****

**Судова практика**

**щодо розгляду справ у спорах за участю об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)**

(за результатами касаційного перегляду Верховним судом судових рішень північно-західного апеляційного господарського суду

та інших апеляційних господарських судів

за 2021 рік – лютий 2022 року)

***Довідка складена відділом аналітичної роботи***

***та узагальнення судової практики***

***Північно-західного апеляційного господарського суду***

***29.04.2022***

**ЗМІСТ**

Вступ……………………………………………………………………………………………………………………………………….3

Нормативно-правове регулювання……………………………………………………………………………………….3

Статистичні показники……………………………………………………………………………………………………………5

Судова практика у спорах за участю об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)

Окремі питання юрисдикції…………………………………………………………………………………………………..6

Щодо позовних вимог про визнання недійсними установчих зборів та скасування державної реєстрації ОСББ…….……………….……………………………………………………………………………………8

Щодо компетенції загальних зборів ОСББ……………………………………………………….………………..11

Судова практика щодо оскарження рішень співвласників багатоквартирного будинку….13

Щодо правового режиму окремих нежитлових приміщень та допоміжних приміщень багатоквартирного житлового будинку…………………………………………………………………………………….15

Щодо обрання належного способу захисту у спорах щодо статусу приміщень багатоквартирного будинку………………………………………………………………………………………………………20

Щодо реорганізації житлово-будівельних кооперативів в об’єднання співвласників багатоквартирного будинку……………………………………………………………………………………………………….22

Щодо надання та оплати комунальних послуг…………………………………………………………………..23

Щодо питань управління будинком……………………………………………………………………………………24

Щодо обов’язку передачі документації на будинок об`єднанню співвласників багатоквартирного будинку……………………………………………………………………………………………………….25

**ВСТУП**

|  |
| --- |
| На виконання пункту 2.11 Плану роботи Північно-західного апеляційного господарського суду на 2022 рік відділом аналітичної роботи та узагальнення судової практики здійснено аналіз судової практики Північно-західного апеляційного господарського суду щодо розгляду справ у спорах за участю об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) за 2021 рік-лютий 2022 року.Під час підготовки даного узагальнення проаналізовано судову практику Північно-західного апеляційного господарського суду, Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду та Великої Палати Верховного Суду згідно даних, отриманих з комп’ютерної програми "Діловодство спеціалізованого суду" та Єдиного державного реєстру судових рішень. |

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

|  |
| --- |
| Частиною першою [статті 385 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_845129/ed_2021_01_01/pravo1/T030435.html?pravo=1#845129) передбачено, що власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об`єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків).Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі - [Закон №2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1)) визначено 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.Відповідно до визначень, наведених у [статті 1 Закону № 2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1185/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1185), ОСББ - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.За [статтею 4 Закону № 2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1133/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1133) 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.Об`єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об`єднання визначається цим [Законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1) та іншими законами України.Основна діяльність об`єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов`язань, пов`язаних з діяльністю об`єднання.ОСББ відповідає за своїми зобов`язаннями коштами і майном ОСББ, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов`язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.Тож законодавець визначає ОСББ як юридичну особу приватного права (створену в добровільному порядку шляхом її заснування власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку на підставі домовленості між собою), створену власниками для сприяння використання їх власного майна, управління, утримання і використання неподільного та загального майна.За змістом статей [6](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1135/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1135), [7](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1136/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1136), [10](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1139/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1139) співвласники багатоквартирного будинку створюють ОСББ, затверджують статут такого об`єднання, мають право знайомитися з рішеннями загальних зборів та оскаржувати їх  судовому порядку,брати участь в управлінні об`єднанням у порядку, визначеному цим [Законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1) і статутом об`єднання;обирати та бути обраним до складу статутних органів об`єднання; знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об`єднання;вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства.Зміст та види діяльності, яка здійснюється саме ОСББ після його створення як юридичної особи, передбачена [статтею 16 Закону № 2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1297/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1297).Також відповідно до [статті 12 Закону № 2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1264/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1264) ОСББ через свої органи управління здійснює управління багатоквартирним будинком. Об`єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим [Законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1) та статутом об`єднання.За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації. Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об`єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об`єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства ([стаття 13 Закону № 2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1269/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1269)).Тож за змістом наведених вище статей [12](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1264/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1264) та [13 Закону № 2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1269/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1269), що знайшов відображення у назвах статті 12 «Управління багатоквартирним будинком» та статті 13 «Відносини співвласників та управителя», а також положень абзацу другого та абзацу третього [статті 2 Закону № 2866-III](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1131/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1131), законодавець виокремив у межах відносин, врегульованих цим [Законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1), відносини, які стосуються порядку створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об`єднань, асоціацій, та відносини суб`єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у об`єднанні.Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулювання правових, організаційних та економічних відносин, пов`язаних з реалізацією прав та виконанням обов`язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (Закон № 417-VІІІ), предметом регулювання якого є відносини, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов`язків власників квартир та нежитлових приміщень як співвласників багатоквартирного будинку (частина перша статті 2 вказаного Закону).За визначенням, наведеним у [статті 1 Закону № 417-VIII](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_5/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#5), управління багатоквартирним будинком - це вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов`язків співвласників, пов`язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - ОСББ (асоціації об`єднань співвласників багатоквартирного будинку) (частина перша [статті 9 Закону № 417-VIII](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_62/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#62)). За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.За частиною першою статті 10 Закону № 417-VIII співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому [законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1) порядку утворено об`єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із [законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1), що регулює діяльність об`єднань співвласників багатоквартирних будинків.Наявність вказівки на особливості законодавчого регулювання порядку проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень не означає того, що зі створенням ОСББ на правовідносини з управління спільним майном багатоквартирного будинку вже не поширюються приписи [Закону № 417-VIII](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1), адже за таких обставин співвласники багатоквартирних будинків не перестають бути учасниками відносин зі здійснення права власності у багатоквартирному будинку.[Стаття 6 Закону № 417-VІІІ](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_34/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#34) визначає права співвласників багатоквартирного будинку. За змістом пунктів 1, 2 частини першої цієї статті співвласники багатоквартирного будинку мають право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених [законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1) або рішенням співвласників; брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника.За висновками, які містяться в постановах від 2 жовтня 2019 року у справі №501/1571/16-ц, від 6 лютого 2019 року у справі № 462/2446/17, ***Велика Палата Верховного Суду вказала про розгляд господарськими судами спорів у правовідносинах, які стосуються порядку створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об`єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, з огляду на характер спірних правовідносин, оскільки такі спори виникають при здійсненні права управління юридичною особою, а тому є найбільш наближеними до спорів, пов`язаних з діяльністю або припиненням діяльності юридичної особи (пункт 3 частини першої***[***ГПК України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_06_19/pravo1/T_179800.html?pravo=1)***) незалежно від суб`єктного складу такого спору***. |

**СТАТИСТИЧНІ ПОКАЗНИКИ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| За 2021 рік – лютий 2022 року Північно-західним апеляційним господарським судом переглянуто 42 судових рішень місцевих господарських судів у спорах за участю об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), з яких 30 судових рішень залишено без змін, 12- скасовано. Таким чином, за результатом апеляційного перегляду 71,4% судових рішень місцевих господарських судів залишено без змін.***Загальні показники розгляду Північно-західним апеляційним господарським судом справ у спорах за участю об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) за 2021 рік – лютий 2022 року***

|  |  |
| --- | --- |
| Місцевий господарський суд | **Результати апеляційного провадження** |
| Розглянуто | Залишено без змін | Скасовано | Змінено |
| Господарський суд Вінницької області | 3 | 2 | 1 | 0 |
| Господарський суд Волинської області | 8 | 6 | 2 | 0 |
| Господарський суд Житомирської області | 20 | 14 | 6 | 0 |
| Господарський суд Рівненської області | 8 | 6 | 2 | 0 |
| Господарський суд Хмельницької області | 3 | 2 | 1 | 0 |
| **Всього** | **42** | **30** | **12** | **0** |

Найчастіше предметом позову у спорах за участю ОСББ було: визнання недійсним установчих зборів (в т.ч. з похідною вимогою про скасування державної реєстрації), визнання недійсним рішення зборів, стягнення заборгованості за комунальні послуги тощо.Протягом 2021 року – лютого 2022 року Верховним Судом переглянуто 7 постанов Північно-західного апеляційного господарського суду, з яких 3 – залишено без змін та 4 - скасовано.Таким чином, у відсотковий показник скасованих судових рішень Північно-західного апеляційного господарського суду у спорах за участю ОСББ становить 9,5% до ухвалених.Наводимо судову практику Верховного Суду за результатами касаційного перегляду судових рішень Північно-західного апеляційного господарського суду та інших апеляційних господарських судів за 2021 рік – лютий 2022 року у вказаних категоріях спорів. |

