



## Закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»

### ЯК ЖИТИ ОСББ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2015 Р.?

З 1 липня 2015 року набув чинності [Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#). У цьому матеріалі коротко розглянемо основні питання, які у зв'язку з новим Законом турбують вже функціонуючі ОСББ.

#### 1. КОЛИ ВАРТО ВИКОНАТИ ПРИВЕДЕННЯ СТАТУТУ ОСББ ВІДПОВІДНО ДО НОВОГО ЗАКОНУ?

[Пунктом 3 «Прикінцевих і перехідних положень»](#) Закону передбачено, що «статути об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджені до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.»

Закон не встановлює жодних кінцевих строків для приведення статутів у відповідність до нового законодавства. Тобто, ОСББ не обмежене жодними строками і може внести необхідні [зміни до свого статуту](#) в будь-який час, коли вважатиме це за необхідне. Але ОСББ прагнуть мати статус неприбуткової організації, і для цього статут конкретного ОСББ повинен відповідати вимогам п. 133.4 Податкового кодексу України та об'єднання повинно бути внесено до Реєстру неприбуткових установ та організацій, який веде Державна фіскальна служба України.

Зверніть увагу! З 16 липня 2016 року діє оновлений Реєстр неприбуткових установ та організацій, затверджений [постановою Кабінету Міністрів України від 13.07.2016 р. № 440](#).

Неприбуткові організації, які не приведуть у відповідність документи вимогам п. 133.4 Податкового кодексу України, залишаються в Реєстрі до кінця червня 2017 року, а з 1 липня 2017 року будуть виключені з Реєстру неприбуткових організацій.

#### 2. ЯК ПРОВОДИТИ ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ ОСББ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2015 РОКУ?

Отже, загалом до викладення статуту в новій редакції слід і надалі керуватися чинним статутом конкретного ОСББ. Але давайте подивимося, в чому статuti ОСББ можуть суперечити чинній редакції Закону України [«Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#):

- 1) **Членство.** Зміни до закону скасували поняття «членства» в ОСББ, передбачивши рівну участь у справах ОСББ всіх співвласників багатоквартирного будинку. Згідно з цими змінами, участь у загальних зборах і голосуванні можуть брати всі співвласники, незалежно від колишнього «членства». Отже, на загальні збори слід запросити ВСІХ співвласників багатоквартирного будинку.
- 2) **Кворум.** Закон більше не передбачає «кворуму» на загальних зборах для прийняття рішень: скільки би співвласників не прийшло - загальні збори є правомочними, і голосування проводиться.
- 3) **Підрахунок голосів.** Закон не випадково скасував поняття кворуму - адже натомість він

вимагає рахувати голоси не від «кворуму», а від загальної кількості голосів співвласників ([ч. 14 ст. 10](#) закону про ОСББ). За загальним правилом, рішення вважається прийнятим, якщо за нього віддано більше половини голосів усіх співвласників. Кваліфікована більшість у 2/3 голосів усіх співвласників передбачена для таких питань:

- визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників,
- порядок управління та користування спільним майном,
- передача у користування фізичним та юридичним особам спільного майна,
- реконструкція та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд.

4) **Розподіл голосів.** Закон передбачає розподіл голосів пропорційно площі, що належить співвласникам. Однак при цьому передбачає, що статутом ОСББ може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах. Тобто, щодо того, як рахувати голоси - за площами, за кількістю співвласників, за кількістю квартир тощо - керуємося своїм чинним статутом.

5) **Письмове опитування.** Якщо раніше письмове опитування було лише обов'язковою можливістю, передбаченою лише Типовим статутом (і з невизначеним порядком проведення), то тепер воно є обов'язковим згідно із законом. Зміни до закону про ОСББ ([ч. 15 ст. 10](#) закону про ОСББ) передбачили, що письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах, проводиться обов'язково, якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не було набрано необхідної кількості голосів «за» або «проти». На проведення опитування дається 15 днів. Звернемо увагу, що для ЗАГАЛЬНИХ зборів порядку письмового опитування закон не визначає. На нашу думку, це дозволяє використовувати порядок проведення письмового опитування, передбачений чинним статутом конкретного ОСББ (якщо він дійсно визначений статутом) - з урахуванням наведених вище застережень щодо «членства», «кворуму» і порядку визначення кількості голосів. А тим ОСББ, які не мають визначеного статутом порядку письмового опитування, рекомендуємо - в порядку аналогії - використовувати правила проведення письмового опитування, передбачені [статтею 10](#) Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (як для будинків без ОСББ).

