



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Порядок проведення загальних зборів в ОСББ: формальні вимоги і практичні поради



ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ

Способи прийняття рішень у БКБ

ОСББ немає і не створюється	ОСББ створюється	ОСББ є (створене)
Збори співвласників БКБ	Установчі збори ОСББ	Загальні збори ОСББ
Закон № 417	Закон про ОСББ	
Скликає ініціативна група або управитель	Скликає ініціативна група	Скликає правління або ініціативна група
Можуть узяти участь усі співвласники		
Поняття кворуму відсутнє		
Можливе письмове опитування		
Голосування "площами" *		Голосування за статутом
>75% або >50% голосів	>50% голосів	>50% або 2/3 голосів
Затверджена форма протоколу	Затвердженої форми протоколу не передбачено	

* Якщо одна особа є власником 50% і більше площ, то "співвласниками"



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Загальні збори ОСББ:

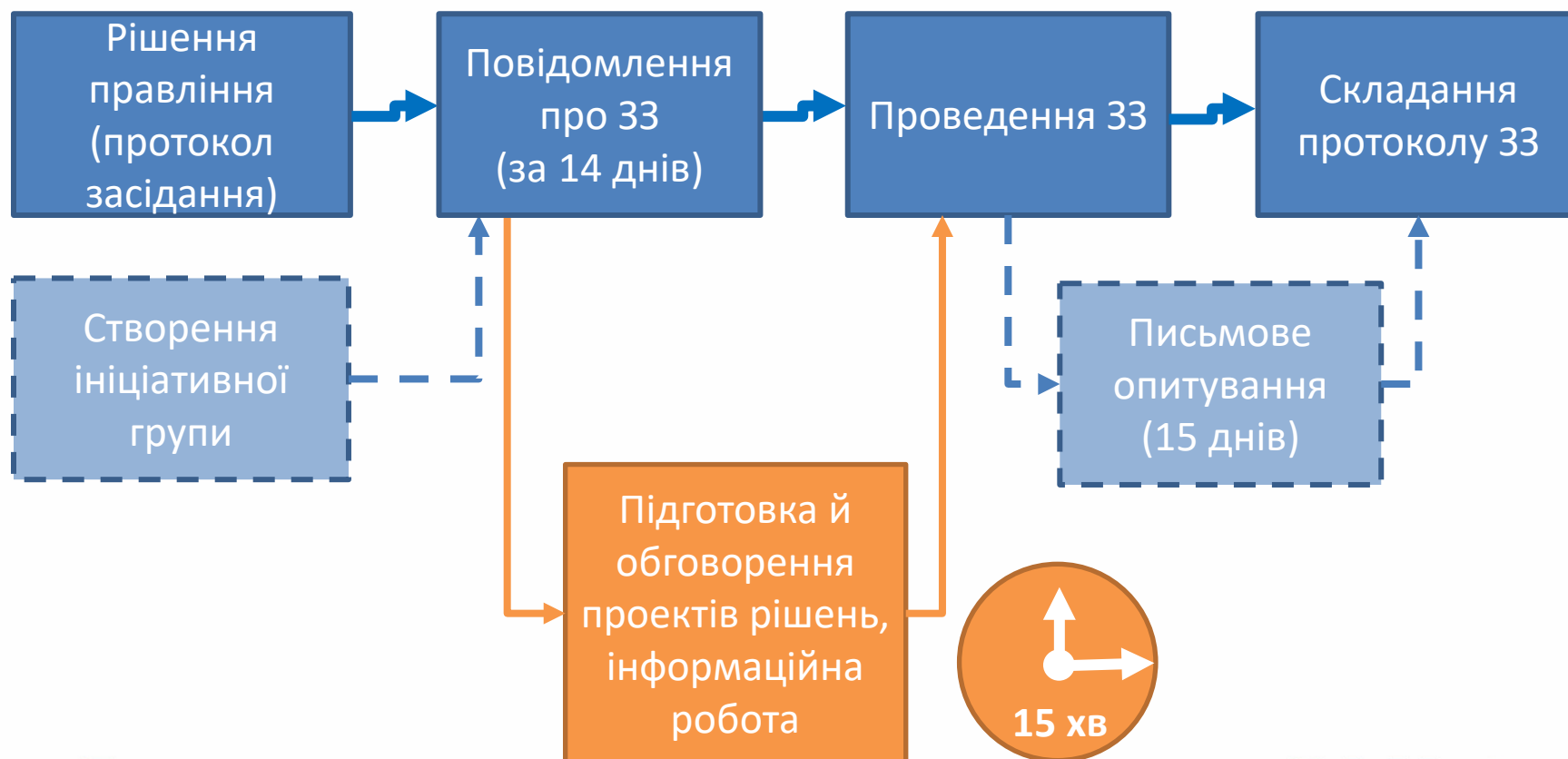
- Є вищим органом управління ОСББ як юридичної особи
- Виражають спільну волю співвласників багатоквартирного будинку



ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
МОЖЛИВОСТЕЙ³

Загальні збори: формальні й практичні дії



Учасники 33

- Брати участь і голосувати на 33 або письмовому опитуванні мають право всі співвласники / їхні представники
- Поняття "кворуму" відсутнє
- Співвласник квартири = повноцінний співвласник БКБ

Ініціювання ЗЗ

- **Правління ОСББ:** протокол або
- **Ініціативна група** з не менш як 3-х власників (не "zareєстрованих", не "представників", не "членів сім'ї"): протокол

Задачі й повноваження:

- Визначити час, дату, місце ЗЗ
- Визначити порядок денний ЗЗ
- Повідомити співвласникам про проведення ЗЗ
- Провести письмове опитування* (якщо на ЗЗ не досягнуто більшості ні "за" ні "проти")

ч.3 ст.10 Закону про ОСББ:

"Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, **правлінням об'єднання або ініціативною групою** з не менш як трьох співвласників."

Повідомлення про проведення 33 - зміст (1)

Закон про ОСББ - [ч.3 ст.10 + ч.4 ст.6](#)

"Повідомлення про проведення установчих зборів **направляється** ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного."

З чиєї ініціативи скликаються збори

- Правління: "правління"
- Ініціативна група: ПІБ, адреси членів ініціативної групи, а не "ініціативна група"

Місце

- адреса (вулиця, № будівлі; допустимо "у дворі"; точно не "в Інтернеті")
- враховувати карантинні обмеження

Час проведення

- дата й час, "зручні для більшості співвласників"
- врахувати 14 днів (+ бажано 2-3 дні на поштовий обіг)



Повідомлення про проведення ЗЗ - зміст (2)^o

Проект порядку денного

- *формально*, ініціатор пропонує проект порядку денного
- але ЗЗ можуть затверджувати/змінювати порядок денний лише в разі, якщо для цього є достатньо **голосів присутніх** (>50% від усіх голосів усіх співвласників), що буває рідко
- **тому де-факто ініціатор визначає остаточний порядок денний** у більшості випадків
- "стандартний набір":
 - обрання голови ЗЗ (якщо статут прямо не визначає, хто веде збори)
 - [питання згідно з порядком денним]
 - надання доручень і повноважень

Проекти рішень ("резолюцій")

- закон не вимагає повідомляти/роздавати завчасно
- на практиці - доцільно, з фіксацією (докази)
- де-факто, формулювання запропонованих ініціатором резолюцій з моменту першого підпису не можуть змінюватися (співвласники лише підтримують - "ЗА" або не підтримують - "ПРОТИ")



Повідомлення про проведення 33: форма й спосіб

Форма

- виключно **письмова**
- бажано - індивідуальний/іменний аркуш з двох ідентичних половин (повідомлення + розписка)
- допустимо - під підпис у списку

Спосіб

- **на адресу власності** в будинку (а не на адресу проживання власника) **рекомендованим листом** (повідомлення про вручення закон не вимагає), ...
- ... або під розписку

Практичні акценти

- **це - "повідомлення", а не "запрошення"**
- повідомляти максимальній кількості (потенційних) співвласників
- починати з рекомендованих листів "проблемним" співвласникам
- всі співвласники квартири - повноцінні співвласники БКБ





Кворум і голос

- Поняття кворуму (мінімально необхідної кількості учасників) відсутнє як таке: навіть 2 співвласники - вже збори
- Реєстрація присутніх - закон не вимагає
- Кожний власник на зборах має кількість **голосів**, пропорційну площі квартир або приміщень, що перебувають у його власності
- Якщо одній особі належить >50% площ, то діє принцип "1 співвласник = 1 голос"
- Статут може визначити інший принцип поділу голосів
- Голосують **голоси**, а не співвласники

Закон про ОСББ - [чч. 12-13 ст.10](#)

"Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, **пропорційну до частки загальної площі** квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має **один голос незалежно від кількості та площі** квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Статутом об'єднання може бути встановлено **інший порядок визначення кількості голосів**, що належать кожному співвласнику на загальних зборах."