**СУДОВА ПРАКТИКА У СПОРАХ ЗА УЧАСТЮ ОБ`ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ (ОСББ)**

|  |
| --- |
| **ОКРЕМІ ПИТАННЯ ЮРИСДИКЦІЇ****Постанова ВП ВС від 02.02.2021 у справі № 906/1308/19**У даній справі Особа 1 звернувся з позовом до ОСББ «Лесі Українки 38» та до ФОП Особа 2 про визнання недійсним договору на надання послуг, укладеного ОСББ, членом якого є позивач, та ФОП Особа 2 - виконавцем цих послуг, указавши на порушення укладенням спірного договору з надання послуг з управління та обслуговування будинку прав позивача - фізичної особи як співвласника багатоквартирного будинку.Враховуючи предмет, характер спору та суб`єктний склад його сторін, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що ***суди першої й апеляційної інстанцій помилково вважали, що спір у цій справі належить до юрисдикції господарських судів.***Проте оскільки суд загальної юрисдикції відмовив позивачу у відкритті провадження у справі за позовом, поданим до тих самих відповідачів, з тим самим предметом та з тих самих підстав, що й у цій справі, Велика Палата Верховного Суду вважає, що це поставило під загрозу сутність гарантованого Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод (далі - Конвенція) права позивача на доступ до суду та на ефективний засіб юридичного захисту.З огляду на існування юрисдикційного конфлікту, з метою забезпечення права позивача на доступ до суду та на ефективний засіб юридичного захисту, Велика Палата Верховного Суду вважає, що ця справа має бути розглянута за правилами господарського судочинства лише тому, що позивачу має бути забезпечено доступ до правосуддя, навіть в іншому, ніж це передбачено законом, судочинстві, оскільки перешкоди до розгляду в належному (цивільному) судочинстві виникли у зв`язку з процесуальною діяльністю суду.Суди першої й апеляційної інстанцій встановили, що укладений відповідачами договір за своїм змістом є договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, оскільки визначені договором обов`язки ФОП Особа 2 як виконавця за договором є частиною компетенції органів управління ОСББ.Тобто саме співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об`єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об`єднань співвласників багатоквартирних будинків.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.Суди попередніх інстанцій з`ясували, що докази наявності рішення загальних зборів співвласників, яким було б вирішено питання щодо передачі ФОП Особа 2 окремих функцій управління багатоквартирним будинком шляхом укладення спірного договору, в матеріалах справи відсутні.Крім того, апеляційний суд розглянув та врахував доводи апеляційних скарг щодо застосованого судом першої інстанції законодавства, відповідно зазначивши, що такі доводи, не спростовують того висновку, що правління ОСББ передало ФОП Особа 2 окремі повноваження з управління будинком без наявності волевиявлення усіх співвласників шляхом прийняття ними відповідного рішення на загальних зборах.Ураховуючи викладе, суди попередніх інстанцій прийняли по суті законні рішення, правильно застосувавши норми матеріального права.***Сформульований ВП ВС правовий висновок у справі:******Спір за позовом фізичної особи – співвласника багатоквартирного будинку та члена ОСББ про визнання недійсним договору з надання послуг з управління та обслуговування будинку, укладеного між ОСББ та суб’єктом господарювання, підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.*****Постанова КГС ВС від 12 травня 2021 року у справі №  910/15494/20*** ***Спір у цій справі виник стосовно прав і обов`язків позивача щодо користування та розпорядження спільним майном як співвласника багатоквартирного будинку та як учасника правовідносин з надання житлово-комунальних послуг, тому має вирішуватися в порядку цивільного судочинства.***

Зазначене відповідає правовій позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеній у постанові від 02.02.2021 у справі №906/1308/19.**Постанова КГС ВС від 23 червня 2021 року у справі №  920/26/21*** Верховний Суд зазначає, що ***спори у правовідносинах, які стосуються порядку створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об`єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку розглядаються господарськими судами, оскільки такі спори виникають при здійсненні права управління юридичною особою, а тому є найбільш наближеними до спорів, пов`язаних з діяльністю або припиненням діяльності юридичної особи незалежно від суб`єктного складу такого спору.***

Подібні висновки містяться в постановах Великої Палати Верховного Суду від 02.10.2019 у справі №501/1571/16-ц, від 06.02.2019 у справі №462/2646/17, від 02.02.2021 у справі №906/1308/19.**Постанова від 22 жовтня 2021 року у справі №  916/1636/21*** Оскільки предметом спору є пункти статуту щодо порядку прийняття рішення з питань, які пов`язані з діяльністю та управлінням ОСББ, та пункт рішення загальних зборів стосовно затвердження статуту в новій редакції, Верховний Суд,  з огляду на характер спірних правовідносин, вважає, що ***даний спір є спором пов`язаним  з діяльністю та управлінням юридичною особою, а отже таким, що підлягає розгляду за правилами господарського судочинства.***
 |

|  |
| --- |
| **ЩОДО ПОЗОВНИХ ВИМОГ ПРО ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМИ УСТАНОВЧИХ ЗБОРІВ ТА СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОСББ**Рішенням **Господарського суду Житомирської області** від 16.01.2021 у справі **№906/973/20** позов Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку "Космос-1971" до 1. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку "Довженко-39", 2. Департаменту реєстрації Житомирської міської ради про визнання недійсним рішення установчих зборів та скасування державної реєстрації задоволено частково. Визнано недійсними рішення установчих зборів ОСББ "Довженко-39", оформлені протоколом установчих зборів від 14.08.2017 №1. Скасовано державну реєстрацію ОСББ "Довженко-39" шляхом скасування запису від 25.08.2017 в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань за номером: 1 305 102 0000 014473. Відмовлено у позові в частині вимог до Департаменту реєстрації Житомирської міської ради.Постановою **Північно-західного апеляційного господарського суду** від 20.04.2021 рішення Господарського суду Житомирської області від 16.01.2021 залишене без змін.Постановою **Верховного Суду** від 14.09.2021 постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 20.04.2021 та рішення Господарського суду Житомирської області від 16.01.2021 у справі №906/973/20 скасовано в частині задоволення позовних вимог про визнання недійсними рішень установчих зборів ОСББ "Довженко-39", оформлених протоколом установчих зборів від 14.08.2017 №1 та в частині розподілу судового збору. Прийнято в цій частині нове рішення про відмову в позові.Постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 20.04.2021 та рішення Господарського суду Житомирської області від 16.01.2021 у справі №906/973/20 в частині задоволення вимог про скасування державної реєстрації ОСББ "Довженко-39" шляхом скасування запису від 25.08.2017 в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадський формувань за номером: 1 305 102 0000 016650 скасовано. Провадження у справі в цій частині закрито.Судом касаційної інстанції поряд з іншим зазначено, що ***вимоги позивача щодо оспорюваних рішень установчих зборів "Довженко-39" стосуються відносин створення останнього, а вимоги позивача визнати їх недійсними та скасувати державну реєстрацію об’єднання спрямовані на припинення ОСББ "Довженко-39", а не на захист прав та охоронюваних законом інтересів позивачів*** (подібний за змістом висновок викладено в постановах Верховного Суду від 22.06.2021 у справі №910/9672/20, від 11.08.2021 у справі №922/2575/19).**Постанова ВП ВС від 29 червня 2021 у справі № 916/964/19*** ***Скасування державної реєстрації ОСББ (реєстраційного запису) за рішенням суду не може бути самою ліквідацією юридичної особи***, яка відбувається в порядку, передбаченому пунктом 2 частини першої статті 110 ЦК України, і не призводить до припинення ОСББ з огляду на вимоги статті 25 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (Закон № 755-IV), якою визначається порядок проведення державної реєстрації та інших реєстраційних дій.

Позовна вимога щодо скасування державної реєстрації існуючої юридичної особи (ОСББ), яка створена у відповідному порядку та здійснює свою діяльність тривалий час, за період свого існування набувши відповідних прав і обов`язків, не призведе до поновлення прав і законних інтересів особи, яка звертається з таким позовом.**Велика Палата Верховного Суду відступила від власного правового висновку** щодо можливості оскарження державної реєстрації об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), визначивши, що ***позовна вимога щодо скасування державної реєстрації існуючої юридичної особи (ОСББ), яка створена у відповідному порядку та здійснює свою діяльність тривалий час, за період свого існування набувши відповідних прав і обов’язків, не призведе до поновлення прав і законних інтересів особи, яка звертається з таким позовом.***Звернення особи з позовною вимогою про скасування державної реєстрації ОСББ (реєстраційного запису) є підставою для закриття провадження у справі за такими вимогами за відсутності юридичного спору.**"Неактуальна правова позиція"**1) Постанова ВП ВС від 18.09.2018 у справі № 916/782/17;2) Постанова ВП ВС від 18.04.2018 у справі № 904/2796/17.**Постанова КГС ВС від 22 червня 2021 року у справі №910/9672/20*** Установивши наявність у особи, яка звернулася з позовом, суб`єктивного матеріального права або охоронюваного законом інтересу, про захист яких подано позов, суд з`ясовує наявність чи відсутність факту їх порушення або оспорення і відповідно ухвалює рішення про захист порушеного права або відмовляє позивачу в захисті, встановивши безпідставність та (або) необґрунтованість заявлених вимог (правова позиція Великої Палати Верховного Суду, викладена у постанові від 16.10.2019 у справі №525/505/16-ц).

