



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83

E-mail: themis@minjust.gov.ua

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

Код ЄДРПОУ 00015622

Драганов С.С.

foi+request-41355-

6e2c53eb@dostup.pravda.com.ua

№ _____

На № _____

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

Міністерством юстиції розглянуто Ваше звернення від 22 жовтня 2018 року (zareestrovane у Міністерстві юстиції України 22 жовтня 2018 року за № ПІ-Д-1378) щодо деяких питань, пов'язаних із створенням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та в межах компетенції повідомляється.

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.

Враховуючи наведене, у розумінні зазначеного Закону Ваш запит за своїм змістом є не запитом на отримання публічної інформації, а зверненням щодо отримання роз'яснень законодавства.

Поряд з цим у контексті порушених питань зазначаємо, що правові та організаційні засади створення об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, зокрема обрання та відкликання голови та членів правління ОСББ, здійснюється відповідно до положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затвердженого 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 статуту ОСББ.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) *об'єднання співвласників багатоквартирного будинку* – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Прийняття рішень щодо створення об'єднання здійснюється на установчих зборах у порядку, передбаченому статтею 6 Закону про ОСББ.

297343

УВ Міністерство юстиції України
43483/ПІ-Д-1378/8.1.4 від
26.10.2018

арк.1



6:09:55

Відповідно до вказаної статті 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. Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень. *Установчі збори веде голова зборів,* який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

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

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 (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

У свою чергу відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» (далі – Закон) відносини, що виникають у сфері державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб - підприємців (далі – державна реєстрація), регулюються Конституцією України, цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до цього Закону.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації створення юридичної особи, визначений частиною першою статті 17 Закону. Так, для державної реєстрації створення юридичної особи подаються зокрема такі документи:

1) заява про державну реєстрацію створення юридичної особи (форми заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань затверджені наказом Міністерства юстиції України від 18 листопада 2016 року № 3268/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18 листопада 2016 року за № 1500/29630 (зі змінами));

2) заява про обрання юридичною особою спрощеної системи оподаткування та/або реєстраційна заява про добровільну реєстрацію як платника податку на додану вартість, та/або заява про включення до Реєстру неприбуткових установ та організацій за формами, затвердженими відповідно до законодавства, – *за бажанням заявника;*

3) примірник оригіналу (нотаріально засвідчену копію) рішення засновників, а у випадках, передбачених законом, – рішення відповідного державного органу, про створення юридичної особи;

4) установчий документ юридичної особи – у разі створення юридичної особи на підставі власного установчого документа.

Вимоги до документів, що подаються для проведення державної реєстрації, визначені статтею 15 Закону, а порядок проведення державної реєстрації та інших реєстраційних дій на підставі документів, що подаються заявником для державної реєстрації – статтею 25 Закону.

Відповідно до статті 25 Закону державний реєстратор перевіряє подані йому документи на наявність підстав для зупинення розгляду (стаття 27 Закону) та відмови у державній реєстрації (стаття 28 Закону).

Щодо статуту об'єднання зазначаємо, що згідно зі статтею 7 Закону про ОСББ 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 таке: назва і місцезнаходження об'єднання; мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання; 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.

У свою чергу 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.

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.

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.

Варто додати, що пунктом 16 розділу III «Статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування» Типового статуту ОСББ визначено, що правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника.

На виконання своїх повноважень голова правління зокрема веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління; забезпечує виконання рішень загальних зборів та рішень правління; діє без доручення від імені об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління; наймає на роботу в об'єднання працівників та звільняє їх, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників об'єднання накази у сфері трудових правовідносин; за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам.

Як зазначено вище, Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку затверджено наказом Державного комітету України з

питань житлово-комунального господарства у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

У зв'язку з цим зазначаємо, що за усталеною практикою роз'яснення щодо порядку застосування відомчих нормативно-правових актів надає саме суб'єкт нормотворення, у даному випадку – Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Крім того інформуємо, що відповідно до Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства.

Принадно додаємо, що листи Мін'юсту не встановлюють норм права, а мають інформаційний характер.

Перший заступник Міністра



Олена СУКМАНОВА

Юрченко 271-15-31