## **СТВОРЕННЯ ОСББ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2015 РОКУ**

З 1 липня 2015 року набув чинності [Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](#), прикінцевими положеннями якого внесені суттєві зміни до [Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#). У цьому матеріалі розглянемо основні питання, які стосуються створення нових ОСББ після цієї дати.

### **1. ЯКИМ МАЄ БУТИ СТАТУТ НОВОСТВОРЮВАНОВОГО ОСББ?**

Відповідно до [ст. 7](#) Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (з урахуванням змін, внесених Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»), «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».

Тож статут ОСББ повинен відповідати [Типовому статуту](#), затвердженому наказом Держжитлокомунгоспу від 27.08.2003 р. № 141, в редакції наказу Мінрегіону [від 23.09.2015](#) № 238.

Для того, щоб допомогти при складанні статуту ОСББ і врахувати особливості та потреби кожного об'єднання, експерти Проект USAID «Муніципальна енергетична реформа в Україні» підготували коментований типовий статут ОСББ.

## **2. ЯК ВІДБУВАЄТЬСЯ ГОЛОСУВАННЯ НА УСТАНОВЧИХ ЗБОРАХ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2015 РОКУ?**

Порядок створення ОСББ і проведення установчих зборів визначався і визначається безпосередньо самим Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» - [статтею 6](#).

Для створення ОСББ, як і раніше, ініціативній групі необхідно скликати установчі збори. Для цього, як і раніше, за 14 днів до проведення установчих зборів кожному співвласнику надсилається або вручається під розписку відповідне повідомлення.

А от порядок голосування на самих установчих зборах змінено.

По-перше, відсутнє поняття кворуму: скільки співвласників прийде - стільки і голосуватимуть. Однак для прийняття рішення потрібна більшість голосів не присутніх на зборах співвласників, а взагалі всіх співвласників у багатоквартирному будинку.

По-друге, рішення приймається не двома третинами голосів присутніх, як раніше, а більшістю голосів усіх співвласників (більше половини голосів усіх співвласників).

По-третє, в разі, якщо на самих установчих зборах не набрано більшості голосів співвласників ні «за», ні «проти» певного рішення, то обов'язковим є проведення письмового опитування. Окремим питанням є принцип визначення кількості голосів у кожного співвласника. Нові [ч.7 і ч. 8 ст. 6](#) закону про ОСББ передбачають:

- 1) розподіл голосів пропорційно до площі - як загальне правило;
- 2) розподіл голосів за принципом «один власник - один голос» - якщо одній особі належить більше 50% усіх площ у багатоквартирному будинку.

Відповідно до [ч. 9 ст. 6](#) закону про ОСББ рішення приймаються більшістю в понад 50% голосів від загальної кількості голосів співвласників.

## **3. А МОЖЕ, ВСЕ-ТАКИ, ТРИ ЧВЕРТІ?**

Серед тих, хто не радий створенню ОСББ, з'явилася легенда про те, що відтепер для створення об'єднання необхідно прийняти відповідне рішення спершу більшістю в понад 75% голосів співвласників згідно з [ч. 6 ст. 10](#) Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», і лише після того скликати й проводити установчі збори ОСББ згідно зі [ст. 6](#) Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». «Обґрунтовують» таку позицію тим, що доти, доки ОСББ не створено, необхідно керуватися положеннями Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» - а на час проведення установчих зборів ОСББ ще, звісно, не

створене.

Такі міркування не мають під собою жодних правових підстав. Розглянемо по порядку.

Почнемо з того, що зазначені два закони мають різний предмет правового регулювання. Так, Закон України «Про особливості здійснення права власності» регулює «відносини, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир та нежитлових приміщень як співвласників багатоквартирного будинку» ([ст. 2](#)). Натомість Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає: «порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій; відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у об'єднанні; відносини між об'єднаннями та асоціаціями; відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування; відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами» ([ст. 2](#)).

Отже, [порядок створення ОСББ](#) регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», і аж ніяк не Законом України «Про особливості здійснення права власності».

Якщо цих аргументів недостатньо, розберемо питання далі. [Стаття 10](#) Закону України «Про особливості...» встановлює порядок прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників. Управління багатоквартирним будинком [ст. 1](#) того ж таки закону визначає як «вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку».