Враховуючи предмет позову у цій справі, рішення установчих зборів в частині обрання голови зборів, створення ОСББ та затвердження його статуту, найменування та місцезнаходження, виборів правління, обрання особи, уповноваженої на проведення дій щодо реєстрації об`єднання, безпосередньо стосуються відносин створення ОСББ "Старонаводницька 6-Б", як юридичної особи, а вимоги позивачів визнати їх недійсними спрямовані на припинення ОСББ "Старонаводницька 6-Б", отже не спрямовані на захист прав та охоронюваних законом інтересів позивачів.Колегія суддів визнає безпідставним посилання скаржника у касаційній скарзі на правову позицію Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладену в постанові від 25.06.2019 у справі №922/1500/18, відповідно до якої достатньою підставою для визнання незаконним рішення установчих зборів є виявлення самого факту недотримання ініціативною групою ОСББ порядку повідомлення певного співвласника будинку, оскільки в цій постанові відсутній правовий висновок про те, чи порушує таке неповідомлення права позивача.Разом із тим, висновок суду апеляційної інстанції у цій справі відповідає правовій позиції, викладеній Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 16.10.2018 у справі №916/4625/15, ***за змістом якої порушення права позивача на повідомлення і участь у спірних установчих зборах відповідача, навіть у випадку її доведення, може використовуватись виключно для обґрунтування порушення цього права, а не наявності у позивача правомірного інтересу у припиненні існування цієї юридичної особи.*****Постанова КГС ВС від 29 вересня 2021 року у справі №  909/993/20*** [Статтею 110 ЦК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843141/ed_2021_07_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843141) передбачено, що юридична особа ліквідується: 1) за рішенням її учасників або органу юридичної особи, уповноваженого на це установчими документами, в тому числі у зв`язку із закінченням строку, на який було створено юридичну особу, досягненням мети, для якої її створено, а також в інших випадках, передбачених установчими документами; 2) за рішенням суду про ліквідацію юридичної особи через допущені при її створенні порушення, які не можна усунути, за позовом учасника юридичної особи або відповідного органу державної влади; 3) за рішенням суду про ліквідацію юридичної особи в інших випадках, встановлених законом, - за позовом відповідного органу державної влади.

[Статтею 28 Закону "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1157/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1157) передбачено, що об`єднання вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців. ОСББ ліквідується у разі: придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному будинку; прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об`єднання; ухвалення судом рішення про ліквідацію об`єднання.Порядок ліквідації ОСББ передбачає, що у разі ліквідації об`єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, що перебувають у їхній власності. При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об`єднанням відповідно до статуту цього об`єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об`єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.Загальний порядок ліквідації юридичної особи визначений [статтею 111 ЦК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844858/ed_2021_07_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#844858). Загальна процедура ліквідації юридичної особи також передбачає низку обов`язкових дій: погашення існуючої кредиторської заборгованості, відчуження активів, звільнення працівників, передання документів до архіву тощо. Лише після вчинення цих дій і подання державному реєстратору відповідних документів в реєстр вноситься запис про припинення юридичної особи, а не запис про скасування її державної реєстрації.Отже, ***скасування державної реєстрації ОСББ (реєстраційного запису) за рішенням суду не може вважатися ліквідацією ОСББ як юридичної особи, яка відбувається в порядку, п. 2 ч. 1***[***ст. 110 ЦК***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843141/ed_2021_07_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843141)***, і не призводить до припинення ОСББ в розумінні***[***ст. 25 Закону "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань"***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_940105/ed_2021_09_25/pravo1/T030755.html?pravo=1#940105)***. Тому позовна вимога щодо скасування державної реєстрації існуючої юридичної особи (ОСББ), яка створена у відповідному порядку та набула за період свого існування відповідних прав і обов`язків, не призведе до поновлення прав і законних інтересів особи, яка звертається з таким позовом.*** Такий позов буде свідчити про втручання суду в діяльність ОСББ та порушення інтересів інших його співвласників, що є недопустимим. А тому звернення особи з позовною вимогою про скасування державної реєстрації ОСББ (реєстраційного запису) є неналежним способом захисту.Відповідні висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постанові від 29.06.2021 у справі №916/964/19.**Постанова КГС ВС від 26 серпня 2021 року у справі №  916/3460/19*** Оскільки скасування державної реєстрації ОСББ (реєстраційного запису) за рішенням суду не може вважатися ліквідацією юридичної особи, яка відбувається в порядку, передбаченому п. 2 ч. 1 [ст. 110 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843141/ed_2021_07_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843141), і не призводить до припинення ОСББ з огляду на вимоги [ст. 25 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_940105/ed_2021_08_14/pravo1/T030755.html?pravo=1#940105), якою визначається порядок проведення державної реєстрації та інших реєстраційних дій. Позовна вимога щодо скасування державної реєстрації існуючої юридичної особи (ОСББ), яка створена у відповідному порядку та набула за період свого існування відповідних прав і обов`язків, не призведе до поновлення прав і законних інтересів особи, яка звертається з таким позовом.

Верховний Суд констатує, що ***Велика Палата  Верховного Суду у  постанові від 29.06.2021 у справі № 916/964/19 дійшла висновку, що звернення особи з позовною вимогою про скасування державної реєстрації ОСББ (реєстраційного запису) є підставою для закриття провадження у справі***.**Постанова КГС ВС від 03 листопада 2021 року у справі №  910/15811/20*** ***Посилання власника приміщень будинку на те, що в порушення вимог закону він не був належним чином повідомлений про час та місце проведення установчих зборів щодо створення ОСББ, може використовуватися для обґрунтування порушення його права на участь у створенні юридичної особи, а не наявності правомірного інтересу у припиненні існування цієї юридичної особи*** (подібний висновок міститься у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.10.2018 у справі №916/4625/15).

Інтереси окремого власника можуть не збігатися з інтересами інших співвласників багатоквартирного будинку. Тому, вирішуючи питання щодо ефективності обраного позивачкою способу захисту, суди мають враховувати баланс інтересів усіх співвласників та самого ОСББ, уникати зайвого втручання в питання створення і діяльності ОСББ, які вирішуються виключно установчими зборами співвласників.Враховуючи предмет позову у цій справі, ***рішення установчих зборів в частині організаційних питань проведення зборів, створення ОСББ та затвердження його назви, статуту, виборів органів управління (правління, ревізійної комісії), уповноваження особи щодо державної реєстрації об`єднання ОСББ "Стар Скай", безпосередньо стосуються відносин створення ОСББ "Стар Скай" як юридичної особи, а вимоги позивачки про визнання незаконним рішення установчих зборів спрямовані на припинення ОСББ "Стар Скай", а не на захист прав та охоронюваних законом інтересів позивачки*** (подібний висновок міститься у п. 5.32 постанови Верховного Суду від 22.06.2021 у справі № 910/9672/20). |

|  |
| --- |
| **ЩОДО КОМПЕТЕНЦІЇ ЗАГАЛЬНИХ ЗБОРІВ ОСББ****Постанова КГС ВС від 28 липня 2021 року у справі №  916/1542/20*** Відповідно до частин 1, 2, 5 та 9 статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Закон «Про ОСББ») органами управління об`єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об`єднання. Вищим органом управління об`єднання є загальні збори. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов`язковим для всіх співвласників. До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема, обрання членів правління об`єднання.

***Проте, виключна компетенція загальних зборів, як вищого органу управління, може бути розширена шляхом внесення відповідних положень до статуту об`єднання, у випадку, якщо вони не суперечать нормам чинного законодавства.***Частиною 20 статті 10 Закону України «Про ОСББ» передбачено, що 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 або зборів представників; призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.Судами попередніх інстанцій встановлено, що відповідно до підпункту 2 пункту 4.5 статуту до виключної компетенції загальних зборів членів об`єднання належить, зокрема, обрання членів правління об`єднання та голови правління.Тобто положення підпункту 2 пункту 4.5 статуту не суперечить Закону України «Про ОСББ», оскільки вказаним [Законом](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1) не визначено, до компетенції якого саме органу віднесено обрання голови правління (загальних зборів чи правління як виконавчого органу об`єднання).На виконання пункту 4 статті 30 Закону України «Про ОСББ» від 29.11.2001 [наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 N 141](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_04_03/pravo1/REG8476.html?pravo=1) було затверджено Типовий статут об`єднання співвласників багатоквартирного будинку, в який згідно з [наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.09.2011 N 180](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2011_09_06/pravo1/RE20025.html?pravo=1) та [наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та   житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 N 238](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2015_09_23/pravo1/RE27665.html?pravo=1) були внесені зміни.Пунктом 16 розділу ІІІ Типового статуту (в редакції наказу від 23.09.2015 N 238) визначено, що правління зі свого складу обирає голову правління та його заступника.Частиною 1 статті 7 Закону України «Про ОСББ» передбачено, що 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.Відповідно до частини 2 статті 7 Закону України «Про ОСББ» статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об`єднання та не суперечать вимогам законодавства. Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов`язковим.Тобто, ***статут не повинен суперечити вимогам законодавства та може містити інші положення, зокрема, що голову правління обирають саме загальні збори.***Верховний Суд зауважує, що ***Типовий статут, який визначає, що правління має право обирати зі свого складу голову, є рекомендаційним актом та не має прямої дії, в той час, як Законом України «Про ОСББ» не віднесено до компетенції правління обрання голови.***З огляду на те, що співвласники можуть конкретизувати умови Типового статуту, суд касаційної інстанції вважає, що ***загальні збори, як вищий орган управління об`єднання, мали право вирішувати всі питання, в тому числі і обрання голови правління, у випадку, якщо це передбачено статутом.*****Постанова КГС ВС від 13 жовтня 2021 року у справі №  908/1998/20*** Верховний Суд погоджується із висновком судів попередніх інстанцій, що ***чинне законодавство України допускає можливість прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя навіть після укладання договору (протягом дії договору) про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу*** (аналогічний висновок викладено у постановах Верховного Суду від 26.08.2020 у справі №925/1158/19 та від 17.08.2021 у справі №925/687/20).
 |

