



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

**Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36

e-mail: PartutaTV@minregion.gov.ua

19.01.2016 № 8/9-507-16 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваше звернення про надання роз'яснення з окремих питань щодо створення та діяльності ОСББ і в межах компетенції повідомляє у порядку викладених питань.

1. Відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» представник співвласника - фізична або юридична особа, яка на підставі договору або закону має право представляти інтереси співвласника.

Поняття та підстави представництва визначені Цивільним кодексом України (далі - Кодекс).

Так відповідно до статті 237 Кодексу представництвом є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє.

Представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства.

Зокрема, передбачено поняття представництва за законом та представництва за довіреністю.

Представництво за законом (стаття 242 Кодексу):

- батьки (усиновлювачі) є законними представниками своїх малолітніх та неповнолітніх дітей;

- опікун є законним представником малолітньої особи та фізичної особи, визнаної недієздатною;

- законним представником у випадках, встановлених законом, може бути інша особа.

Згідно зі статтею 244 Кодексу представництво, яке ґрунтується на договорі, може здійснюватися за довіреністю.

Довіреністю є письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами.

Частиною п'ятою статті 245 Кодексу встановлено, що довіреність на право участі та голосування на загальних зборах, видана фізичною особою, посвідчується у порядку, визначеному законодавством.

Частинами третьою та четвертою цієї ж статті передбачено випадки коли довіреності не потребують нотаріального посвідчення та перелік посадових осіб, посвідчення довіреностей якими прирівнюються до нотаріально посвідчених.

2. Частиною першою статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлено, що співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Порядок створення об'єднання, скликання і проведення установчих зборів об'єднання врегульовано статтею 6 цього Закону.

Вказаною статтею передбачено, що для створення об'єднання скликаються установчі збори. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»).

Абзацом шостим пункт 4 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) передбачено, що рішення зборів представників оформляється у формі протоколу таких зборів із зазначенням кожним з представників від об'єднання результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

Наголошуємо, що окремих вимог щодо затвердження рішення установчих зборів та/або рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, в якому створюється та/або уже функціонує ОСББ, вказаними актами не передбачено.

Враховуючи викладене, оформлення рішення установчих зборів про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку протоколом за формою, затвердженою наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203, не є обов'язковим.

Водночас зазначаємо, при визначені необхідності оформлення рішення загальних зборів за формою, затвердженою наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203, у кожному окремому випадку проведення таких зборів об'єктивне значення має що є метою проведення цих зборів (визначення форми управління будинком, тобто на виконання Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», чи безпосередньо створення ОСББ, тобто на виконання Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» співвласникам направляється повідомлення про проведення саме установчих зборів зі створення ОСББ).

Враховуючи, що затверджена згаданим наказом форма протоколу повністю відображає вимоги законодавства до вмісту протоколу, при складанні протоколу установчих зборів зі створення ОСББ її пропонується використовувати.

3, 5, 6. Як уже зазначалося у відповіді на питання 1 згідно зі статтею 242 Цивільного кодексу України батьки (усиновлювачі) є законними представниками своїх малолітніх та неповнолітніх дітей.

У відповіді на питання 2 повідомлено, що оформлення рішення саме установчих зборів про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку протоколом за формою, затвердженою наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203, не є обов'язковим.

Тож, для полегшення складання протоколу та/або відображення у ньому певної додаткової інформації ініціативна група (співвласники) можуть внести до вказаної форми зміни. наприклад виділити інформацію про представника співвласника в окрему колонку.

4. Статтею 4 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.

Поняття і види права спільної власності встановлені Кодексом. Так, статтею 355 кодексу визначено, що майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

Відповідно до статті 358 Кодексу право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою.

Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю.

Згідно зі статтею 369 Кодексу співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом.

То может один за всех  
4 думать?

У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом.

Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном.

Як видно зі змісту цих статей, за загальним правилом, має бути спільна згода співвласників, тобто, вони мають домовитися між собою і повідомити єдине (спільне) рішення.

При спільній частковій власності співвласники квартири можуть домовитися між собою про інший порядок (укласти договір про порядок володіння і користування майном). Таким договором, зокрема може бути передбачено і голосування кожного окремо по певних частках.

7. Статтею 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлено, що співвласники мають право, зокрема, безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом.

Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. Згідно з пунктом 8 цього Порядку інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, наявні в ньому, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Дані про власників об'єктів нерухомого майна, які не занесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зберігаються в бюро технічної інвентаризації (знаходяться у паперових носіях).

8. Наголошуємо, ні що Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ні Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не передбачено обов'язку співвласників надати копії правовстановлюючих документів. Інформація вноситься згідно даних правовстановлюючих документів, які власник має надати.

З повагою

Заступник директора Департаменту



В.В. Токаренко

Олейнікова Ірина Володимирівна