



# 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](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

Кальченко Н.

foi+request-50560-e7c227ea  
@dostup.prawda/com.ua

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_

Щодо деяких питань, пов'язаних із створенням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та обранням правління ОСББ

Міністерством юстиції України розглянуто Ваше звернення від 18 червня 2019 року (zareєстроване у Міністерстві юстиції України 18 червня 2019 року за № ПІ-К-813) щодо деяких питань, пов'язаних із створенням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та обранням правління ОСББ, 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.

Разом з тим 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».

У зв'язку з тим зазначаємо, що 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 використання спільного майна. Співвласниками багатоквартирного будинку є власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

521537 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.

Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень.

УВ Міністерство юстиції України

24600/ПІ-К-813/8.1.4 від

02.07.2019

арк.1



1:54:31

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). При цьому у повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, *проект порядку денного*.

Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

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.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало *більше половини загальної кількості усіх співвласників*.

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.*

При цьому 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).*

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*.

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».

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

Згідно зі статтею 4 Закону про реєстрацію загальні засади державної реєстрації базуються *за заявницьким принципом*, а також *на принципах внесення відомостей* до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр) *виключно на підставі та відповідно до Закону про реєстрацію*.

Відомості про юридичну особу, громадське формування, що не має статусу юридичної особи, та фізичну особу – підприємця, вносяться до Єдиного державного реєстру на підставі відповідних заяв про державну реєстрацію та на підставі документів, що подаються для проведення інших реєстраційних дій (частина перша статті 9 Закону про реєстрацію).

Слід зазначити, що відповідно до пункту 13 частини другої статті 9 Закону про реєстрацію в Єдиному державному реєстрі містяться відомості про керівника юридичної особи, а за бажанням юридичної особи – також про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо: прізвище, ім'я, по батькові, дата народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта), дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи.

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

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);

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;

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

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

Заява про державну реєстрацію підписується заявником. У разі подання заяви про державну реєстрацію поштовим відправленням справжність підпису заявника повинна бути нотаріально засвідчена (пункт 5 частини першої статті 15 Закону про реєстрацію).

Якщо документи подаються особисто, заявник пред'являє документ, що відповідно до закону посвідчує особу. У разі подання документів представником додатково подається примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) документа, що підтверджує його повноваження (частина друга статті 14 Закону про реєстрацію).

Вимоги до документів, що подаються для проведення державної реєстрації, визначені статтею 15 Закону про реєстрацію.

Порядок проведення державної реєстрації та інших реєстраційних дій на підставі документів, що подаються заявником для державної реєстрації, визначений статтею 25 Закону про реєстрацію.

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

Щодо обрання правління ОСББ зазначаємо, що відповідно до положень статті 10 Закону органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

*Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.*

*При цьому 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.*

Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

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.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

*До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього; 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 відповідно до положення пункту 16 розділу III «Статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування» Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затвердженого 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, *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.

У разі відсутності голови правління його обов'язки виконує заступник.

Додатково інформуємо, що головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної житлової політики є *Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства*, яке відповідно до покладених на нього завдань узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, а також інформує та надає роз'яснення щодо реалізації державної політики у відповідних сферах (Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197).

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

Перший заступник Міністра



Олена СУКМАНОВА