



**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

Вячеславу Брославцю

foi+request-132033-
@

Щодо розгляду звернення

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит на отримання публічної інформації від 31 липня 2024 року (вх. № ПІ-Б-5226 від 31 липня 2024 року) щодо деяких питань, пов'язаних з проведенням загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) шляхом письмового опитування, і 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. Питання, порушені у Вашому зверненні, за своїм змістом не є публічною інформацією в розумінні статті 1 зазначеного Закону. У зв'язку з цим Ваше звернення розглядалось у строк, установлений Законом України «Про звернення громадян».

10 листопада 2023 року набрав чинності Закон України від 14 липня 2023 року № 3270-ІХ «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» (далі – Закон № 3270-ІХ), яким внесено зміни, зокрема, до статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ), відповідно до яких, якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої частиною тринадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення установчих зборів. Якщо протягом



ЛЕГІМАЦІЯ
Міністерство юстиції України
№ 132033/Т-П-5226/8.1.2 від 09.08.2024
Підписувач: [Балашова Ольга Володимирівна](#)
Сертифікат: [3823671052944F5704000090E4CF36005E225F02](#)
Дієвий з 19.07.2024 09:22:27 по 18.07.2025 09:22:27

зазначеного строку необхідної кількості голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятним.

Письмове опитування під час установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення установчих зборів або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування («за» або «проти»).

Згідно з частиною третьою статті 10 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270-IX) загальні збори скликаються та проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів з урахуванням положень цієї статті.

Таким чином, вказана норма обумовлює однакові правила для загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та для установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в частині їх скликання та проведення, у тому числі проведення письмового опитування співвласників.

При цьому пунктом 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 3270-IX 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 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-IX, 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.

Таким чином, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку до приведення своїх статутів у відповідність до Закону № 3270-IX у своїй діяльності керуються положеннями, чинними в частині, що відповідає законодавству на день набрання чинності Законом № 3270-IX, в тому числі, дотримуючись строку, встановленого цим Законом для проведення письмового опитування співвласників.

Тобто Закон № 3270-IX дозволив об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків 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 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.

Водночас у разі прийняття рішення про внесення будь-яких змін до статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку 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»). 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 вищенаведеного Закону).

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.

4. Правнича допомога 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.

Заступник Міністра

Олена ВИСОЦЬКА

Юлія Марковська 271 15 31

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