

ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ У СПОРАХ ЗА УЧАСТЮ ОСББ

- **Захист права власності співвласника багатоквартирного будинку на приміщення загального користування (коридор) від самовільного зайняття іншими співвласниками;**
- **Відкріплення довірителя від об'єкта інвестування у фонді фінансування будівництва (ФФБ);**
- **Щодо компетенції загальних зборів ОСББ визначати порядок сплати, перелік і розмір внесків та платежів співвласників будинку;**
- **Щодо застосування норми п. 5 ч. 1 ст. 41 КЗпП України у випадку звільнення голови ОСББ.**



1. Захист права власності співвласника багатоквартирного будинку на приміщення загального користування (коридор) від самовільного зайняття іншими співвласниками

Допоміжні приміщення багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю всіх співвласників, незалежно від підстав набуття ними права власності на квартири. Самовільне зайняття частини місць загального користування одним із співвласників без згоди інших створює перешкоди у користуванні спільним майном та є підставою для захисту порушеного права власності інших співвласників.

При цьому набуття права власності на квартиру з уже наявними неправомірними змінами місць загального користування не легалізує такі зміни та не звільняє нового власника від обов'язку усунути порушення прав інших співвласників.

Постанова КЦС у складі ВС від 05.02.2025 у справі №523/6665/22

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125063412>



2. Відкріплення довірителя від об'єкта інвестування у фонді фінансування будівництва (ФФБ)

Відкріплення довірителя від об'єкта інвестування у ФФБ у зв'язку з невиконанням позивачем умов договору та ігноруванням листа відповідача щодо проведення взаємозвірки на предмет надходження або ненадходження грошових коштів на рахунок ФФБ є законним у разі відсутності належних і допустимих доказів на підтвердження факту внесення коштів за об'єкт інвестування згідно з умовами договору про участь у ФФБ.

Видача свідоцтва про участь у ФФБ та укладення договору про відступлення майнових прав не є підтвердженням внесення коштів на фінансування об'єкта інвестування відповідно до умов договору про участь у ФФБ.

Постанова КЦС у складі ВС від 05.02.2025 у справі №760/20082/21

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125099013>



3. Щодо компетенції загальних зборів ОСББ визначати порядок сплати, перелік і розмір внесків та платежів співвласників будинку

Визначення порядку сплати, переліку і розмірів внесків та платежів співвласників будинку належить до виключної компетенції загальних зборів співвласників відповідно до положень ч. 9 ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ч. 2 ст. 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та згідно із законодавчо встановленим порядком голосування на зборах ОСББ.

Законодавство надає рішенням зборів співвласників можливість передбачати інший порядок розподілу витрат на управління багатоквартирним будинком. За відсутності відповідного нормативного застереження щодо встановлення однакового розміру внесків для власників квартир та нежитлових приміщень, рішення загальних зборів ОСББ не можна вважати прийнятим з порушенням норм чинного законодавства.

Постанова КГС у складі ВС від 18.04.2024 у справі № 914/2347/23

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/120512672>



4. Щодо застосування норми п. 5 ч. 1 ст. 41 КЗпП України у випадку звільнення голови ОСББ

Норма п. 5 ч. 1 ст. 41 КЗпП України передбачає можливість (а не обов'язковість) звільнення голови ОСББ, що не виключає можливості звільнення посадової особи з інших підстав, зокрема за згодою сторін (п. 1 ст. 36 КЗпП).

Постанова КГС у складі ВС від 18.09.2024 у справі №925/1788/23

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/122428634>

