



УКРАЇНА

ДНІПРОВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ

ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

бульвар Праці, 1/1, м. Київ, 02094, тел. (044) 559-10-73, тел./факс 559-58-33
E-mail: genoff2@dnipr.gov.ua, www.dnipr.kievcity.gov.ua, код ЄДРПОУ 37203257

07-08-2018 № 7185/43/2/008

На № _____ від _____

Голові правління об'єднання
співвласників багатоквартирного
будинку «Садовий-25»
Звольському Ю. А.
02002 м. Київ, вул. Комбінатна, 25-А

У Дніпровській районній в місті Києві державній адміністрації розглянуто Ваше звернення від 10.07.2018 щодо надання роз'яснення стосовно підрахунку голосів на загальних зборах об'єднання співвласників «Садовий-25» та повідомляємо наступне

Відповідно до п. 3 ст. 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», установлено, що статuti об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджені до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить такому Закону.

Відповідно до ч.12 ст.10 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (в редакції, чинній з 01.07.2015) 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. Згідно з імперативними приписами ч.1 ст.10 ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. 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. Таким чином, законодавець чітко визначив, що у випадку, якщо на дату введення в дію цього Закону ОСББ вже створено, то проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», а не за статутом відповідного ОСББ, зареєстрованого до 01.07.2015.

Перший заступник голови

В. Сушінець

Косар
Дмитришена 5598685



Ідентифікаційний код 40965395

м.Київ, вул. Володимирська 7, оф. 1; тел.:(098) 678-57-75; e-mail: vvk.advise@gmail.com; web: www.advise.com.ua

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА щодо особливостей прийняття рішення Загальними зборами ОСББ

На Ваш лист від 02 липня 2018 року за вих. №2, щодо надання юридичної довідки про порядок підрахунку голосів отриманих в результаті голосування загальних зборів ОСББ, що мало місце 30.05.2018 року, повідомляємо наступне.

Та перед цим, в якості передумови зауважимо, що з метою надання максимально повної та об'єктивної юридичної оцінки спірним правовідносинам, для юридичного аналізу було надано (1) поточну редакцію Статуту ОСББ «Садвий-25» (затверджений Загальними зборами ОСББ «Садвий-25» протоколом №2 від 09 червня 2015 року), (2) список поштових відправлень листів рекомендованих (ф.103) на 10-ти аркушах та (3) список реєстрації учасників Загальних зборів ОСББ «Садвий-25» від 30 травня 2018 року на 26-ти арк.

Сформульоване Вами питання полягає у необхідності наданні юридичної оцінки суспільним правовідносинам, які виникають, змінюються та припиняються у сфері підрахунку голосів членів ОСББ під час проведення загальних зборів, зокрема щодо суб'єктного складу: «Яку кількість голосів варто брати до уваги, а саме за основу береться кількість членів ОСББ присутні під час голосування, чи загальна кількість членів усіх співвласників?».

Відповідно до ч. 3 ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» (далі - Закон): «Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання ініціативною групою з не менш як трьох співвласників».

Згідно з ст. 6 Закону: «Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників».

В свою чергу, Статутом ОСББ «Садвий-25» визначений інший, відмінний від Закону порядок підрахунку голосів, зокрема, Рішення загальних зборів приймаються 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів **об'єднання, які присутні на загальних зборах**. Забігаючи наперед акцентуємо Вашу увагу лише на формальному визначенні **«присутні»!!!** на загальних зборах. *Тобто, мова йде про невідповідність діючої редакції Статуту ОСББ «Садвий-25» прямим притисам чинного законодавства України.*

З цього приводу варто зауважити, що статут повинен відповідати Закону і, відповідно, Закон має вищий пріоритет у порівнянні зі Статутом (вища юридична сила);

Йдучи далі та тимчасово залишивши невирішеним питання про суб'єктний склад для підрахунку голосів, ми хотіли б акцентувати Вашу увагу на **правомочності загальних зборів, що мали місце 30.05.2018 року**. Для вирішення відповідного кола питань Вами було надано Список реєстрації учасників загальних зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «САДОВИЙ-25» (прошито та пронумеровано на 26-ти аркушах), зі змісту якого вбачається, що загальна кількість членів/співвласників ОСББ становить 460 осіб/власників (виходимо із наданої інформації та її достовірності). В ту ж чергу, під час проведення загальних зборів ОСББ «САДОВИЙ-25» від 30.05.2018 року, участь у загальних зборах взяло 264 особи/власників, належним та допустимим доказом чого є відповідний реєстр учасників Загальних зборів. При проведенні арифметичних операцій ми можемо дійти цілком логічного та обґрунтованого висновку, що загальні збори



Ідентифікаційний код 40965395

м.Київ, вул. Володимирська 7, оф. 1; тел.:(098) 678-57-75; e-mail: vvk.advise@gmail.com; web: www.advise.com.ua

які відбулися 30 травня 2018 року є правомочними, оскільки в них взяло участь більше половини загальної кількості усіх співвласників (469 = 100%; 264=57,36%)

На підставі вище викладеного стає цілком очевидним, що проведенні ОСББ «САДОВИЙ-25» Загальні збори від 30.05.2018 року є правомочними і такими, що здатні приймати рішення з будь яких питань, віднесених статутом ОСББ до компетенції загальних зборів.

В подальшому, відповідаючи на поставлене Вами питання, щодо порядку підрахунку голосів отриманих в результаті голосування співвласників багатоквартирного будинку під час Загальних зборів ОСББ «Садвий-25», які відбулися 30.05.2018 року (розв'язання суперечностей які виникли під час підрахунку голосів) повідомляємо, що для прийняття рішення на загальних зборах які відбулися 30.05.2018 року необхідно, щоб за питання порядку денного проголосувало як «мінімум»!!! 234 співвласника.

Так, в контексті наданої вами інформації щодо порядку денного загальних зборів ОСББ «Садвий-25», що мало місце 30.05.2018 року, можна констатувати наступні тези:

469 осіб – загальна кількість співвласників ОСББ «Садвий-25».

264 осіб – загальна кількість співвласників, які взяли участь в загальних зборах, а тому збори є правомочними.

234,5 осіб – половина від загальної кількості усіх співвласників (необхідний кворум голосів для прийняття рішення).

Саме тому, виходячи з наданого Вами пакетів документів ми констатуємо, що жодне питання порядку денного не може вважатися прийнятим, оскільки за нього проголосувало менше сумарної половини співвласників ОСББ!

З повагою Голова
Адвокатського об'єднання «Advise»



В. В. Комлик