



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**  
Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001  
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83  
Email: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),  
[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua)  
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,  
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Наталії Кальченко**

foi+request-122283-  
9f0d227a@dostup.pravda.com.ua

**Щодо розгляду звернення**

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит на публічну інформацію від 12 січня 2024 року (вх. № ПІ-К-245 від 15 січня 2024 року) стосовно практичного застосування Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» та в межах компетенції повідомляє.

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.

Водночас питання, порушені у Вашому зверненні, за своїм змістом не є публічною інформацією в розумінні статті 1 зазначеного Закону, а тому Ваше звернення розглядалось у порядку, передбаченому Законом України «Про звернення громадян».

Пунктом 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 14 липня 2023 року «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» (далі – Закон № 3270-ІХ) передбачено об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та асоціаціям об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, статuti яких затверджені до набрання чинності цим Законом, забезпечити приведення таких статутів у відповідність із цим Законом протягом трьох років з дня припинення чи скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року.

Протягом трьох років з дня припинення чи скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 10340/ПІ-К-245/8.1.2 від 19.01.2024

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701

Дійсний з 24.09.2023 17:46:41 по 24.09.2024 17:46:41



в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, положення статутів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, асоціацій об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є чинними в частині, що відповідає законодавству на день набрання чинності цим Законом.

Абзац другий цього пункту не застосовується після внесення змін до статутів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, асоціацій об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Тобто Закон № 3270-ІХ дозволив об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (далі – об'єднання) користуватися положеннями статуту протягом трьох років з дня припинення чи скасування воєнного стану в тій частині, що відповідає законодавству на день набрання чинності Законом. Таким законодавством є, зокрема, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) та Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238), зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 12 грудня 2003 року за № 1155/8476 (далі – Типовий статут).

Водночас у разі прийняття рішення про внесення будь-яких змін до статуту об'єднання раніше спливу трирічного строку з дня припинення чи скасування воєнного стану, такі зміни мають бути оформлені шляхом викладення його в новій редакції, містити відомості, передбачені законодавством, та відповідати законодавству, чинному на момент подання документів для державної реєстрації (стаття 15 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» (далі – Закон про реєстрацію)). У цьому аспекті варто нагадати, що однією із підстав для відмови у державній реєстрації є подання документів, які суперечать вимогам Конституції та законів України (стаття 28 Закону про реєстрацію).

Щодо питання скликання та проведення загальних зборів об'єднання до приведення статуту у відповідність до чинного законодавства, то варто зазначити, що відповідно до статті 3 Закону про ОСББ діяльність об'єднань регулюється цим Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.

Слід зазначити, що відповідно до пункту 2 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 09 лютого 1999 року № 1-рп/99 в регулюванні суспільних відносин застосовуються різні способи дії в часі нормативно-правових актів. Перехід від однієї форми регулювання суспільних відносин до іншої може здійснюватися, зокрема, негайно (безпосередня дія),

шляхом перехідного періоду (ультра активна форма) і шляхом зворотної дії (ретроактивна форма).

За загально визнаним принципом права закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі. Цей принцип закріплений у частині першій статті 58 Конституції України, за якою дію нормативно-правового акта в часі треба розуміти так, що вона починається з моменту набрання цим актом чинності і припиняється з втратою ним чинності, тобто до події, факту застосовується той закон або інший нормативно-правовий акт, під час дії якого вони настали або мали місце.

Варто звернути увагу на те, що положення пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 3270-ІХ дають можливість об'єднанням привести свої статuti у відповідність до цього Закону протягом трьох років, а не з набранням ним чинності, оскільки враховуються особливості воєнного стану.

Натомість Законом № 3270-ІХ вже внесені зміни до Закону про ОСББ, які набрали чинності, зокрема, передбачені механізми та правила того, яким чином приймаються рішення загальних зборів, як вони оформлюються, вимоги до наповнення такого рішення певними відомостями тощо.

Таким чином, у разі якщо в об'єднання відсутня потреба у нагальному приведенні статуту у відповідність до Закону № 3270-ІХ, натомість є потреба, наприклад, змінити певні відомості, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, то таке рішення загальних зборів має відповідати вимогам Закону про ОСББ з урахуванням змін, передбачених Законом № 3270-ІХ.

Крім цього повідомляємо, що державний реєстратор юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань відповідно до статті 6 Закону про реєстрацію під час проведення державної реєстрації повинен перевіряти документи на наявність підстав для відмови у такій реєстрації.

Також інформуємо, що головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлової політики, є Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінінфраструктури), яке відповідно до покладених на нього завдань узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавчих актів, актів Президента України, Кабінету Міністрів України та в установленому порядку вносить їх на розгляд Кабінету Міністрів України (Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 року № 460).

*Важливі юридичні застереження*

*1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитет аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.*

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації, не враховує особливостей відповідних фактичних обставин та ґрунтується на презумпції достовірності наданої заявником інформації.

3. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката. Поряд з цим держава забезпечує безоплатну первинну правничу допомогу (охоплює надання правової інформації; надання консультацій і роз'яснень з правових питань; складення заяв, скарг та інших документів правового характеру (крім документів процесуального характеру), а для соціально вразливих категорій громадян – безоплатну вторинну правничу допомогу (охоплює захист, представництво інтересів в судах, інших державних органах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами, а також складення документів процесуального характеру) – детальніше на сайті [www.legalaid.gov.ua](http://www.legalaid.gov.ua).

4. Правничу допомогу часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи), можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**

Вікторія Сіра 271-15-31

---

Персональні дані, вказані Вами у зверненні, захищаються та обробляються Міністерством юстиції відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення згідно із законодавством».