



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),

[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Голові Верховної Ради України  
СТЕФАНЧУКУ Р.О.**

**Народному депутату України  
АРЕШОНКОВУ В.Ю.**

За результатами розгляду листа Голови Верховної Ради Р. Стефанчука від 05 листопада 2021 року 11/10-472 стосовно розгляду депутатського запиту народного депутата України В. Арешонкова від 03 листопада 2021 року № 220 щодо надання роз'яснення виконавчому комітету Коростенської міської ради Житомирської області з деяких питань, пов'язаних з державною реєстрацією об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, Міністерство юстиції України направляє копію відповіді зазначеному виконавчому комітету, надану листом від 17 листопада 2021 року № 110250/18439-1-21/8.4.4.

Додаток:

1. Лист Міністерства юстиції України від 17 листопада 2021 року № 110250/18439-1-21/8.4.4 на 4 арк. в 1 прим.

**Міністр**

**Денис МАЛЮСЬКА**

Антоніда Лавицька 233 64 95

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 111028/18439-1-21/8.4.4 від 18.11.2021

Підписувач Малюська Денис Леонтійович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000CA590500E36E2900

Дійсний з 16.09.2021 15:03:08 по 16.09.2022 15:03:08







**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ**

**Мін'юст**

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: [callcentre@minjust.gov.ua](mailto:callcentre@minjust.gov.ua),

[themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua),

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Виконавчий комітет  
Коростенської міської ради  
Житомирської області**

вул. Грушевського, 22, м. Коростень,  
Житомирська обл., 11500

За результатами розгляду листа Голови Верховної Ради Р. Стефанчука від 05 листопада 2021 року № 11/10-472 стосовно розгляду депутатського запиту народного депутата України В. Арешонкова від 03 листопада 2021 року № 220 щодо надання роз'яснення виконавчому комітету Коростенської міської ради Житомирської області стосовно державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку Міністерство юстиції України в межах компетенції повідомляє, що відповідь з деяких питань надавалася листом Мін'юсту від 13 грудня 2019 року № 695/26995-26-19/8.4.4. Листом Мін'юсту від 29 січня 2021 року № 4048/1570-26-21/8.4.4 було рекомендовано звернутися до головного органу у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує, зокрема, державну політику у сфері житлово-комунального господарства – Міністерства розвитку громад та територій України, як до суб'єкту нормотворення для надання роз'яснення щодо порядку застосування відомих нормативно-правових актів.

Разом з тим, враховуючи порушені питання щодо обрання (призначення) керівника новоутвореного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, звертаємо Вашу увагу, що відповідно до статті 80 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) юридичною особою є організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку. Юридична особа наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю, може бути позивачем та відповідачем у суді.

Статтею 91 ЦКУ встановлено, що *юридична особа здатна мати такі ж цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність), як і фізична особа, крім тих, які за своєю природою можуть належати лише людині. Цивільна правоздатність юридичної особи може бути обмежена лише за рішенням суду. Цивільна правоздатність юридичної особи виникає з моменту її створення і припиняється з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення.*

Відповідно до статті 92 ЦКУ *юридична особа набуває цивільних прав та обов'язків і здійснює їх через свої органи, які діють відповідно до установчих документів та закону (цивільна дієздатність). Порядок створення органів юридичної особи встановлюється установчими документами та законом. У випадках, встановлених законом, юридична особа може набувати цивільних прав та обов'язків і здійснювати їх через своїх учасників. Орган або особа, яка відповідно до установчих документів юридичної особи*

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 110250/18439-1-21/8.4.4 від 17.11.2021

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B04000000005E050062F93100

Дійсний з 28.09.2021 22:29:15 по 28.09.2022 22:29:15





чи закону виступає від її імені, зобов'язана діяти в інтересах юридичної особи, добросовісно і розумно та не перевищувати своїх повноважень.

Цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки (частина перша статті 11 ЦКУ).

Відповідно до частини першої статті 13 ЦКУ цивільні права особа здійснює у межах, наданих їй договором або актами цивільного законодавства.

Актами цивільного законодавства України є Конституція України, ЦКУ, а також інші закони України, які приймаються відповідно до Конституції України та цього Кодексу (стаття 4 ЦКУ).

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).

Згідно зі статтею 6 Закону про ОСББ для створення об'єднання скликаються установчі збори. Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилих приміщень.

Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників.

*Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут.*

Установчі документи об'єднання підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа.

Тобто, при проведенні установчих зборів рішення приймається власниками до моменту створення об'єднання, з яким пов'язане виникнення прав і обов'язків юридичної особи та відповідних суб'єктів правових відносин.

Згідно з положеннями статті 7 Закону про ОСББ у статуті об'єднання має бути визначено, зокрема, статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування; порядок скликання та проведення загальних зборів.

У свою чергу, статтею 10 Закону про ОСББ визначено, що *органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.*

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори. 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.