|  |
| --- |
| **СУДОВА ПРАКТИКА ЩОДО ОСКАРЖЕННЯ РІШЕНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**Фізична особа (Особа 1) звернувся з позовом до Об`єднання співвласників багатоквартирного будинку "Володимирська 114" (далі - ОСББ "Володимирська 114", ОСББ) в якому просив:- частково скасувати протокол позачергових загальних зборів ОСББ "Володимирська 114" без номера від 09.09.2018 з питань №3 в редакції "Звіт голови правління ОСББ "Володимирська 114" про виконання рішень загальних зборів ОСББ "Володимирська 114" від 17.05.2018 та звіт Особа 1 про роботу за перше півріччя 2018 та №7 в редакції "Голові правління Особа 1, оголосити недовіру і вивести із членів правління", як такі, що не відповідають нормам чинного законодавства;- поновити Особа 1 на посаді голови правління ОСББ "Володимирська 114" та стягнути середній заробіток за час вимушеного прогулу.**Господарський суд Волинської області** рішенням від 13.10.2020 у справі **№903/933/19** **у задоволенні позову відмовив повністю.**Вирішуючи спір, місцевий господарський суд виходив з того, що у судовому порядку недійсним може бути визнано рішення загальних зборів учасників (акціонерів, членів) юридичної особи, а не протокол загальних зборів, оскільки протокол є документом, який фіксує лише факт прийняття рішення загальними зборами. Суд першої інстанції дійшов висновку, що позивач обрав неналежний спосіб захисту, тому в позові відмовив. Крім того, з огляду на приписи статей [123](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_884/ed_2021_04_27/pravo1/T_179800.html?pravo=1#884), [126](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_910/ed_2021_04_27/pravo1/T_179800.html?pravo=1#910), [129 Господарського процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_938/ed_2021_04_27/pravo1/T_179800.html?pravo=1#938) (далі - [ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2021_04_27/pravo1/T_179800.html?pravo=1)) стягнув з позивача на користь відповідача 5000,00 грн витрат на професійну правову допомогу.**Північно-західний апеляційний господарський суд** постановою від 26.01.2021 залишив рішення Господарського суду Волинської області від 13.10.2020 **без змін.**Постанова суду апеляційної інстанції мотивована тим, що про загальні збори членів ОСББ та питання, які на них розглядатимуться, позивач був обізнаний з моменту прийняття рішення правлінням ОСББ 26.08.2018. При цьому, матеріали справи не місять доказів визнання недійсним чи скасування рішення правління від 26.08.2018. Отже з огляду на чинність рішення правління від 26.08.2018, обізнаність позивача із проведенням загальних зборів ОСББ 09.09.2018 та порядком денним загальних зборів, а також відсутністю інших підстав, які свідчать про порушення прав позивача, колегія суддів апеляційної інстанції дійшла висновку, що загальні збори ОСББ "Володимирська 114" 09.09.2018 були проведені без порушення норм чинного законодавства. Крім того, ***суд апеляційної інстанції погодився з висновком місцевого господарського суду про обрання позивачем неналежного способу захисту порушених, на його думку, прав, з підстав заявлення вимоги про часткове скасування  протоколу загальних зборів, а не рішення загальних зборів.*****Постановою КГС ВС** від 18.05.2021 постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 26.01.2021 та рішення Господарського суду Волинської області від 13.10.2020 у справі №903/933/19 **залишено без змін**.**Постанова ВП ВС від 01.02.2022 у справі № 910/5179/20*** Прийняття рішення установчими зборами щодо всіх питань, віднесених до їх компетенції та виключної компетенції загальних зборів ОСББ відповідно до статей 6, 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Закон № 2866-ІІІ), стосується створення та управління ОСББ як юридичною особою, що відповідно до пункту 3 частини першої статті 20 ГПК України визначає предметну ***юрисдикцію спору*** про визнання недійсним рішення установчих зборів ОСББ ***судам господарської юрисдикції****.*
* ***Особа, яка голосувала «за» відповідні питання порядку денного зборів ОСББ*** (або, отримавши можливість проголосувати, не заперечувала щодо прийняття відповідного рішення), ***не може в подальшому заперечувати у суді дійсність цього рішення***, прийнятого зборами ОСББ, оскільки така особа діятиме всупереч власному волевиявленню на зборах співвласників і буде таким чином вводити в оману інших співвласників, які покладалися на первісне волевиявлення цієї особи.
* ***Рішення зборів співвласників щодо визначення розміру витрат на управління багатоквартирним будинком не може бути визнано недійсним тільки тому, що загальні збори співвласників відбулися у формі «установчих зборів», а не «загальних зборів»,*** як це передбачено статтями 6, 10 Закону № 2866-ІІІ, оскільки така процедура не нівелює волевиявлення самих співвласників щодо складу витрат на утримання багатоквартирного будинку (кошторису), розміру та порядку здачі співвласниками внесків на утримання спільного майна у ньому.Волевиявлення зборів співвласників багатоквартирного будинку не може спростовуватися з посиланням на «виключність компетенції установчих зборів співвласників» тільки щодо прийняття рішень про утворення ОСББ та затвердження його статуту, ***оскільки установчі збори є різновидом загальних зборів співвласників, до повноважень яких законодавцем віднесено прийняття усіх рішень з питань управління багатоквартирним будинком.***
* ***Для визначення необхідної кількості голосів із питання визначення переліку та розміру внесків і платежів співвласників судам належить, поряд із приписами ч.1 ст. 10 Закону №2866-ІІІ, застосовувати положення статуту ОСББ,*** які можуть не передбачати спеціальних вимог щодо кількості голосів, що необхідні для прийняття рішення по такому питанню, у дві третини загальної кількості голосів співвласників, і тоді зазначене питання буде вирішуватися більшістю голосів співвласників.
* ***Оскільки рішення зборів співвласників оформлюються протоколом, який вчиняється в письмовій формі, то довіреність на участь у таких зборах має вчинятися в письмовій формі. При цьому обов’язкового нотаріального посвідчення такої довіреності законом не передбачено.*** Особливості представництва інтересів членів ОСББ в роботі його органів управління можуть визначатися статутом ОСББ.
* Участь у загальних зборах ОСББ, зокрема в установчих зборах, пов`язується законом з наявністю в особи права власності на квартири або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку. Закон не вимагає спеціального обумовлення в довіреності на представництво власника квартири або нежитлового приміщення окремих повноважень на участь в установчих (чи загальних) зборах. Якщо власник бажає обмежити повноваження представника, він може вказати у довіреності, що представник не наділений повноваженням на участь у зборах від імені власника, або, навпаки, видати довіреність тільки на участь у таких зборах. ***Водночас правовий висновок про те, чи наділений представник повноваженнями на участь у зборах співвласників, слід робити в кожному окремому випадку, встановивши зміст довіреності та надавши їй правову оцінку.***