Тобто, [стаття 10](#) Закону України «Про особливості здійснення права власності» регулює порядок прийняття рішень щодо володіння, користування і розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку.

Що ж собою являє створення ОСББ? Згідно зі [ст. 1](#) Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ОСББ - це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Отже, створення ОСББ є просто створенням юридичної особи, і аж ніяк не рішенням «щодо володіння, користування і розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку».

Отже, вимоги про більшість у понад 75% голосів співвласників при створенні ОСББ є абсолютно надуманими та суперечать чинному законодавству. При створенні ОСББ і проведенні установчих зборів слід керуватися нормами Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

## **ЯКА СИТУАЦІЯ З БУДИНКАМИ, ДЕ НЕ СТВОРЕНО ОСББ?**

Цей матеріал присвячуємо питанням життя за новим законом тих багатоквартирних будинків, співвласники яких ще не створили ОСББ і поки не планують скористатися перевагами такого об'єднання.

### **1. ХТО УТРИМУЄ БУДИНКИ З 1 ЛИПНЯ?**

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не передбачає автоматичного припинення договорів про утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що були укладені раніше. Більше того, [пункт 4 Прикінцевих та перехідних положень](#) закону передбачає, що «послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом» - до визначення співвласниками форми управління багатоквартирним будинком або обрання органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах управителя.

Слід також звернути увагу на те, що [Закон України «Про житлово-комунальні послуги»](#) на разі не зазнавав змін в частині правового регулювання надання послуг із утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, і права та обов'язки сторін, передбачені цим законом та укладеними відповідно до нього договорами, зберігають чинність у повному обсязі.

## **2. ЯК ПРИЙМАТИ РІШЕННЯ СПІВВЛАСНИКАМ?**

Взагалі-то, [стаття 10](#) Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» детально регулює порядок прийняття рішень співвласниками, тож немає сенсу ще раз переписувати тут її зміст.

Однак слід звернути увагу на те, що [ч. 7 ст. 10](#) згаданого закону передбачає складання протоколу зборів співвласників за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики. Така [форма протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку](#) вже розроблена і затверджена наказом Мінрегіону від 25.08.2015 р. № 203. Постановою Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2016 р. № 109 затверджено також і [Порядок зберігання протоколів зборів співвласників багатоквартирного будинку та розміщення інформації про рішення, прийняті такими зборами](#).

## **3. ЧИ МОЖНА ПОМІНЯТИ ЖЕК, НЕ ЧЕКАЮЧИ ВНЕСЕННЯ ЗМІН У ЗАКОН ПРО ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ?**

Змінити виконавця послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (ЖЕК), не чекаючи «Про житлово-комунальні послуги», можна вже й зараз – доки Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає таку [окрему послугу](#).

Звертаємо увагу на те, що передбачений [ч. 2 ст. 10](#) Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» перелік рішень, які можуть приймати збори співвласників, не є вичерпним. Отже, співвласники можуть приймати абсолютно будь-яке рішення щодо свого будинку – в тому числі й щодо зміни виконавця послуги з утримання.

Проте може виникнути питання щодо підстав припинення договорів із попереднім виконавцем – адже, як уже зазначалося вище, останній продовжує надавати послуги доти, доки співвласники не визначать форми управління будинком. Тому співвласникам необхідно одночасно з прийняттям рішення про визначення іншого виконавця прийняти рішення або про визначення його ж і управителем, або про самостійне управління багатоквартирним будинком. Також можна і просто прийняти рішення про самостійне управління багатоквартирним будинком, без обрання будь-якого нового «ЖЕКу» (такий варіант, імовірно, може бути прийнятним для невеликих будинків).

Підсумовуючи сказане, у співвласників є такі варіанти стосунків із попереднім ЖЕКом:

1. Якщо він їх влаштовує – зібратися на збори й визначити цей ЖЕК управителем.
2. Якщо ЖЕК не влаштовує:
  - а) прийняти рішення про визначення нового виконавця і одночасно рішення про визначення його управителем;
  - б) прийняти рішення про визначення нового виконавця і одночасно рішення самостійне управління багатоквартирним будинком;
  - в) прийняти рішення про самостійне управління багатоквартирним будинком і взагалі відмовитися від послуг будь-яких ЖЕКів.