



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

Гуртовенко Олег

foi+request-96352-
al802976@dostup.pravda.com.ua

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83
E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,
themis@minjust.gov.ua,
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш інформаційний запит від 23 листопада 2021 року щодо надання роз'яснення законодавства в частині видів відповідальності голови правління або правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за порушення Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і в межах компетенції повідомляє таке.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» публічною інформацією визнається 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.

Доступ до інформації забезпечується, зокрема, шляхом надання інформації за запитами на інформацію. Запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні. Розпорядники інформації зобов'язані, зокрема, оприлюднювати інформацію про систему обліку, види інформації, яку зберігає розпорядник (пункт 2 статті 5, пункт 5 частини першої статті 15, частина перша статті 19 вказаного Закону).

З огляду на викладене зазначаємо, що інформація, яка запитується у Вашому інформаційному запиті, не належить до публічної інформації, а зміст запиту свідчить про необхідність отримання роз'яснення законодавства у порядку та строки, визначені Законом України «Про звернення громадян».



Разом з тим інформуємо, що керуючись положеннями частини другої статті 6 та частини другої статті 19 Конституції України, пункту 3 частини першої статті 7 Закону України «Про центральні органи виконавчої влади», підпунктів 32, 33 пункту 4 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228, Міністерство юстиції України відповідно до покладених на нього завдань надає роз'яснення та організовує розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю Мін'юсту, його територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління, а також стосовно актів, які ним видаються.

Водночас зазначаємо, що правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ).

Відповідно до статті 4 Закону про ОСББ об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Діяльність об'єднань регулюється цим Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання (стаття 3 Закону про ОСББ).

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 (Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений 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), зареєстрований в Міністерстві юстиції України 12 грудня 2003 року за № 1155/8476).

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; відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів.

Поряд з цим статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства (стаття 7 Закону про ОСББ).

Відповідно до статті 10 Закону про ОСББ 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. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, – більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься: затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього; питання про використання спільного майна; затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників; прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд.

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.*

У свою чергу 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.

До компетенції правління відноситься: підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством; розпорядження коштами об'єднання

відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису; укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням; ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання; скликання та організація проведення загальних зборів співвласників.

Що стосується можливості отримання копій документів, пов'язаних з діяльністю ОСББ, інформуємо, що статтею 14 Закону про ОСББ визначено перелік прав співвласників багатоквартирного будинку, відповідно до яких *співвласник має право*, зокрема знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки; одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання. Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти. Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

Рішення загальних зборів не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та за власний рахунок робити з них копії та виписки (пункт 11 розділу III Типового статуту ОСББ).

Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку (частина п'ята статті 14 Закону про ОСББ).

Крім того, відповідно до статті 18 Закону про ОСББ *об'єднання* відповідно до цього Закону та статуту *зобов'язане*: звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік; забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання.

У свою чергу особи, винні у порушенні прав власників (користувачів), їх об'єднань і асоціацій; порушенні статуту об'єднання та протидії його виконанню – несуть цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до закону (стаття 29 Закону про ОСББ).

Зокрема, завданням Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) є охорона прав і свобод громадян, власності, конституційного ладу України, прав і законних інтересів підприємств, установ і організацій, встановленого правопорядку, зміцнення законності, запобігання правопорушенням, виховання громадян у дусі точного і неухильного додержання Конституції і законів України, поваги до прав, честі і гідності інших громадян, до правил співжиття, сумлінного виконання своїх обов'язків, відповідальності перед суспільством (стаття 1 КУпАП).

Відповідно до положень статті 9 КУпАП адміністративним правопорушенням (проступком) визнається протиправна, винна (умисна або

необережна) дія чи бездіяльність, яка посягає на громадський порядок, власність, права і свободи громадян, на встановлений порядок управління і за яку законом передбачено адміністративну відповідальність. Адміністративна відповідальність за правопорушення, передбачені цим Кодексом, настає, якщо ці порушення за своїм характером не тягнуть за собою відповідно до закону кримінальної відповідальності.

Відповідальність за адміністративні правопорушення в галузі житлових прав громадян, житлово-комунального господарства та благоустрою визначені главою 11 КУпАП.

Практичне застосування положень КУпАП стосовно встановлення наявності складу відповідного адміністративного правопорушення та притягнення за наявності підстав до адміністративної відповідальності здійснюється відповідними органами, до підвідомчості яких віднесено розгляд справ про відповідні адміністративні правопорушення, у встановленому КУпАП порядку.

Згідно зі статтею 2 Кримінального кодексу України (далі – КК) підставою кримінальної відповідальності є вчинення особою суспільно небезпечного діяння, яке містить склад кримінального правопорушення, передбаченого КК.

Практичне застосування положень КК, зокрема встановлення наявності складу відповідного кримінального правопорушення та притягнення за наявності підстав до кримінальної відповідальності, здійснюється правозастосовними органами в порядку, визначеному Кримінальним процесуальним кодексом України.

Частиною першою статті 18 КК встановлено, що суб'єктом кримінального правопорушення є фізична осудна особа, яка вчинила кримінальне правопорушення у віці, з якого відповідно до цього Кодексу може наставати кримінальна відповідальність.

Заступник Міністра

згідно з оригіналом



Олександр БАНЧУК

Григоренко Л.П. 279 56 51

Персональні дані, вказані Вами у запиті, захищаються та обробляються Міністерством юстиції відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого запиту згідно із законодавством.

головний спеціаліст
В.В. 29.11.2021