**"Неактуальна правова позиція"**Постанова КЦС ВС від 14.07.2020 у справі № 466/8748/16-ц.З огляду на викладені вище висновки щодо юрисдикції Велика Палата Верховного Суду вбачає підстави для відступу від висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду в Постанові від 14.07.2020 у справі № 466/8748/16-ц про розгляд за правилами **цивільного судочинства** спору, ініційованого співвласником багатоквартирного будинку, щодо затвердження кошторису ОСББ, переліку та розміру внесків на утримання будинку як такого, що зроблений без застосування до правовідносин у цій справі положень пункту 3 частини першої статті 20 ГПК України про підвідомчість господарським судам спорів про створення, діяльність, управління або припинення юридичної особи. |

|  |
| --- |
| **ЩОДО ПРАВОВОВОГО РЕЖИМУ ОКРЕМИХ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ ТА ДОПОМІЖНИХ ПРИМІЩЕНЬ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ**Загальні правові висновки щодо критеріїв розмежування правового статусу окремих нежитлових приміщень та допоміжних приміщень у багатоквартирному будинку є усталеними у судовій практиці Верховного Суду та висловлені в численних постановах, зокрема Великої Палати Верховного Суду від 23.10.2019 у справі № 598/175/15-ц, Верховного Суду від 16.12.2020 у справі №914/554/19, від 15.05.2019 у справі №906/1169/17, від 22.01.2020 у справі №461/4181/18, від 23.06.2020 у справі №906/150/19 та багато інших.Так, ***нежилі приміщення*** - це приміщення, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, належать до житлового комплексу, але не відносяться до житлового фонду і є самостійними об`єктами цивільно-правових відносин (частина третя [статті 4 Житлового кодексу Української РСР](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_20/ed_2021_03_30/pravo1/KD0003.html?pravo=1#20)).Приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень.Допоміжні приміщення будинку (підвали, горища, сходові клітини, кладові тощо) становлять єдине ціле з квартирами і житловим будинком, призначені для забезпечення його експлуатації та побутового обслуговування мешканців будинку і входять до житлового фонду. ***Особливістю правового статусу допоміжних приміщень*** є те, що вони є спільною власністю власників квартир у багатоквартирному будинку в силу прямої норми закону (частина 2 [статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_114/ed_2018_05_22/pravo1/T248200.html?pravo=1#114), частина 2 [статті 382 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843432/ed_2021_05_27/pravo1/T030435.html?pravo=1#843432)) і підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення співвласниками (у даному випадку - в особі позивача) будь-яких додаткових дій. Зазначене виключає набуття будь-якою особою права власності на такі приміщення, як на окремий об'єкт цивільних прав.Для розмежування допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку та нежилих приміщень слід виходити як з місця їхнього розташування, так і із загальної характеристики сукупності властивостей таких приміщень, зокрема способу і порядку їх використання.Схожих правових висновків дійшли суди першої та апеляційної інстанцій у справі **№918/917/19**, у якій рішенням **Господарського суду Рівненської області** від 01.10.2020, залишеним без змін постановою **Північно-західного апеляційного господарського суду** від 25.01.2021, задоволено позов Об`єднання співвласників багатоквартирного будинку "ОСББ Будівельників 5/1" до Вараської міської ради,  Виконавчого комітету Вараської міської ради: визнано недійсним рішення виконавчого комітету Кузнецовської міської ради від 20.04.2007 № 158 "Про оформлення права власності на об`єкти нерухомості - нежитлові приміщення в житлових будинках", в частині оформлення права власності на об`єкт нерухомого майна, видачі свідоцтва про право власності територіальній громаді міста Кузнецовська на нежитлове приміщення № 91 в житловому будинку, розташованому за адресою: Рівненька обл., м. Кузнецовськ, мікрорайон Будівельників, буд. 5, корп. 1 (далі - спірне приміщення), на праві оперативного управління Кузнецовським міським комунальним підприємством. Визнано недійсним свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 23.04.2007 на спірне приміщення.Судові рішення обґрунтовано тим, що згідно з висновком експертів Волинського відділення Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз від 21.08.2020 № 8111 спірне приміщення за своїм призначенням відноситься до підсобних приміщень багатоквартирного житлового будинку. В матеріалах справи відсутні докази, що це приміщення було запроектовано як самостійний об`єкт нерухомого майна. Оскільки наслідком ухвалення рішення від 20.04.2007 № 158 в оскаржуваній частині стало недотримання положень [статті 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_655/ed_2021_05_01/pravo1/Z970280.html?pravo=1#655) та порушення майнових прав співмешканців багатоквартирного будинку на підсобне приміщення, яке відповідач-1 зареєстрував за собою, суди попередніх інстанцій дійшли висновку про правомірність заявлених позивачем вимог.При цьомусуди першої та апеляційної інстанцій, задовольняючи позовні вимоги врахували правову позицію Верховного Суду, викладену ***у постановах від 15.05.2019 у справі №906/1169/17, від 18.07.2018 у справі № 916/2069/17, від 22.11.2018 у справі № 904/1040/18****.* Зокрема, **у постанові від 15.05.2019 справі №906/1169/17**, Верховний Суд зазначив, що "*При вирішенні даного спору ключовим є визначення правового статусу нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, а саме встановлення того, чи відноситься спірне приміщення до допоміжних чи є нежитловим приміщенням в структурі житлового будинку.**При цьому* ***допоміжними приміщеннями є всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку, незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання, комунікацій, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов`язаних із життєзабезпеченням. І лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень***".Скасовуючи судові рішення у справі № 916/2069/17 і направляючи справу на новий розгляд, Верховний Суд у постанові від 18.07.2018, урахувавши наведені положення законодавства, виходив із того, що судами попередніх інстанцій допущена неповнота судового дослідження, зокрема, щодо встановлення правового статусу спірного приміщення, мети, з якою воно будувалося (як допоміжне чи використання його з самого початку мало інше призначення).До того ж Верховний Суд у правовій позиції, викладеній у постанові від 18.07.2018 у справі № 916/2069/17, зазначив, що: "*Пунктом 1 частини першої*[*статті 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1936/ed_2021_04_28/pravo1/T041952.html?pravo=1#1936)*визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Проте відсутність реєстрації як такої не спростовує наявності права власності відповідно до встановлених судами у справі обставин на підставі чинного законодавства*".За змістом постанови Верховного Суду від 22.11.2018 у справі №   904/1040/18 суд касаційної інстанції залишив без змін судові рішення судів попередніх інстанцій, які, задовольняючи позов про визнання незаконним і скасування рішення Дніпропетровської міської ради від 29.01.2014 в частині визначення об`єктом права комунальної власності територіальної громади м.   Дніпропетровська нежитлового приміщення № 75 загальною площею 149,6 м2 у житловому будинку літ. А-6 за адресою: вул. Гоголя, 14-А у м. Дніпропетровську, та про скасування зареєстрованого за реєстраційним номером 104405112101 права власності на зазначене нерухоме майно за територіальною громадою м.   Дніпра, установили, що спірне приміщення відноситься до приміщень загального користування, а тому є власністю співвласників багатоквартирного будинку № 14-А на вул. Гоголя у м. Дніпрі.При цьому Верховний Суд у правовій позиції, викладеній у постанові від 22.11.2018 у справі №904/1040/18, зазначив, що: "*Допоміжними приміщеннями мають вважатися всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку, незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов`язаних із життєзабезпеченням. І лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень*. *Відтак* ***відповідне рішення Ради, яке посвідчує право власності на спірне приміщення, не змінює його правового статусу за умови встановлення у справі належності спірних приміщень до допоміжних приміщень багатоквартирного будинку, а отже, позивачу не потрібно доводити право власності на ці приміщення, оскільки за наявності у них статусу допоміжних приміщень, вони перебувають у спільній власності всіх співвласників багатоквартирного будинку***".З огляду на викладені висновки Верховного Суду щодо застосування норми права, **Верховний Суд погодився із висновком судів попередніх інстанції** щодо правомірності та обґрунтованості позовних вимог, оскільки у відповідачів не було підстав для віднесення спірного приміщення до числа об`єктів нерухомого майна, що є власністю територіальної громади міста Вараша (раніше міста Кузнецовська).**Постанова ВП ВС від 25 травня 2021 у справі № 461/9578/15-ц (№ в ЄДРСР**[**97967339**](https://precedent.ua/97967339)**)*** ***Щодо правового режиму багатоквартирного житлового будинку***

На момент прийняття та набрання чинності Цивільним кодексом України 2003 року житлові будинки за ознакою квартирності поділялися на одноквартирні та багатоквартирні (такі, що складаються з двох чи більше квартир).В розумінні статей 377, 382, 385, 812 ЦК України багатоквартирним слід вважати житловий будинок, який складається з ***двох чи більше квартир***. Інший підхід (запровадження поділу будинків на одноквартирні, двоквартирні та багатоквартирні) вимагає відповідного корегування норм ЦК України.У приміщень, розташованих у дво- та багатоквартирних будинках, однаковий правовий статус, і на приміщення у двоквартирних будинках розповсюджуються правові норми про приміщення в багатоквартирних будинках. Опосередковано це підтверджує частина друга статті 382 ЦК України, яка визначає спільним майном багатоквартирного будинку приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), а також різного роду конструкції та обладнання, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення. Тому вважаємо, що в допоміжних приміщень, розташованих у дво- та багатоквартирних будинках, однаковий правовий статус.* ***Щодо визначення правової природи згоди співвласника допоміжних приміщень на розпорядження цим майном та необхідності її нотаріального посвідчення***