Розподіл голосів між співвласниками

- Визначає **статут** (а не окреме рішення загальних зборів)
 - Пропорційно до площ
 - "1 власник = 1 голос"
 - "1 квартира = 1 голос"
 - власний варіант...
- Змінювати принцип розподілу "ad hoc" не **можна**

Принцип розподілу голосів: "площі"



"Голоси = метри"

Усього "голосів": 420

- | | | |
|--------------|---|--------|
| 1. 40/420 | } | 80/420 |
| 2. 40/420 | | |
| 3. 40/420 | | |
| 4. 40/420 | | |
| 5. 40/420 | | |
| 6. 40/420 | | |
| 7. 40/420 | | |
| 8. 40/420 | | |
| 9. 50/420 * | | |
| 10. 50/420 * | | |

Принцип розподілу голосів: "власники"



"Голоси = (спів)власники"

Усього "голосів": 11

- | | | |
|----------|---|------|
| 1. -/11 | } | 1/11 |
| 2. -/11 | | |
| 3. 1/11 | | |
| 4. 1/11 | | |
| 5. 1/11 | | |
| 6. 1/11 | | |
| 7. 1/11 | | |
| 8. 1/11 | | |
| 9. 2/11 | | |
| 10. 2/11 | | |

Принцип розподілу голосів: "квартири/приміщення"

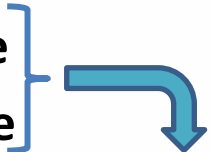


"Голоси = кількість приміщень"

Усього "голосів": 10

- | | | |
|------------|---|------|
| 1. 1/10 | } | 2/10 |
| 2. 1/10 | | |
| 3. 1/10 | | |
| 4. 1/10 | | |
| 5. 1/10 | | |
| 6. 1/10 | | |
| 7. 1/10 | | |
| 8. 1/10 | | |
| 9. 1/10 * | | |
| 10. 1/10 * | | |

Голосування на ЗЗ (1)

- Голосування **поіменне**
 - Голосування **письмове**
- 
- Необхідна письмова фіксація (**з підписом**) волевиявлення кожного, хто проголосував на ЗЗ
 - у списку голосування, або...
 - ... в "анкеті" (листка голосування), або...
 - ... у листку письмового опитування (якщо проводиться письмове опитування)
 - Варіантів лише два: **"ЗА"** або **"ПРОТИ"** (без "утримався")

Закон про ОСББ - [ч.16 ст.10](#)

"Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")."

Голосування на ЗЗ (2)

- Рішення прийняте, якщо за нього віддано **більше 50%** (для деяких питань **2/3**) **голосів** від загальної кількості **голосів** співвласників
 - Виняток - обрання **голови зборів** - більшістю **голосів присутніх** на ЗЗ (і без письмового опитування)
 - На ЗЗ в голосуванні розписуються лише присутні (погана практика - "дозбирувати" підписи відсутніх як ніби присутніх)
 - Якщо більшості голосів на ЗЗ не досягнуто, проводиться **письмове опитування**
- 
- Слід окремо фіксувати результати голосування на ЗЗ і під час письмового опитування (в листках/списках голосування і листках письмового опитування)



Письмове опитування

Закон:

- призначається правлінням (протокол!)
- проводиться комісією, створеною правлінням (протокол!)
- прямо не визначає порядку

Типовий статут:

- проводиться ініціатором (у т.ч. ініціативною групою)
- прямо не визначає порядку

Статут конкретного ОСББ:

- можна визначити хто проводить (але не обмежити повноважень правління)
- можна визначити порядок

Закон про ОСББ - [ч.15 ст.10](#)

"Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими."

Закон про ОСББ - [ч.20 ст.10](#)

"До компетенції правління відноситься: ... призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення."



Голосування представників

- У документах (листках голосування / письмового опитування) зазначаємо **власника** та його представника
- Керуємося загальними положеннями цивільного законодавства про представництво:
 - законні представники неповнолітніх
 - керівники юридичних осіб
 - представники на підставі договору доручення (за довіреністю)
- Закон не вимагає долучення до протоколу загальних зборів копій довіреностей
- Закон про ОСББ не вимагає *нотаріального посвідчення* довіреностей
- Оспорювати повноваження представника має співвласник, якого він представляв, а не інший співвласник
- Саме по собі голосування одного зі співвласників квартири не є порушенням - слід дослідити зміст права спільної власності на квартиру

