-18 Закону про ОСББ.

Так, статтею 14 Закону про ОСББ резюмовано, що співвласник має право, у тому числі, брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання; знайомитися з протоколами загальних зборів та документами, затвердженими рішеннями загальних зборів, робити з них виписки; одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання.

Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

Порушення права на інформацію та права на звернення передбачає відповідальність, передбачену статтею 212³ Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Повноваження щодо розгляду справ про адміністративні правопорушення, передбачені цією статтею, покладено на суддів районних, районних у місті, міських чи міськрайонних судів.



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1948602

Підписувач КАЛІНІН РУСЛАН ОЛЕКСАНДРОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA10400000E842820092037302
Дійсний з 24.08.2021 16:00:36 по 24.08.2022 23:59:59



№8/9.1.2/7664-21 від 21.12.2021

Крім того, згідно із статтею 18 Закону про ОСББ об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане, зокрема, забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам.

Порушення вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил та затверджених проектних рішень, а також самовільне переобладнання жилих будинків і жилих приміщень, порушення правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, придомових територій, правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання, а також самовільне переобладнання та перепланування жилих будинків і жилих приміщень, використання їх не за призначенням, псування жилих будинків, жилих приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою тягнуть за собою відповідальність згідно з Кодексом України про адміністративні правопорушення (статті 96, 96¹, 97, 150, 152).

Умисне знищення або пошкодження об'єктів житлово-комунального господарства, якщо це призвело або могло призвести до неможливості експлуатації, порушення нормального функціонування таких об'єктів, що спричинило небезпеку для життя чи здоров'я людей або майнову шкоду у великому розмірі тягнуть за собою відповідальність передбачену статтею 270¹ Кримінального кодексу України.

Під об'єктами житлово-комунального господарства в цій статті слід розуміти житловий фонд, об'єкти благоустрою, теплопостачання, водопостачання та водовідведення, а також їх мережі чи складові (кришки люків, решітки на них тощо). Майнова шкода вважається заподіяною у великих розмірах, якщо прямі збитки становлять суму, що в триста і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян, а в особливо великих розмірах – якщо прямі збитки становлять суму, що в тисячу і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян.

Принагідно повідомляємо, що листи Міністерства не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та не є офіційним тлумаченням положень законів, а мають виключно інформаційно-довідковий характер і не можуть бути використані у будь-яких спірних правовідносинах з іншими особами, як докази у розумінні адміністративного, господарського, цивільного та кримінального судочинства.

Директор Департаменту

Руслан КАЛІНІН

Мороз Н.П.
Тел. 207-1-874

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1948602
Підписувач КАЛІНІН РУСЛАН ОЛЕКСАНДРОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA10400000E842820092037302
Дійсний з 24.08.2021 16:00:36 по 24.08.2022 23:59:59



№8/9.1.2/7664-21 від 21.12.2021