Характерною особливістю згоди-дозволу є те, що особа, яка вправі її надати чи відмовити в її наданні, не стає учасником правовідносин, що виникають внаслідок вчинення адресатом дозволу відповідних дій.Згода співвласника допоміжних приміщень на розпорядження цим майном іншим співвласником є одностороннім правочином (згодою-дозволом) і не може кваліфікуватись як договір (елемент процедури укладення договору) між співвласниками щодо розпорядження спільним майном (стаття 358 ЦК України) або ж договір (елемент процедури укладення договору) про поділ майна, що є у спільній власності (стаття 367 ЦК України). Причому не тільки з висловлених вище підстав, а й тому, що статті 358 і 367 ЦК України присвячені регламентації відносин спільної часткової власності, тоді як правовий режим допоміжних приміщень у багатоквартирному (у тому числі двоквартирному) будинку визначається відповідно до статті 382 ЦК України як режим спільної сумісної власності.Правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін (частиною першою статті 209 ЦК України). Законом не встановлюється вимога нотаріального посвідчення одностороннього правочину з надання співвласником згоди іншому співвласнику на розпорядження допоміжними приміщеннями багатоквартирного (у тому числі двоквартирного) будинку.Приписи абзацу третього частини другої статті 369 ЦК України не спростовують вказаного, адже ця норма вимагає нотаріального посвідчення згоди на вчинення лише таких правочинів зі спільним майном, які, у свою чергу, підлягають нотаріальному посвідченню. Однак допоміжні приміщення багатоквартирного (у тому числі двоквартирного) будинку не можуть бути окремо відчужені як такі, не можуть бути сформовані як окремий об`єкт нерухомості й речове право на них не може бути зареєстроване (у тому числі й за власниками квартир в будинку). Тобто допоміжні приміщення багатоквартирного (у тому числі двоквартирного) будинку, як і елементи спільного майна такого будинку взагалі, є обмежено оборотоздатними. При цьому дії щодо реконструкції квартири та переобладнання горища, на які дала згоду позивачка, не є правочином, який підлягає нотаріальному посвідченню. Відтак на таку згоду не поширюється вимога нотаріального посвідчення правочинів з нерухомим майном.***Співвласник, який надав згоду іншому співвласнику на розпорядження спільним майном у вигляді допоміжних приміщень будинку, взагалі не може посилатись на недійсність такої згоди і порушення своїх прав лише внаслідок відсутності нотаріального посвідчення цієї згоди.**** ***Щодо правових наслідків відсутності нотаріально завіреної копії згоди співвласників приміщення загального користування***

Співвласники горища - власники квартир у багатоквартирному будинку, зобов`язані дбайливо ставитися до будинку, у якому вони проживають, використовувати жиле приміщення відповідно до його призначення. Допоміжні приміщення, а саме горище, яке призначене для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців, не підлягає приватизації та не може бути поділене і виділене власнику квартири в багатоквартирному житловому будинку без втрати його функціонального призначення.Будь-які переобладнання або перепланування допоміжних приміщень у жилих багатоквартирних будинках можуть проводитися тільки за згодою співвласників і за умови, що такі зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку.Щоб не порушувався принцип спільності здійснення права спільної сумісної власності, будь-яка дія стосовно переобладнання чи реконструкції допоміжних приміщень вимагає погодження всіх співвласників.Для проведення власником приватного житлового фонду переобладнання і перепланування житлових приміщень, зокрема тих, які передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, необхідний дозвіл власника будинку (квартири). На підставі дозволу співвласників на проведення переобладнання і перепланування житлових приміщень власник звертається до виконавчого комітету місцевої ради.Нотаріальна форма згоди на отримання містобудівних умов та обмежень встановлена не законом, а локальними нормативними актами - рішеннями органів місцевого самоврядування. При цьому допускається засвідчення такої згоди директором комунального підприємства, що обслуговує житловий фонд.Ураховуючи, що розпорядження спільним майном здійснюється за згодою всіх співвласників, Велика Палата Верховного Суду вважає, що важливе значення при вирішенні справ такої категорії має сам факт відповідного волевиявлення.***Сама по собі відсутність нотаріального посвідчення письмової згоди співвласника приміщення загального користування, а саме горища, не є підставою для скасування наказу про затвердження містобудівних умов та обмежень.**** **Велика Палата Верховного Суду у даній справі відступила від власного правового висновку щодо можливості оскарження державної реєстрації об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ**), визначивши, що позовна вимога щодо скасування державної реєстрації існуючої юридичної особи (ОСББ), яка створена у відповідному порядку та здійснює свою діяльність тривалий час, за період свого існування набувши відповідних прав і обов’язків, не призведе до поновлення прав і законних інтересів особи, яка звертається з таким позовом.

***Звернення особи з позовною вимогою про скасування державної реєстрації ОСББ (реєстраційного запису) є підставою для закриття провадження у справі за такими вимогами за відсутності юридичного спору*.****Постанова КГС ВС від 13 квітня 2021 року у справі №  916/2961/18*** Верховний Суд вважає правильним висновок господарських судів попередніх інстанцій про те, що ***спірні приміщення*** ***є допоміжними, оскільки такі приміщення первинно планувалися як допоміжні, вони не є ізольованими, належать до житлового фонду і не є самостійним об`єктом нерухомого майна, належать власникам квартир будинку на праві спільної сумісної власності***, представником яких є позивач.

**Постанова КГС ВС від 17 листопада 2021 року у справі №  904/663/19*** За змістом положень [статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_114/ed_2018_05_22/pravo1/T248200.html?pravo=1#114) та [Рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 № 4-рп/2004](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2004_03_02/pravo1/KS04004.html?pravo=1) у справі № 1-2/2004, допоміжні приміщення передаються у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків безоплатно і окремо приватизації не підлягають. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема ОСББ, вступу до нього.

Разом із тим у багатоквартирних жилих будинках розташовуються і нежилі приміщення, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об`єктом цивільно-правових відносин, до житлового фонду не належить і в результаті приватизації квартир такого будинку їх мешканцями право власності на ці приміщення у цих осіб не виникає.Згідно зі [статтею 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_5/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#5) багатоквартирний будинок визначено як житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об`єктами нерухомого майна; допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення); нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об`єктом нерухомого майна.До прийняття [Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1) аналогічні законодавчі визначення відповідних понять були наведені в [Законі України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1).Відповідно до [статті 4 Житлового кодексу Української](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_20/ed_2021_03_30/pravo1/KD0003.html?pravo=1#20) Радянської Соціалістичної Республіки до житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.З огляду на викладене нежилим є приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об`єктом цивільно-правових відносин.При цьому ***для розмежування допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку, які призначені для забезпечення його експлуатації та побутового обслуговування мешканців будинку, та нежилих приміщень, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, і є самостійним об`єктом цивільно-правових відносин та до житлового фонду не входять, слід враховувати як місце їхнього розташування, так і загальну характеристику сукупності властивостей таких приміщень, зокрема спосіб і порядок їх використання. Однак вказаним не обмежується "коло обставин", які встановлюються для правильного вирішення відповідного спору.******Визначальним для правильного вирішення даного спору є з`ясування та визначення правового статусу спірних приміщень*** у багатоквартирному будинку, а саме встановлення, чи належать усі спірні приміщення до числа допоміжних, чи є нежитловими приміщеннями в структурі житлового будинку, з урахуванням характеристик таких приміщень. Аналогічна правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 15.05.2019 у справі №522/7636/14-ц та постанові Верховного Суду у постанові від 14.05.2018 у справі №  753/20293/16-ц. |