Оформлення рішень 33

Голосування	Оформлення	Опис у законі	Затверджена форма
Збори співвласників (Закон № 417)	Протокол зборів	☒	☒
	Листок опитування	☒	☐
Установчі збори (Закон про ОСББ)	Протокол зборів	☐	☐
	Листок опитування	☒	☐
Загальні збори (Закон про ОСББ)	Протокол зборів	☐	☐
	Листок опитування	☐	☐

Оформлення рішень: протокол 33

- підписує голова зборів або інша особа, якій **доручили збори**
- у разі письмового опитування дата складання протоколу може не співпадати з датою проведення зборів (зазвичай +15 днів)
- Форма протоколу – не регламентована:
 - **у довільній формі**
(рекомендуємо **окремо протокол + окремо листки** голосування та письмового опитування як "анкети")

Оформлення рішень: листки голосування і листки письмового опитування

- Письмова фіксація результату голосування
- Для присутніх особисто на ЗЗ:
 - "листки голосування"...
 - ...або список, "вбудований у протокол"
- Для тих, хто **не взяв участі в голосуванні** на ЗЗ:
 - листок письмового опитування
 - не об'єднувати зі списком голосування на ЗЗ
- Зміст прямо не регламентовано:
 - ідентифікувати співвласника (ПІБ, власність)
 - ідентифікувати збори (дата, ОСББ)
 - резолюція, "за"/"проти", підпис, дата

ПРОТОКОЛ

Листок письмового опитування

ПРОТОКОЛ

Листок письмового опитування

Листок голосування на загальних зборах

Закон про ОСББ - [ч.16 ст.10](#)

"... Рішення оформляється **особистим підписом** кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")."



Оформлення рішень: докладніше про листки опитування

- Форма не регламентована
- Електронна форма не заборонена ([Закон України "Про електронні документи..."](#)), див. <https://eefund.org.ua/yak-provoditi-zagalni-zbori-osbb-pid-chas-karantinu>
- Аналогія з Законом №417:
 - "анкети", а не списки
 - зміст:
 - день опитування
 - прізвище, ім'я, по батькові співвласника
 - документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення (?)
 - номер квартири або нежитлового приміщення
 - загальна площа квартири або нежитлового приміщення (?)
 - документ, що надає повноваження (для представників)
 - відповідь співвласника на питання ("за" / "проти")
 - особистий підпис співвласника/представника
 - особистий підпис особи, яка проводила опитування - **доказ належно проведеного опитування**
- Немає прямої вимоги називати листки опитування "додатками" до протоколу
- Вимога пронумерувати, прошнурувати та додати до протоколу стосується листків опитування після зборів співвласників (не-ОСББ), а не 33 ОСББ
- У кожному разі листки опитування слід зберігати та мати можливість надати як доказ



Оприлюднення прийнятих рішень

- Закон не регламентує способу оприлюднення
- Слід забезпечити докази оприлюднення (напр., фотофіксація)
- "Проблемним" співвласникам доцільно повідомити про прийняті рішення рекомендованим листом з описом вкладення (**позовна давність - 1 рік**)
- **У статуті слід обмежити перелік випадків особистого письмового повідомлення**

Закон про ОСББ - [ч.6 ст.10](#)

"Рішення загальних зборів оприлюднюється. **У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках** воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом)."

Типовий статут ОСББ

"Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

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

Підсумки

- Загальні збори одночасно є вищим органом управління юридичної особи і виражають спільну волю всіх співвласників будинку
- Ініціювати і забезпечити проведення ЗЗ і письмового опитування може як правління, так і ініціативна група
- Для підрахунку голосів визначальне значення мають положення статуту конкретного ОСББ
- Статут може передбачити інший принцип розподілу голосів, ніж визначений законом (але міняти його *ad hoc* не дозволено)
- Оформлення рішень ЗЗ (протоколів) закон не регламентує – довільна форма
- Оприлюднювати рішення важливо – починає перебіг позовна давність
- Порядок оприлюднення рішень слід врегулювати статутом / окремими рішеннями ЗЗ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



ІНСТИТУТ
МІСЦЕВОГО
РОЗВИТКУ

Дякую за увагу!

Підготовлено завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID).
ВБО "ІМР" реалізує ініціативу «Добрі сусіди — одна країна» в рамках проєкту USAID «Демократичне врядування у Східній Україні»

Всеукраїнська благодійна організація «Інститут місцевого розвитку»
вул. Ігорівська, 14 А, м. Київ, 04070
тел.: 044 428 7610, факс: 044 428 7612
Ел. пошта: office@mdi.org.ua



ДОБРІ СУСІДИ
ОДНА КРАЇНА

СХІД
25
МОЖЛИВОСТЕЙ