Поряд з цим, слід зважати на особливості порядку прийняття таких рішень.

Так, *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.

Відповідно до пунктів 15, 16 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 27 серпня 2003 року № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 грудня 2003 року за № 1155/8476, рішення правління викладаються у протоколі засідання правління із зазначенням кожним з членів правління результату свого голосування («за» або «проти»), засвідченого власноручним підписом.

Правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника.

Крім того, відповідно до статті 4 Закону про ОСББ об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є юридичною особою, що створюється відповідно до закону.

Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» (далі – Закон про реєстрацію) відносини, які виникають у сфері державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб – підприємців, регулюються Конституцією України, цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до цього Закону.

Пунктом 4 частини першої статті 1 Закону про реєстрацію визначено, що державна реєстрація – це, зокрема, офіційне визнання шляхом засвідчення державою факту створення або припинення юридичної особи.

Перелік відомостей про юридичну особу, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр), визначений статтею 9 Закону про реєстрацію.

Так, частиною другою статті 9 Закону про реєстрацію встановлено, що в Єдиному державному реєстрі містяться, зокрема, відомості про найменування юридичної особи; місцезнаходження юридичної особи; відомості про органи управління юридичної особи; про керівника юридичної особи та про інших осіб (за наявності), які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори; дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи тощо.

Оскільки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до Закону про ОСББ є юридичною особою, тому норми чинного законодавства, зокрема, щодо створення юридичної особи поширюються й на об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а відтак у рішенні про створення юридичної особи повинні бути обов'язково зазначені відомості, які передбачені частиною другою статті 9 Закону про реєстрацію, зокрема, найменування, місцезнаходження, органи управління, затвердження статуту юридичної особи, призначення керівника юридичної особи тощо.

Отже, в основі створення юридичної особи лежить волевиявлення суб'єктів цивільного права (фізичних і юридичних осіб), які мають цивільно-правову дієздатність і правоздатність. Здатність юридичної особи мати та реалізовувати безпосередньо або через свого представника надані їй нормами права суб'єктивні права і юридичні обов'язки є правосуб'єктністю юридичної особи.

Створення будь-якої юридичної особи є багатостадійним процесом, який включає в себе організаційно-підготовчий етап та етап проведення державної реєстрації. Послідовність здійснення цих етапів для створення юридичної особи є формування її цивільної правоздатності та цивільної дієздатності.



Також звертаємо Вашу увагу, що відповідно до пункту 8 частини першої статті 1 Закону про реєстрацію заявником у разі подання документів для державної реєстрації створення юридичної особи є засновник (засновники) або уповноважена ними особа.

Враховуючи порушене питання, наголошуємо, що Закон про реєстрацію чітко визначає, що у разі подання документів для проведення державної реєстрації уповноваженою на те особою встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Відповідно до частини п'ятої статті 6 Закону про реєстрацію для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є:

- документ, що підтверджує повноваження законного представника особи;
- нотаріально посвідчена довіреність;
- відомості з Єдиного державного реєстру про особу, яка уповноважена діяти від імені особи.

Крім того, частиною другою статті 14 Закону про реєстрацію встановлено, що у разі подання документів представником додатково подається примірник оригіналу (нотаріально засвідчена копія) документа, що засвідчує його повноваження (крім випадку, якщо відомості про повноваження цього представника містяться в Єдиному державному реєстрі).

Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що засвідчує повноваження представника, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, або нотаріально посвідчена довіреність.

Аналіз зазначених норм дає підстави вважати, що Законом про реєстрацію чітко встановлено перелік документів, які можуть бути подані для підтвердження повноважень у разі подання документів уповноваженою особою.

При цьому інформуємо, що у Верховній Раді України зареєстровано проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» (реєстр. № 3774 від 02 липня 2020 року), яким, серед іншого, передбачено доповнення переліку заявників, що можуть подавати документи для державної реєстрації створення юридичної особи, особою, уповноваженою рішенням про створення такої юридичної особи. Наразі зазначений законопроект прийнято за основу та йде його підготовка до другого читання.

*Важливі юридичні застереження!*

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**



Апарат Верховної Ради України  
КАРТКА ДОКУМЕНТА



**Кореспонденти** Малюська Д. Л. Міністерство юстиції України  
(всього 1)  
**Вид документа** Відповідь на депутатський запит  
**Вих. № та дата кореспондента № ДСК** 111028/18439-1-21/8.4.4 від 18.11.2021  
**Реєстр. № та дата реєстрації** 357301 від 18.11.2021  
**Арк./прим.** 1/1  
**Стислий зміст** На № 11/10-472 від 05.11.2021. Про розгляд депутатського запиту народного депутата України Арешонкова В.Ю.

Проходження документа (особа, у якої є позначка «Оригінал»)	Дата передачі оригіналу ВСК	Дата отримання оригіналу	Підпис