



**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

**Павленку Ю.Є.**

foi+request-93176-

796d5ed8@dostup.prawda.com.ua

*Щодо надання роз'яснення законодавства*

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит на публічну інформацію<sup>1</sup> від 28 вересня 2021 року (вх. № ПІ-П-4694 від 28 вересня 2021 року) щодо деяких питань, пов'язаних із реорганізацією житлово-будівельного кооперативу в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та в межах компетенції повідомляє.

Насамперед зауважуємо, що відсутність достатньої інформації щодо можливих варіантів та нюансів конкретної ситуації, які варто аналізувати та враховувати в кожному окремому випадку, унеможливило надання роз'яснень положень законодавства в сукупному взаємозв'язку. При цьому надання відповідного роз'яснення законодавства має здійснюватися виключно в умовах обізнаності з усіма фактичними обставинами, в розрізі яких постало відповідне питання юридичного характеру.

Разом з цим в контексті порушеного питання зазначаємо, що відповідно до статті 384 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю.

Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її.

У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником.

Аналогічні за змістом норми містять статті 19, 19<sup>1</sup> Закону України «Про кооперацію».

Згідно зі статтею 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) житлово-будівельні

<sup>1</sup> 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. Тому Ваше звернення розглядалось у строк, установлений Законом України «Про звернення громадян».

СЕД АСКОД

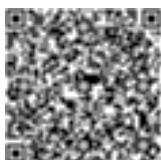
Міністерство юстиції України

№ 101012/ПІ-П-4694/8.1.2 від 29.10.2021

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E050062F93100

Дійсний з 28.09.2021 22:29:15 по 28.09.2022 22:29:15



кооперативи (далі – ЖБК) можуть бути реорганізовані в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

У свою чергу статтею 104 ЦК передбачено, що юридична особа припиняється в результаті реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або ліквідації. У разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників.

Згідно зі статтею 105 ЦК учасники юридичної особи, суд або орган, що прийняв рішення про припинення юридичної особи, зобов'язані протягом трьох робочих днів з дати прийняття рішення письмово повідомити орган, що здійснює державну реєстрацію, а також відповідно до цього Кодексу призначають комісію з припинення юридичної особи (комісію з реорганізації, ліквідаційну комісію), голову комісії або ліквідатора та встановлюють порядок і строк заявлення кредитором своїх вимог до юридичної особи, що припиняється. Виконання функцій комісії з припинення юридичної особи (комісії з реорганізації, ліквідаційної комісії) може бути покладено на орган управління юридичної особи.

Перетворенням юридичної особи є зміна її організаційно-правової форми. У разі перетворення до нової юридичної особи переходять усе майно, усі права та обов'язки попередньої юридичної особи (стаття 108 ЦК).

Положеннями статті 107 ЦК визначено порядок припинення юридичної особи шляхом злиття, приєднання, поділу та перетворення. Так, частинами другою та третьою цієї статті передбачено, що після закінчення строку для пред'явлення вимог кредитором та задоволення чи відхилення цих вимог комісія з припинення юридичної особи складає передавальний акт (у разі злиття, приєднання або перетворення) або розподільчий баланс (у разі поділу), який має містити положення про правонаступництво щодо майна, прав та обов'язків юридичної особи, що припиняється шляхом поділу, стосовно всіх її кредиторів та боржників, включаючи зобов'язання, які оспорується сторонами. Передавальний акт та розподільчий баланс затверджуються учасниками юридичної особи або органом, який прийняв рішення про її припинення, крім випадків, установлених законом. При цьому в контексті порушених питань слід враховувати принцип: «ніхто не може передати іншому більше прав, ніж сам має».

У свою чергу відповідно до положень Закону про ОСББ діяльність об'єднань регулюється цим Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання.

Майно об'єднання утворюється з: майна, переданого йому співвласниками у власність; одержаних доходів; іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Разом з цим інформуємо, що головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, державну політику у сфері житлово-комунального господарства, є *Міністерство розвитку громад та територій України*, яке: 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; розглядає в установленому законодавством порядку звернення громадян з питань, що належать до його компетенції; координує та здійснює методичне забезпечення діяльності структурних підрозділів місцевих держадміністрацій, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та

організацій з питань, що належать до його компетенції (Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 року № 850)).

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. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката. Поряд з цим держава забезпечує безоплатну первинну правову 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) – детальніше на сайті [www.legalaid.gov.ua](http://www.legalaid.gov.ua).

3. Правова 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.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**

*Тетяна Юрченко 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.