



СТВОРЕННЯ ОСББ ПІСЛЯ 1 ЛИПНЯ 2015 РОКУ

З 1 липня 2015 року набув чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». У цьому матеріалі розглянемо основні питання, які стосуються створення нових ОСББ після цієї дати.

1. 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» – ст.6.

Щоб створити ОСББ, як і раніше, ініціативній групі необхідно скликати установчі збори. Для цього 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 голосуватиме. 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 України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачають:

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

Відповідно до ч.9 ст.6 закону «Про ОСББ» рішення приймаються більшістю в понад 50% голосів загальної кількості голосів співвласників.

2. 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.

Почнімо 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».

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. Ст.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, ст. 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».