|  |
| --- |
| **ЩОДО ОБРАННЯ НАЛЕЖНОГО СПОСОБУ ЗАХИСТУ У СПОРАХ ЩОДО СТАТУСУ ПРИМІЩЕНЬ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ****Постанова КГС ВС від 18 лютого 2021 року у справі №918/655/20**Предметом позову у справі **№918/655/20** була вимога про визнання недійсним розпорядження міського голови міста Рівне № 1426-р від 14.08.2008 в частині оформлення права власності на нежитлові приміщення на вул.Лермонтова, 4А в м.Рівному за ТОВ "СІБІНВЕСТГАРАНТ", а саме: нежитлові приміщення технічного поверху №№ І - XVI загальною площею 484 кв.м; нежитлові приміщення технічного поверху №№XVIІ - XХІI загальною площею 92,8 кв.м.При цьому, обґрунтовуючи вказану вимогу, Позивач посилався на те, що нежитлові приміщення, які є предметом спірного розпорядження, є допоміжними приміщення багатоквартирного житлового будинку та перебувають у спільній власності його мешканців і членів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.Таким чином, на думку Позивача, спірним розпорядженням міського голови було порушено права та інтереси ОСББ "Лагода", зокрема мешканців багатоквартирного будинку, щодо володіння, користування та розпорядження технічними приміщеннями, оскільки останні неправомірно були передані у приватну власність ТОВ "СІБІНВЕСТГАРАНТ".Рішенням **Господарського суду Рівненської області** від 22.09.2020, залишеним без змін постановою **Північно-західного апеляційного господарського суду** від 07.12.2020, **позов задоволено.**Постановою **Верховного Суду** від 18.02.2021 постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 07.12.2020 та рішення Господарського суду Рівненської області від 22.09.2020 у справі №918/655/20 **скасовано. Ухвалено нове рішення про відмову в задоволенні позову.**Судом касаційної інстанції звернуто увагу на те, що захист порушених прав особи, що вважає себе власником майна, можливий шляхом пред`явлення віндикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених ст.ст.387 та 388 ЦК України.Задоволення вимоги про витребування майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає речово-правовому характеру віндикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів ст.ст.387 та 388 ЦК України, є неефективними.Зазначена правова позиція викладена, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14.11.2018 у справі № 183/1617/18.Власник з дотриманням вимог ст.ст.387 та 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. При цьому для витребування майна оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюга договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, визнання права власності на спірне майно не є ефективним способом захисту прав; при цьому позивач у межах розгляду справи про витребування майна з чужого володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, без заявлення вимоги про визнання його недійсним; таке рішення за умови його невідповідності закону не тягне правових наслідків, на які воно спрямоване.Подібні за змістом висновки сформульовані у постановах Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13, від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16, від 21.08.2019 у справі № 911/3681/17, від 01.10.2019 і 15.10.2019 у справах № 911/2034/16 та №911/3749/17, від 19.11.2019 у справі № 911/3680/17.Таким чином, ***задоволення позовних вимог*** ОСББ "Лагода" ***про визнання недійсним розпорядження міського голови*** міста Рівне № 1426-р від 14.08.2008 в частині оформлення права власності на нежитлові приміщення на вул.Лермонтова, 4А в м.Рівному за ТОВ "СІБІНВЕСТГАРАНТ" ***не призвело б до відновлення володіння мешканців багатоквартирного будинку вказаним майном, а отже, зазначена вимога не є ефективним засобом захисту прав Позивача у цій справі. Право власника на витребування свого майна із чужого незаконного володіння не є похідною від наведеної вимоги, воно зберігається за власником за наявності умов, викладених у ст.ст.387 та 388 ЦК України, що й повинно бути доведено в суді.******Водночас судом касаційної інстанції звернуто увагу, що обсяг та характер істотних обставин, які підлягають доведенню сторонами при встановленні судом наявності чи відсутності підстав для задоволення позову предметом якого є визнання недійсним розпорядження органу місцевого самоврядування та витребування майна з чужого незаконного володіння є суттєво відмінними.*****Постанова КГС ВС від 02 червня 2021 року у справі № 904/48/20*** [Статтею 316 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843361/ed_2021_05_27/pravo1/T030435.html?pravo=1#843361) передбачено, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

У свою чергу згідно зі [статтею 190 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843225/ed_2021_05_27/pravo1/T030435.html?pravo=1#843225) майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.***Судовому захисту в порядку***[***статті 392 ЦК України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843443/ed_2021_05_27/pravo1/T030435.html?pravo=1#843443)***підлягає право власності на окрему, самостійну річ, якою допоміжне приміщення, як приналежність (частина 1***[***статті 186 ЦК України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843221/ed_2021_05_27/pravo1/T030435.html?pravo=1#843221)***) не є та не може бути в силу своєї правової природи.***Сам по собі статус спірного приміщення, як допоміжного, свідчить про автоматичне, в силу прямої норми закону, набуття власниками квартир в будинку №9 по вул. Тверській у м. Дніпрі права спільної сумісної власності на це приміщення.  ***Верховний Суд вважає правильними висновки судів по відмову в задоволенні позовної вимоги ОСББ про визнання права власності на допоміжне приміщення з тих підстав, що воно не є окремим об'єктом цивільних прав.*** |

|  |
| --- |
| **ЩОДО РЕОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ В ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ****Постанова КГС ВС від 09 лютого 2022 року у справі №  333/530/18*** Частиною 3 [ст. 4 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1133/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1133) встановлено, що в одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об`єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об`єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об`єднання.

За [ст. 5 вказаного Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1134/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1134) житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об`єднання. Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об`єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об`єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього [Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1). Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість квартир і належну частку у вартості нежитлових приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.З аналізу вказаних норм матеріального права вбачається, що ***ОСББ може бути створено не як правонаступник інших юридичних осіб***, порядок створення якого в такому випадку не повинен суперечити імперативній нормі ч. 3 [ст. 4 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1133/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1133) ***або ж шляхом реорганізації,*** зокрема, шляхом перетворення однієї юридичної особи в іншу - (ЖБК в ОСББ), ***яке відбувається в порядку, встановленому***[***ст. 5 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1134/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1134)***, яка не містить заборони про створення в будинку, в якому існувало дві окремі юридичні особи - ЖБК двох ОСББ як правонаступників кожного житлово-будівельного кооперативу.***На підставі викладеного можна зробити висновок, що ***положення щодо створення ОСББ шляхом реорганізації ЖБК, закріплене в***[***ст. 5 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1134/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1134)***є спеціальною нормою, що регулює це питання, а в ч. 3***[***ст. 4 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1133/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1133)***- загальною, що регулює створення ОСББ, в інших випадках, крім реорганізації ЖБК.***Отже, при вирішенні справи у спірних відносинах загальноприйнятим є пріоритет спеціальної (конкретної) норми над загальною. |

|  |
| --- |
| **ЩОДО НАДАННЯ ТА ОПЛАТИ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ****Постанова КГС ВС від 02 листопада 2021 року у справі №  916/1245/20*** Верховний Суд погодився з доводами скаржника про необхідність коригування відомостей щодо кількості та вартості спожитої електроенергії того розрахункового періоду, у якому це споживання відбувалося. Відповідно лише за умови прострочення оплати на ОСББ можуть бути покладені санкції за прострочення оплати.

**Постанова КГС ВС від 14 грудня 2021 року у справі №  922/3767/20*** У контексті приписів Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку", Закону України "Про житлово-комунальні послуги" та постанови Кабінету Міністрів України "Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги" від 01.06.2011 № 869 електрична енергія, яка витрачається на технічні (загальні) потреби освітлення місць загального використання, ліфти, насосні станції підкачки води та інше входить до комунальної послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Саме за комунальну електроенергію сплачує об`єднання співвласників багатоквартирного будинку. Оплата будь-якої іншої електричної енергії, яка витрачається не на технічні цілі зазначеними законодавчими актами не передбачена.

**Постанова КГС ВС від 02 грудня 2021 року у справі №  904/5276/20*** У даній справі колегія суддів погодилася з висновком господарських судів про те, що відмова відповідача вчинити дії з опломбування та взяття спірного приладу вимірювального засобу на абонентський облік порушує право позивача на здійснення розрахунків за спожиту теплову енергію згідно з показами такого засобу. В той же час, суди попередніх інстанцій правильно вказали, що вимога позивача за позовом до відповідача про взяття спірного приладу до обліку з 29.07.2020 та нарахування платежів із врахуванням показів спірного приладу з початку опалювального сезону 2020-2021 року - не є такою, що узгоджується з встановленим порядком щодо його використання, який передбачає спочатку здійснення дій з відповідного опломбування, а вже після цього - врахування показів цього приладу.

**Постанова КГС ВС від 17 червня 2021 року у справі № 908/1420/20*** Отже, виходячи із умов Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та положень Закону №2189-VIII, суди дійшли правомірного висновку, що остаточні розрахунки між співвласниками житлового будинку АДРЕСА\_1 (споживачами) та відповідачем (виконавцем) мають відбуватись саме у відповідності до умов договору та за тарифом встановленими у рішенні №175 від 20.04.2018. Водночас, як вірно встановлено попередніми інстанціями, умови договору не наділяють відповідача (виконавця послуги) правом здійснювати нарахування плати у розмірі, який перевищує встановлений договором тариф.

Як встановлено судами першої та апеляційної інстанцій у даній справі, станом на січень 2020 року колективного договору про надання послуг з утримання будинку і споруд та прибудинкової території укладеного між ОСББ "Ентузіастів 3" та КП "Наше місто" укладено не було. Доказів існування будь-яких договірних відносин у співвласників житлового будинку АДРЕСА\_1 із відповідачем станом на січень - лютий 2020 року матеріали справи також не містять. Отже, цілком обґрунтованим є висновок судів попередніх інстанцій, що ***таке донарахування здійснене відповідачем у лютому 2020 є зловживанням відповідачем своїм правом, яке полягає у намаганні отримати додатковий дохід від співвласників будинку в порядку, не передбаченому ні законом, ні договором про надання послуг.*** |

|  |
| --- |
| **ЩОДО ПИТАНЬ УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ****Постанова КГС ВС від 17 листопада 2021 року у справі №  925/645/20*** [Закон України «Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1) визначає об`єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичну особу, створену власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Частиною 5 статті [13](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_119/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#119) [Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_119/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#119) передбачено, що якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу, співвласники приймуть рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя, співвласники мають право достроково розірвати такий договір, попередивши про це управителя, призначеного на конкурсних засадах, не пізніш як за два місяці до дня розірвання договору.Суди попередніх інстанцій встановили, що згідно з пунктом 33 договору від 20.05.2019 (на підставі якого позивач звернувся до суду з позовом) сторони визначили, що якщо протягом строку дії договору співвласники приймають рішення про зміну форми управлінням будинком або про обрання іншого управителя, договір достроково припиняється через два місяці з дати отримання управителем повідомлення від співвласників (уповноваженої ними особи) про таке рішення.Верховний Суд погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що чинне законодавство України та умови договору допускають можливість прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя навіть після укладання договору (протягом дії договору) про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу.**Постанова КГС ВС від 16 грудня 2021 року у справі № 922/4247/20*** У **постанові від 05.07.2019 у справі № 910/6167/18 Верховний Суд у складі суддів об`єднаної палати Касаційного господарського суду** в контексті застосування частини вісімнадцятої [статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1135/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1135) у взаємозв`язку з положеннями статей 5, 9, 10 "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" сформував правовий висновок про те, що передбачений цією нормою [Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1) обов`язок попереднього балансоутримувача будинку з передачі документації на будинок об`єднанню співвласників багатоквартирного будинку виникає у нього з дня державної реєстрації об`єднання та **не залежить від прийняття об`єднанням рішення про передачу йому функцій з управління будинком та про прийняття будинку на баланс**, оскільки будь-яких інших умов, крім державної реєстрації об`єднання, для передачі документації від попереднього балансоутримувача Законом не визначено.

