



**Міністерство юстиції України**  
**СХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ**  
вул. Герасима Кондратьєва, 28, м. Суми, 40003, тел./факс: (0542) 66-19-48, 66-19-49  
e-mail: info@sm.minjust.gov.ua, web: sumyjust.gov.ua  
Код ЄДРПОУ 43316700

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**Головам районних державних  
адміністрацій Донецької,  
Луганської, Полтавської, Сумської,  
Харківської та Чернігівської  
областей**

**Головам сільських, селищних,  
міських рад Донецької, Луганської,  
Полтавської, Сумської, Харківської  
та Чернігівської областей**

Про надання інформації

Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції з метою формування єдиної практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань щодо державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ) у зв'язку з прийняттям Закону України від 14.07.2023 № 3270-ІХ «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» (далі - Закон № 3270-ІХ) доводить до відома інформацію, викладену у листі Міністерства юстиції України № 170865/8.4.3/32-23 від 22.12.2023.

**Щодо оформлення рішення установчих зборів про створення ОСББ**

Законом № 3270-ІХ, який набрав чинності 10.11.2023, внесені зміни, зокрема, до статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі - Закон про ОСББ) та врегульовано відносини, пов'язані зі створенням ОСББ, у тому числі передбачено вимоги до рішення установчих зборів ОСББ.

Зазначені зміни були обумовлені проблематикою, пов'язаною з практичною реалізацією механізмів створення ОСББ, а також об'єктивними обставинами у зв'язку із збройною агресією російської федерації проти України.

У свою чергу абзацом другим пункту 6 частини першої статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» (далі - Закон про реєстрацію) встановлено, що рішення уповноваженого органу управління юридичної особи, що подається для державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі - Єдиний державний реєстр), викладається у письмовій формі, прошивається, пронумеровується та підписується засновниками (учасниками), уповноваженими ними особами або головою та секретарем загальних зборів (у разі прийняття такого рішення загальними зборами), якщо інше не передбачено законом. Рішення уповноваженого органу управління юридичної особи (крім акціонерних товариств, громадських формувань та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку) щодо зміни керівника юридичної особи у випадках, коли для прийняття такого рішення достатньо голосів не більше 10 осіб, підписується засновниками



СЕД АСКОД  
Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції  
№ 65709/58956-1-23/15.1 від 27.12.2023  
Підписувач Свистун Ірина Петрівна  
Сертифікат 45C189E53CF0DC480400000386809009B01B00  
Дійсний з 16.01.2023 0:00:00 по 15.01.2024 23:59:59

(учасниками), уповноваженими ними особами, які голосували за таке рішення та кількості голосів яких достатньо для прийняття рішення, якщо інше не передбачено статутом юридичної особи. Справжність підписів на рішенні уповноваженого органу управління юридичної особи нотаріально засвідчується з обов'язковим використанням спеціальних бланків нотаріальних документів, крім рішень, створених на порталі електронних сервісів або з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг та підписаних з використанням кваліфікованого електронного підпису, а також інших випадків, передбачених законом.

З аналізу викладених вище норм можна дійти висновку, що в описаному випадку йдеться саме про рішення органу управління юридичної особи. При цьому слід зауважити, що орган управління юридичної особи з'являється лише після створення юридичної особи.

Відповідно до частини четвертої статті 87 Цивільного кодексу України юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації.

Враховуючи наведене, ні Законом про ОСББ (як до змін, внесених Законом № 3270-IX, так і після), ні Законом про реєстрацію не встановлено такої вимоги щодо оформлення рішення установчих зборів ОСББ, як нотаріальне засвідчення справжності підписів з обов'язковим використанням спеціальних бланків нотаріальних документів.

Також нагадуємо, що державний реєстратор юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі - державний реєстратор) відповідно до статті 6 Закону про реєстрацію під час проведення державної реєстрації повинен перевіряти документи на наявність підстав для відмови у такій реєстрації.

Однією з таких підстав, визначених у статті 28 Закону про реєстрацію, є те, що документи суперечать вимогам Конституції та законів України.

Отже, рішення установчих зборів ОСББ, подане для державної реєстрації створення ОСББ після набрання чинності Законом № 3270-IX, має відповідати вимогам Закону про ОСББ з урахуванням змін, передбачених Законом № 3270-IX.

#### **Щодо поширення дії статті 6 Закону про ОСББ на загальні збори ОСББ**

Відповідно до частини третьої статті 10 Закону про ОСББ загальні збори скликаються та проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів з урахуванням положень цієї статті.

Вказана норма обумовлює однакові правила для загальних зборів ОСББ та для установчих зборів ОСББ у частині їх скликання та проведення, проте не в частині вимог до наповнення та оформлення відповідних рішень.

Слід зауважити, що застосування відсильної норми щодо скликання та проведення загальних зборів в порядку, передбаченому статтею 6 Закону про ОСББ, є усталеним засобом уникнення дублювання одних і тих самих положень в різних статтях Закону про ОСББ.

**Щодо необхідності подання листків опитування разом із рішенням (протоколом) установчих чи загальних зборів ОСББ у разі проведення державної реєстрації створення юридичної особи або державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі**

Статтею 6 Закону про ОСББ передбачено, що для створення ОСББ скликаються установчі збори. Установчі збори приймають рішення з питань порядку денного з можливістю їх обговорення.

Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення установчих зборів або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування («за» або «проти»).

Відповідно до частини двадцять третьої статті 6 Закону про ОСББ рішення установчих зборів оформлюється протоколом, який повинен містити відомості, передбачені цією частиною.

Листки опитування, створені у паперовій формі, пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою.

Листки опитування, створені у формі електронних документів та підписані шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.

Статтею 10 Закону про ОСББ визначено, що органами управління ОСББ є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія ОСББ. Вищим органом управління ОСББ є загальні збори.

Як зазначалося вище, відповідно до частини третьої статті 10 Закону про ОСББ загальні збори скликаються та проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів з урахуванням положень цієї статті.

Слід зазначити, що статтями 6 та 10 Закону про ОСББ не передбачено додавання листків опитування до рішення (протоколу) установчих чи загальних зборів ОСББ, у тому числі як його невід'ємної частини.

Державна реєстрація ОСББ проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Державна реєстрація змін до статуту ОСББ проводиться у порядку, встановленому законом (стаття 6 Закону про ОСББ).

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб – підприємців, регулюються Законом про реєстрацію.

Перелік документів, що подаються заявником для державної реєстрації юридичної особи, визначений статтею 17 Закону про реєстрацію. При цьому Законом № 3270-ІХ зміни до Закону про реєстрацію не вносились.

З огляду на викладене у разі проведення державної реєстрації створення ОСББ або державної реєстрації змін до відомостей про ОСББ, що містяться в Єдиному державному реєстрі, листки опитування як окремі документи чи разом із рішенням (протоколом) установчих чи загальних зборів ОСББ державному реєстратору не подаються.

З листом Міністерства юстиції України від 22.12.2023 № 170865/8.4.3/32-23 «Щодо практики застосування законодавства у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань щодо державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у зв'язку з прийняттям Закону України від 14.07.2023 № 3270-ІХ «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» можна ознайомитися на сайті Міністерства юстиції України за посиланням: <https://minjust.gov.ua/m/2023-rik-9653>.

**Начальник управління**

**Ірина СВИСТУН**