

# Створення ОСББ

Дмитро Левицький,  
національний консультант проекту HOUSES

3 березня 2021 року

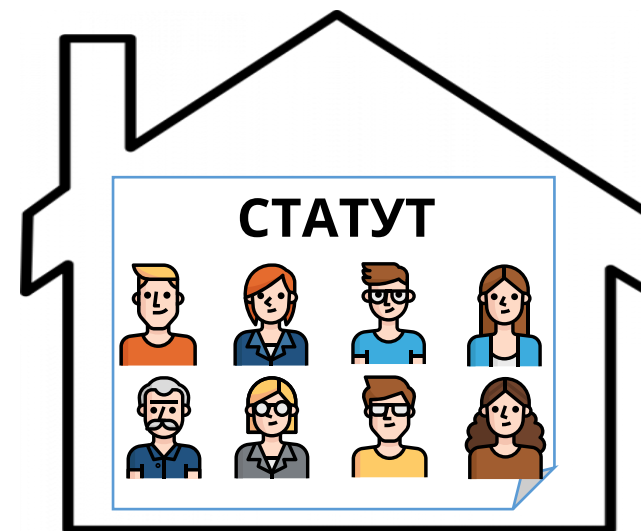


# Правовий статус ОСББ як юридичної особи. Питання "господарюючого суб'єкта"



# ОСББ в Україні: Об'єднання. Співвласників

- Юридична особа – об'єднання **осіб**
- **Не** є власником будинку / квартир / спільного майна
- Одна з форм управління
- **Не** є суб'єктом господарювання
- **Є** неприбутковою організацією
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників



Нерухоме  
майно.....**0,00**

Прибуток.....**0,00**



# Статус ОСББ: негосподарюючий суб'єкт

- ОСББ не провадить господарської діяльності (ст.4, ст.22)
- Закон "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності" не поширюється на негосподарюючих суб'єктів

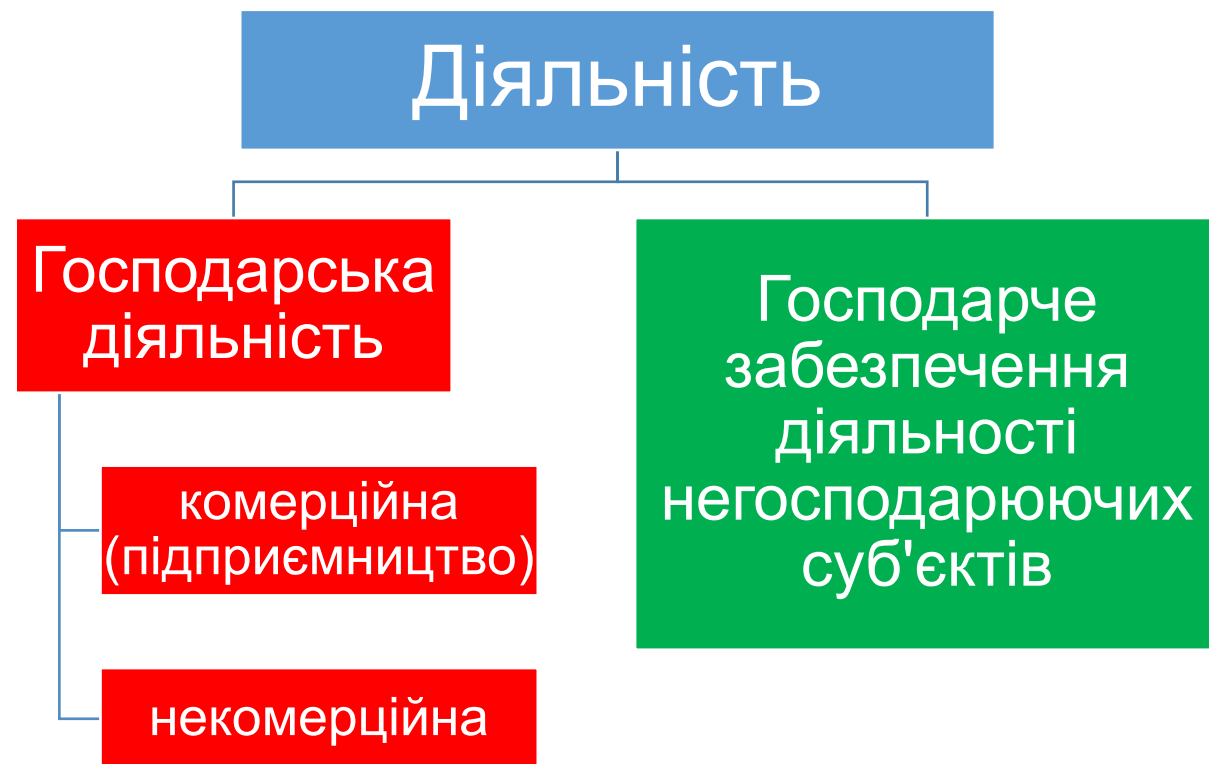
## Судова практика:

ОСББ не є суб'єктом господарювання за законом "Про охорону праці":

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/88150374>

ОСББ як негосподарюючий суб'єкт не підпадає під вимоги Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності"

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/90628667>



# ОСББ – не суб'єкт господарювання

## Закон "Про ОСББ":

- ст. 4 – "**Господарче забезпечення** діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання."
- ст. 22 – "Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині **господарчого забезпечення** діяльності **негосподарюючих** суб'єктів."

## Ст.3 ГК України:

- Під господарською діяльністю розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність
- Діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів.



# Установчі збори ОСББ: підготовка, проведення, прийняття рішень



# Умови створення ОСББ

- Добровільне створення
- Не більше одного ОСББ в будинку
- Але можна одне на кілька будинків
- У новобудовах: лише після реєстрації права власності на >50% квартир / нежитлових приміщень
- Наявність/відсутність "ЖБК" чи його (не)згода не має значення

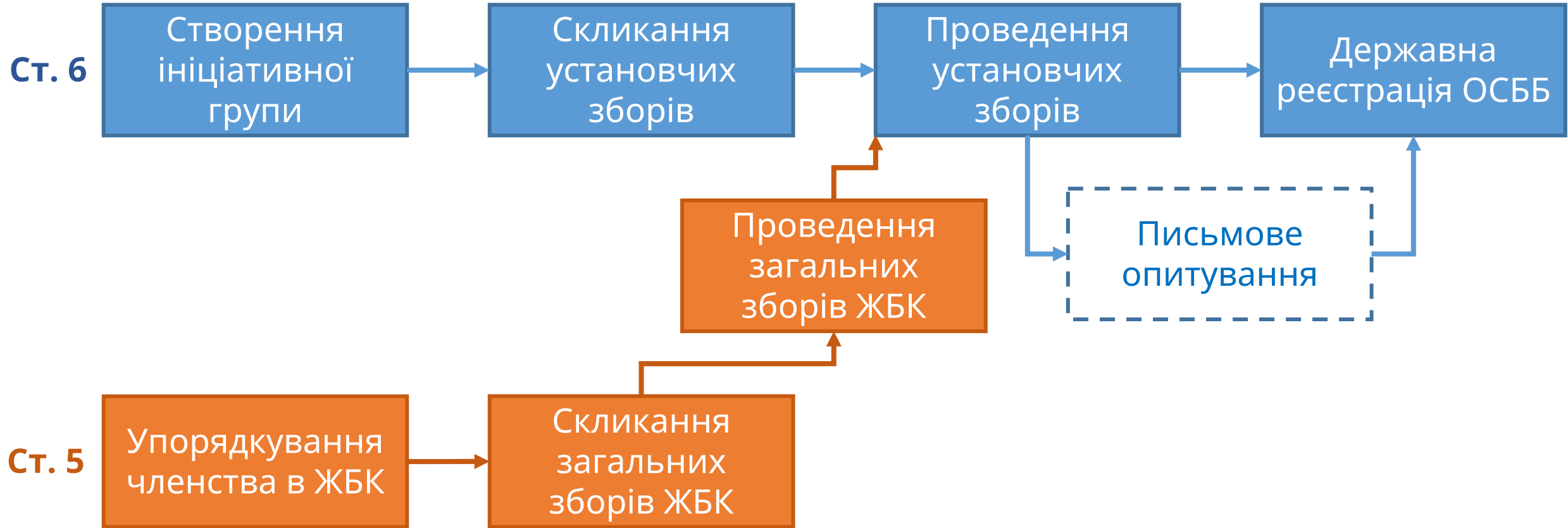
## **Судова практика:**

- Створення "окремого" ОСББ в частині будинку / одному з кількох будинків, де раніше створили "спільне" ОСББ, є неправомірним: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76945451>
- Скасовано державну реєстрацію ОСББ, оскільки ОСББ створено в частині (секції) будинку, будівництво якого ще не завершено і право власності на >50% квартир в якому не зареєстровано: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93263172>
- Законодавство не ставить правову можливість створення ОСББ у залежність від рішення ЖБК: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92675753>





