



Верховний  
Суд

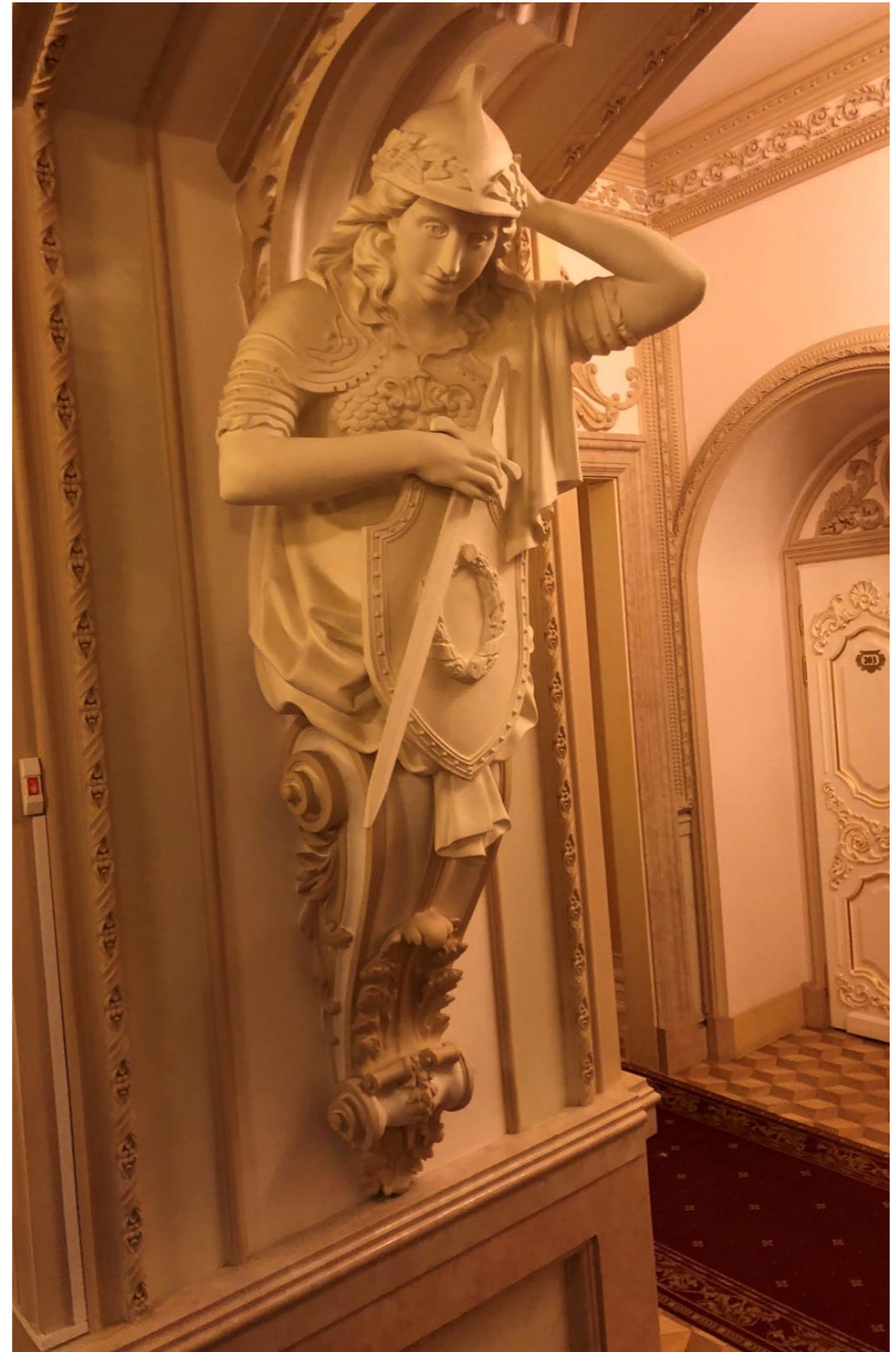
# Типові помилки у діяльності ОСББ, що призводять до визнання недійсними ухвалених рішень

Олена Кібенко,  
суддя Верховного Суду

Київський форум ОСББ 2024  
17 травня 2024 року,  
м.Київ

# План:

1. Зміна юрисдикції з цивільної на господарську: наслідки
2. Скасування державної реєстрації та визнання недійсними рішень установчих зборів
3. Найбільш поширені порушення, на які посилаються позивачі при оскарженні рішень загальних зборів.



**Зміна юрисдикції (постанова ВП ВС від 02.10.2019 у справі №501/1571/16-ц) призвела до зміни підходів**

**Позитивна тенденція:**

орієнтація не виключно на захист окремого співвласника, а на досягнення балансу інтересів всіх співвласників, «ОСББ-орієнтований підхід»

## Негативна тенденція:

поширення на ОСББ приписів  
законодавства щодо  
господарських товариств (ТОВ,  
АТ), не врахування специфіки  
діяльності

## Постанови ВС від 16.08.2023 у справі №904/1711/22 (продубльована у багатьох інших постановах)

*"96. Верховний Суд звертає увагу на те, що ОСББ є неприбутковою організацією, яка на відміну від господарських товариств при проведенні зборів, в тому числі і шляхом письмового опитування, як правило не користується кваліфікованою правовою допомогою, через що можливими є незначні процедурні помилки в організації та проведенні зборів, які не повинні слугувати підставою для скасування рішень ОСББ з питань спільного управління майном. Крім того, на відміну від господарських товариств з невеликою кількістю учасників в ОСББ є певна, і часто доволі значна частина співвласників, які не прагнуть брати активну участь у вирішенні питань управління об'єднанням, вони не приходять на збори, не беруть участь у письмових опитуваннях. Тому проведення кожних зборів вимагає значних зусиль від органів управління або ініціативної групи по скликанню зборів, інформуванню співвласників, вручення та отримання заповнених бюлетенів.*