Такий правовий висновок є усталеним, що підтверджується актуальною судовою практикою, зокрема висновками **Верховного Суду у постановах від 26.10.2021 у справі № 925/610/20, від 02.09.2021 у справі № 925/1068/20, від 01.06.2021 у справі № 925/318/20, від 13.11.2019 у справі №917/1208/18, від 11.06.2019 у справі № 921/753/16-г/11.****Постанова КГС ВС від 25 листопада 2021 року у справі №  904/3550/21*** Верховний Суд вважає за необхідне зазначити, що передбачене ч.ч. 1, 5 [ст. 22 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1340/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1340) право співвласників будинку на припинення договору з управителем, в тому числі у разі прийняття рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком, не залежить від будь-яких інших умов крім наявності відповідного рішення співвласників будинку та направлення відповідного повідомлення існуючому управителю.
 |

|  |
| --- |
| **ЩОДО ОБОВ’ЯЗКУ ПЕРЕДАЧІ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДИНОК ОБ’ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ****Постанова КГС ВС від 22 квітня 2021 року у справі № 904/1653/20*** Частиною вісімнадцятою [статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1135/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1135) передбачений обов`язок попереднього балансоутримувача будинку з передачі документації на будинок об`єднанню співвласників багатоквартирного будинку виникає у нього з дня державної реєстрації об`єднання та підлягає виконанню без будь-яких інших додаткових умов, оскільки жодних інших підстав, крім державної реєстрації об`єднання, для передачі документації від попереднього балансоутримувача Законом не визначено.

Обставини фактичної наявності або відсутності такої документації у відповідача не мають істотного значення для вирішення цієї категорії спорів, позаяк відповідно до частини п`ятої [статті 5 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_26/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#26) така документація повинна була бути передана замовником будівництва або попереднім власником будинку відповідачу, а у випадку відсутності документації на багатоквартирний будинок він відповідно до вимог частини дев`ятнадцятої [статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1135/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1135) зобов`язаний відновити її за власний рахунок.Положення норм частин вісімнадцятої, дев`ятнадцятої цієї [статті Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1) поширюються на правовідносини, які виникли до набрання чинності цими нормами та не містять жодних винятків щодо суб`єктів правовідносин, які були створені та зареєстровані до набрання чинності цим Законом, що забезпечує всіх суб`єктів правовідносин у сфері реалізації прав та виконання               обов`язків власників квартир та нежитлових приміщень як співвласників багатоквартирного будинку, рівними правами та обов`язками з одночасним недопущенням проявів дискримінації щодо певних суб`єктів правовідносин та надання окремому суб`єкту більш привілейованого становища у порівнянні з іншим.**Постанова КГС ВС від 01 лютого 2022 року у справі №  925/803/20*** Суд зазначає, що відповідно до частини вісімнадцятої [статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1135/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1135) державна реєстрація об`єднання співвласників багатоквартирного будинку є самостійною і достатньою підставою для покладення на колишнього балансоутримувача багатоквартирного будинку чи особу, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком, обов`язку у тримісячний строк передати такому об`єднанню документацію на будинок, оскільки будь-яких інших умов, крім державної реєстрації об`єднання, для передачі документації цим Законом не визначено.

Наведеним спростовуються твердження скаржника з посиланням на [статтю 18 Закону України "Про житлово-комунальні послуги"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_297/ed_2020_12_03/pravo1/T172189.html?pravo=1#297) та пункти 66, 67 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком про необхідність прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішень про передачу всіх функцій управління будинком ОСББ та про припинення договору з управителем, як обов`язкову передумову виникнення обов`язку управителя передати документацію щодо будинку новоствореному об`єднанню співвласників.Зі змісту частини п`ятої статті [13](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_119/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#119) [Прикінцевих та перехідних положень Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_119/ed_2018_06_07/pravo1/T150417.html?pravo=1#119), частини восьмої [статті 18 Закону України "Про житлово-комунальні послуги"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_297/ed_2020_12_03/pravo1/T172189.html?pravo=1#297), пунктів 66, 67 "Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком" слідує, що ***законодавство України допускає можливість прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя навіть після укладання договору (протягом дії договору) про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за результатами конкурсу. При цьому розірвання в односторонньому порядку договору з управителем багатоквартирного будинку, обраного на підставі конкурсу органом місцевого самоврядування, законодавець не пов`язує з жодними додатковими умовами, окрім надіслання управителю повідомлення про таке дострокове розірвання в зв`язку із зміною форми управління будинком, з огляду на що в управителя виникає обов`язок з передачі технічної та іншої документації на будинок***.**Постанова КГС ВС від 29 липня 2021 року у справі № 908/2086/20*** Обов`язок балансоутримувача багатоквартирного будинку, який здійснював управління багатоквартирним будинком з передачі технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок визначено частиною вісімнадцятою статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку" та повинен бути виконаний у тримісячний строк з дня державної реєстрації об`єднання.

У постанові об`єднаної палати Касаційного господарського суду від 05.07.2019 у справі №910/6167/18 викладено правову позицію, згідно з якою передбачений частиною вісімнадцятою статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку" обов`язок попереднього балансоутримувача будинку з передачі документації на будинок об`єднанню співвласників багатоквартирного будинку виникає у нього з дня державної реєстрації об`єднання та не залежить від прийняття об`єднанням рішення про передачу йому функцій з управління будинком та про прийняття будинку на баланс, оскільки будь-яких інших умов, крім державної реєстрації об`єднання, для передачі документації від попереднього балансоутримувача Законом не визначено.***При цьому обставини фактичної наявності або відсутності такої документації у відповідача не мають істотного значення для вирішення даної категорії спорів, оскільки відповідно до частини 5 статті 5 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" така документація повинна була бути передана замовником будівництва або попереднім власником будинку відповідачу, а у випадку відсутності документації на багатоквартирний будинок він відповідно до вимог частини 19 статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку" зобов`язаний відновити її за власний рахунок.***Вказаний правовий висновок підтримано в постановах Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.11.2019 у справі №917/1208/18, від 11.06.2019 у справі №921/753/16-г/11, від 16.01.2020 у справі №910/3215/19, від 29.01.2020 у справі №910/5065/19, від 04.11.2020 у справі №916/1094/19, від 25.11.2020 у справі №916/3000/19, від 20.04.2021 у справі №910/16107/19, від 21.04.2021 у справі №904/1653/20.**Постанова КГС ВС від 16 вересня 2021 року у справі № 908/2609/20*** Правовий аналіз положень частини вісімнадцятої [статті 6 Закону України "Про об`єднання співвласників багатоквартирного будинку"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1135/ed_2020_10_16/pravo1/T012866.html?pravo=1#1135) дозволяє дійти висновку про те, що передбачений зазначеною нормою ***обов`язок попереднього балансоутримувача будинку з передачі документації на будинок об`єднанню співвласників багатоквартирного будинку виникає у нього з дня державної реєстрації об`єднання та не залежить від прийняття об`єднанням рішення про передачу йому функцій з управління будинком та про прийняття будинку на баланс, оскільки будь-яких інших умов, крім державної реєстрації об`єднання, для передачі документації від попереднього балансоутримувача Законом не визначено.***

Наведений правовий висновок викладений в постанові об`єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 05.07.2019 у справі №  910/6167/18. |

Вказаний перелік правових позицій не є вичерпним. Слід також звернути увагу, що під час вирішення тотожних спорів суди мають враховувати саме останню правову позицію Великої Палати Верховного Суду. Такий правовий висновок викладено у постанові ВП ВС від 30.01.2019 у справі № 755/10947/17.

**Секретар судової палати № 2 Алла ГУДАК**

**Начальник відділу аналітичної**

**роботи та узагальнення судової**

**практики Надія СИНЮК**