# Основні кроки зі створення ОСББ





# Ключові аспекти установчих зборів (1)

<b>Ініціатор скликання</b>	Ініціативна група ( <b>протокол зборів ІГ</b> ), яка складається не менш як з <b>трьох власників</b> квартир або нежилых приміщень
<b>Термін скликання</b>	Не менше ніж за <b>14</b> днів до дати проведення зборів
<b>Форма повідомлення</b>	Направляється в письмовій формі: <ul style="list-style-type: none"><li>• вручається кожному власнику під <b>розписку</b>, або</li><li>• шляхом поштового відправлення (<b>рекомендованим листом</b>)</li><li>• <b>на адресу квартири/приміщення</b> в будинку (а не на адресу проживання власника)</li></ul>
<b>Зміст повідомлення</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• з чиєї ініціативи скликаються збори</li><li>• місце</li><li>• час проведення</li><li>• проект порядку денного</li></ul>



## Ключові аспекти установчих зборів (2)

<b>Кворум</b>	<b>Відсутній як поняття!</b>
<b>Право голосу</b>	Кожний власник на зборах має кількість голосів <b>пропорційно площі</b> квартир або приміщень, що перебувають у його власності, але якщо одній особі належить >50% площ, то діє принцип "1 співвласник = 1 голос"
<b>Хто веде</b>	Голова зборів (обирається більшістю голосів <b>присутніх</b> )
<b>Голосування:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• беруть участь власники (їхні уповноважені особи), які присутні на зборах</li> <li>• шляхом <b>поіменного</b> голосування</li> <li>• листки голосування (списки / анкети)</li> </ul>
<b>Прийняття рішення:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>більше половини голосів</b> від загальної кількості голосів співвласників</li> <li>• оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")</li> </ul>



# Ключові аспекти установчих зборів (3)

## Письмове опитування

- у разі відсутності більшості ні “за” ні “проти”
- протягом 15 днів від дати зборів
- проводить **ініціативна група та** інші власники (за бажанням)
- листки опитування (списки / анкети)
- голоси зараховуються разом із голосами, відданими на зборах

## Результат:

- **прийняття рішення про створення об'єднання**
- **затвердження статуту**
- обрання правління та ревізійної комісії
- обрання повноважного для подання документів на реєстрацію



# Ключові аспекти установчих зборів (4)

## Оформлення рішень

- протокол установчих зборів
- підписує голова (закон не передбачає секретаря)
- у разі письмового опитування дата складання протоколу не може співпадати з датою проведення зборів
- рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування - "за" чи "проти": листки голосування і листки опитування

## Оприлюднення рішень

- прямо не вимагається
- на практиці розумно і доцільно (забезпечивши докази)



# Оформлення рішень (протоколи)

Голосування	Оформлення	Опис у законі	Затверджена форма
Збори співвласників	Протокол зборів	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Установчі збори	Протокол зборів	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Загальні збори	Протокол зборів	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Листок опитування	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Форми документів

- **Форма протоколу\*** - наказ Мінрегіону від 25.08.2015 № 203
- **Типовий статут** - наказ ДЖКГ № 141 від 27.07.2003 р. (у редакції наказу Мінрегіону № 238 від 23.09.2015)



# Протокол і листки голосування/опитування

- **Можна** скористатися з форми, затвердженої Мінрегіоном (протокол зі "списком")
- **Можна** скористатися власною формою (окремий протокол + "анкети")
- Немає прямої вимоги називати листки опитування "додатками" до протоколу
- Вимога пронумерувати, прошнурувати та додати до протоколу стосується листків опитування після зборів співвласників, а не установчих зборів
- У кожному разі листки опитування слід зберігати та **мати можливість** надати як доказ