Постанови ВС від 16.08.2023 у справі  
№904/1711/22 (продубльована у багатьох  
інших постановах)

*97. Визнання рішень щодо обрання органів управління, затвердження кошторису та розміру внесків, інших важливих для діяльності ОСББ рішень недійсними в судовому порядку, як правило, відбувається через значний проміжок часу після їх прийняття і має негативні наслідки на діяльність ОСББ, адже створює ситуацію правової невизначеності для всіх співвласників і самого ОСББ. За таких умов суд повинен приділяти ще більше уваги дослідженню питань балансу інтересів співвласників ОСББ, з'ясуванню того, яке саме право співвласника було порушено оскаржуваним рішенням і можливості його відновлення саме через скасування рішень, а не іншим шляхом.*

Постанови ВС від 16.08.2023 у справі  
№904/1711/22 (продубльована у багатьох  
інших постановах)

*98. Суд має утримуватися від зайвого втручання в питання діяльності ОСББ, в тому числі і шляхом скасування рішень, у разі, якщо вони поза жодним сумнівом підтримані більшістю співвласників і за своїм змістом не мають ознак дискримінації або іншого порушення прав чи законних інтересів конкретного співвласника, який оскаржує такі рішення в судовому порядку".*

## Постанова ВП ВС від 29.06.2021 у справі №916/964/19

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що 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.

Установчі збори – відмова по суті через неналежний спосіб захисту (див. постанову ВС від 13.12.2023 у справі №925/430/22)



## Типові порушення:

1. **Неналежне повідомлення співвласника**
2. Інші порушення при скликанні зборів (скликання неналежним органом, ненадання проєктів документів та іншої інформації, зокрема кошторису, звітів)
3. Відсутність факту проведення зборів (лише опитування)
4. Голосування з питань, не включених до порядку денного.
5. **Відсутність необхідної кількості голосів для ухвалення рішення.**
6. **Помилки при оформленні протоколу та додатків до нього (листоків письмового опитування).**

Постанова від 18.10.2023 у справі  
№924/1225/21

баланс інтересів

ОСББ «Подільський»

Постанова від 16.08.2023 у справі  
№904/1711/22

(Євроклімат Дніпро – ОСББ Бельведер  
Шаумяна)

Не всі порушення порядку скликання та  
проведення зборів призводять до визнання  
рішення загальних зборів недійсними

Постанова від 14.12.2022 у справі  
№466/4930/19

Позивач не може посилатися на порушення  
прав інших осіб (інших співвласників)

ОСББ «Львівська оселя»

п. 64

**Постанова від 14.09.2022 у справі №914/3112/20**

Більше 50% приміщень належать членам однієї  
родини

Відсутність кошторису при тому, що внески  
встановлені у розмірі, який є значно більшим  
порівняно з іншими ОСББ.

ОСББ «Кам'яниця Рорайського»

# Постанова від 14.09.2022 у справі №914/3112/20

- 62. Згідно з ч.14 ст.10 Закону "Про ОСББ" 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 у 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.
- 69. Велика Палата Верховного Суду у п.8.46 постанови від 01.02.2022 у справі №910/5179/20 зазначала, що для визначення необхідної кількості голосів із питання визначення переліку та розміру внесків і платежів співвласників судам належить, поряд із приписами ч.14 ст.10 Закону "Про ОСББ", 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. Такі ж правила застосовуються і до рішень про затвердження кошторису на утримання будинку та прибудинкової території, оскільки кошторис визначає розмір видатків, які мають бути покриті внесками і платежами співвласників.

# Постанова від 14.09.2022 у справі №914/3112/20

75. Верховний Суд відхиляє цей довід скаржника і звертає увагу, що відповідно до ч.1 [ст.10 зазначеного Закону](#), 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. Отже, ч.6 [ст.10 Закону "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"](#) не підлягає застосуванню до спірних відносин.

# Постанова від 14.09.2022 у справі №914/3112/20

- 130. ОСББ зазначає, що квартири у зазначеному будинку не використовуються для проживання в них їх власників, у тому числі скаржника. Натомість вони здаються в найм, тобто використовуються власниками з метою отримання прибутку. ОСББ також вказує, що позивач самоусунувся від участі в утриманні будинку, майже не сплачує внески на його утримання, хоча й користується здійсненими в будинку покращеннями, отримує з них комерційну вигоду.
- 131. Верховний Суд відхиляє ці доводи відповідача, оскільки наявність у власника доходу від оренди квартири не свідчить про можливість ОСББ необґрунтовано (без кошторису) підвищувати розмір внесків.
- 132. ОСББ є непідприємницьким товариством, воно не створене для отримання прибутку, всі його витрати мають бути обґрунтовані, прозорі для власників квартир та нежитлових приміщень, особливо у умовах наявності можливості для зловживань правом у групі співвласників, пов'язаних спільними родинними інтересами, які одночасно контролюють і виконавчий орган ОСББ (ОСОБА\_3 був також головою правління). Тобто мають можливість не лише визначати розмір внесків, але й напрямки використання коштів ОСББ, що створює додаткові підстави для зловживань.
- 133. В матеріалах справи відсутній не лише кошторис ОСББ, але й баланс об'єднання та щорічний звіт правління про використання коштів, яким ОСББ могло б підтвердити обґрунтованість бюджету витрат та визначеної суми внеску (26,76 грн) на 2019-2020 роки.





—  
Верховний  
Суд

Дякую за увагу!