ПРОТОКОЛ


Листок письмового  
Листок письмового  
Листок письмового  
опитування


ПРОТОКОЛ


Листок письмового  
Листок письмового  
опитування


Листок голосування  
Листок голосування  
на установчих зборах


## Судова практика:

Держреєстрацію ОСББ було скасовано. Серед порушень – відсутні листки опитування: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73598967>





# Зміст листків голосування/опитування

- **Треба** виконати вимоги ст. 10 закону №417 щодо листків опитування:
- день опитування,
- прізвище, ім'я, по батькові співвласника,
- документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення,
- номер квартири або неж. приміщення,
- заг. площа квартири або неж. приміщення,
- документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників),
- відповідь співвласника на питання "за" або "проти",
- особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування

## **Судова практика:**

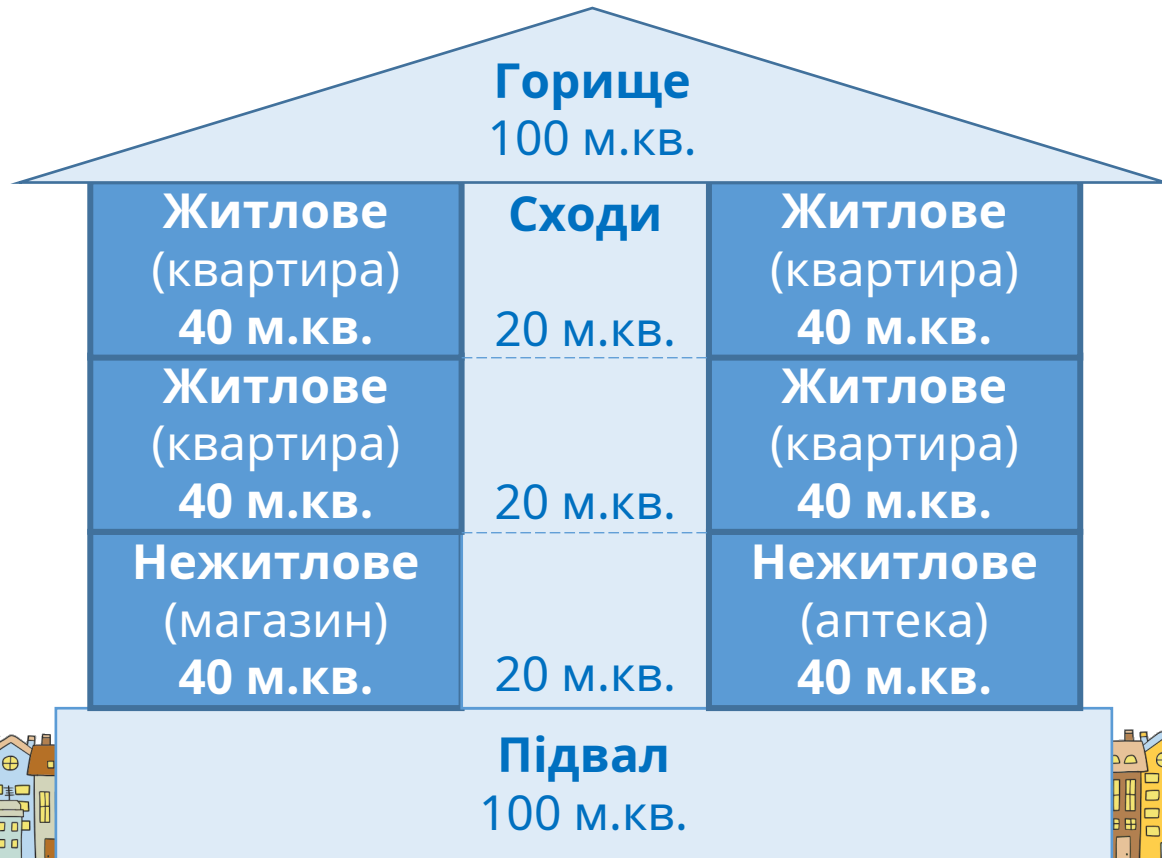
- *Саме по собі голосування одним співвласником за іншого (напр., подружжя) не є порушенням, але має бути досліджено зміст права спільної власності на квартиру:*  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92675753>
- *Недійсність окремих підписів не впливає на чинність рішення, якщо це не впливає на досягнення більшості голосів:*  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92675753>
- *Заперечувати справжність підписів повинні особи, яким підписи (нібито) належать*  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92004869>



# Акценти: голосування

- Голосують **площі** (виняток: одній особі належить >50% площ)
- Добра практика: >50% співвласників, яким належать >50% площ

Судова практика: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92675753>



## Технічний паспорт

Площа будівлі 500 м.кв.

Площа доп.пр. 260 м.кв.

Площа квартир 160 м.кв.

Площа неж.пр. 80 м.кв.

240 м.кв.

# Акценти: ініціативна група

- Складається з не менш як **трьох власників** квартир або нежитлових приміщень
- Забезпечує підготовку, скликання і проведення установчих зборів
- Бажано вести **протоколи засідань** (1-й протокол підтверджує факт створення ініціативної групи)
- Доцільно **повідомити міському голові** про створення ініціативної групи, просити про сприяння та про направлення представника як співвласника (неприватизовані приміщення)

## Судова практика:

- Держреєстрацію ОСББ було скасовано. Серед порушень – не надано відомостей про ініціативну групу:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/73598967>



## Акценти: визначення кола співвласників

- Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
- Інформація від БТІ (просили про сприяння міського голову)
- **Інформація від самих співвласників**

## Акценти: повідомлення про збори

- Повідомляємо максимальній кількості (потенційних) співвласників
- Немає потреби в повідомленнях про вручення (рекомендованого відправлення достатньо): <https://reustr.court.gov.ua/Review/81940492>
- Повідомлення під підпис у списку є прийнятним: <https://reustr.court.gov.ua/Review/89539263>
- Неповідомлення співвласника ВС вважає суттєвим порушенням: <https://reustr.court.gov.ua/Review/92004869> (але в цій справі минула позовна давність і діяло інше законодавство)
- Неповідомлення є порушенням права лише неповідомленого співвласника



## Акценти: "організація" зборів

- **Приміщення:** збори повинні проводитися в приміщенні, а не на вулиці
- **Реєстрація присутніх:** доказ проведення зборів + "налаштування" учасників на конструктивну роботу
- **Повідомлення про результат зборів:** інформацію про результати зборів (прийняті рішення) розмістити в місцях загального користування будинку



## Акценти: зміст статуту

- Повинен відповідати Типовому статуту ОСББ (затверджений наказом ДЖКГ № 141 від 27.07.2003 р., в редакції наказу Мінрегіону № 238 від 23.09.2015)
- Може містити інші відомості, відмінні від положень Типового статуту:
  - **варто** по-своєму визначити принцип розподілу голосів на загальних зборах
  - **варто** по-своєму визначити перелік рішень, що повідомляються під розписку / рекомендованим листом
  - **можна** уточнити порядок обрання і компетенцію органів управління
  - **можна** уточнити порядок письмового опитування
  - **можна** уточнити “процедурні” питання





# Акценти: ОСББ в "будинку ЖБК"

- Можна створити ОСББ шляхом реорганізації ЖБК (ст. 5 закону про ОСББ)
- Можна створити ОСББ "з чистого аркуша" (ст. 6 закону про ОСББ)...  
...у такому разі ЖБК є для ОСББ таким же "колишнім балансоутримувачем", що й будь-який інший суб'єкт (ЖЕК, територіальна громада...)

## **Судова практика:**

- Законодавство не ставить правову можливість створення ОСББ у залежність від рішення ЖБК:  
<https://reestr.court.gov.ua/Review/92675753>
- ЖБК та реорганізовані з них інші кооперативи є для співвласників "колишнім балансоутримувачем":  
<http://reestr.court.gov.ua/Review/88238886>





## Акценти: нотаріальне посвідчення підписів

- При “первинному” створенні ОСББ нотаріальне посвідчення підписів ні на протоколі ні на статуті не вимагається
- Нотаріальна довіреність уповноваженій особі не потрібна

## Акценти: карантинні обмеження

- Постанова КМУ від 9 грудня 2020 р. № 1236
- 4 м.кв. на 1 людину
- Використовувати інструмент письмового опитування



# Створення ОСББ: докладна послідовність дій



# Дякую за увагу!

Графічні зображення:  
[Freerik](#), [Smashicons](#), [Vectors Market](#), [monkik](#) з [www.flaticon.com](http://www.flaticon.com)

