



Верховний
Суд

Практика Великої Палати Верховного Суду у справах, пов'язаних з діяльністю ОСББ

Олена БІЛОКОНЬ

суддя Великої Палати Верховного Суду

Про що поговоримо ?

1. Юрисдикція спорів за участю ОСББ та ЖБК
2. Судова практика щодо створення ОСББ
3. Загальні збори ОСББ та діяльність органів управління : ключові підходи
4. Надання інформації щодо діяльності ОСББ
5. Правовий режим спільного майна багатоквартирного будинку



Юрисдикція : впливає подвійна правова природа ОСББ

1) Господарська юрисдикція:

відносини, які стосуються порядку створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідацій ОСББ

... звільнення голови правління ОСББ - № 127/16932/24 від 25.02.2026;

...затвердження кошторису ОСББ - № 760/16852/21

...рішення установчих, загальних зборів

1) Цивільна юрисдикція:

відносини у сфері реалізації речових прав співвласників (користування спільним майном, спори щодо комунальних послуг, тощо)

...чинність договору, укладеного між ОСББ і надавачем послуг № 906/1308/19 від 02 лютого 2021 року

... відключення помешкання від електроенергії -№ 908/174/20 від 23 січня 2024 року

Постанова ВП ВС від 02.10.2019 року у справі № 501/1571/16-ц Вперше зазначено : спори щодо управління ОСББ – корпоративні

Суть справи:

Співвласник звернулася до суду цивільної юрисдикції з позовом про визнання недійсним рішення установчих зборів про створення ОСББ та скасування державного запису про реєстрацію юридичної особи. Розгляд справи тривалий час здійснювався судами загальної юрисдикції (цивільна юрисдикція), однак під час касаційного перегляду виникло питання щодо дотримання правил предметної та суб'єктної юрисдикції при розгляді даної категорії спорів.

Висновок суду:

Велика Палата Верховного Суду скасувала рішення судів цивільної юрисдикції та закрила провадження у справі, роз'яснивши, що спори, які виникають між співвласниками багатоквартирного будинку та ОСББ щодо створення, діяльності, управління чи припинення цієї юридичної особи, є корпоративними спорами (спорами щодо управління юридичною особою). Відповідно до приписів Господарського процесуального кодексу України такі справи підлягають розгляду виключно за правилами господарського судочинства, незалежно від того, чи є позивачем фізична особа.



Постанова ВП від 01.02.2022 р. у справі № 910/5179/20

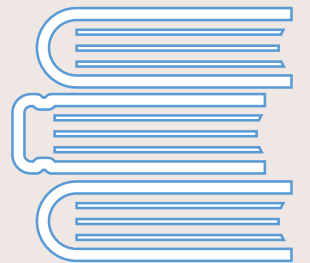
Остаточно сформований підхід, визначальний орієнтир щодо юрисдикції

Суть справи:

Власник приміщення оскаржив рішення установчих зборів співвласників багатоквартирного будинку **в частині затвердження кошторису на утримання будинку та прибудинкової території й визначення розміру щомісячних внесків**. Свої вимоги позивач обґрунтовував тим, що затвердження кошторису та розміру внесків належить до виключної компетенції загальних зборів ОСББ як юридичної особи, а не установчих зборів, які скликаються лише для створення об'єднання та затвердження статуту. Також позивач вказував на відсутність необхідного кворуму через перевищення повноважень представниками окремих співвласників, які голосували за довіреностями без відповідного уповноваження на участь саме в установчих зборах.

Висновок суду:

Велика Палата Верховного Суду підтвердила, що **спори між співвласниками та ОСББ щодо оскарження рішень зборів з будь-яких питань підлягають розгляду за правилами господарського судочинства** (п. 3 ч. 1 ст. 20 ГПК України).



Створення ОСББ : установчі збори

Не формальний підхід до розгляду вимог про визнання недійсними рішень установчих зборів.

Суд оцінює РЕАЛЬНИЙ ВПЛИВ допущених порушень НА ПРАВА СПІВВЛАСНИКІВ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ГООСУВАННЯ

- не кожне порушення процедури проведення установчих зборів є підставою для визнання їх рішень недійсними
- в одному багатоквартирному будинку може функціонувати лише одне ОСББ
- скасування державної реєстрації ОСББ – не тотожне ліквідації юридичної особи , не призведе до поновлення прав учасників ОСББ , тому є підставою для закриття провадження у справі
- установчі збори – це вид загальних зборів співвласників

Постанови ВП ВС у справах №№ 916/782/17; 916/964/19 (ОСББ «Успенська,17»)

Суть:

У справі 2017 року суд вказав: в одному багатоквартирному будинку може бути створено лише одне ОСББ, тому скасував державну реєстрацію «іншого» ОСББ (Наш дім Успенська,17) як похідну вимогу від вимоги про недійсність рішення щодо його створення.

Висновки суду:

в одному багатоквартирному будинку може функціонувати лише одне ОСББ;



Суть:

У справі 2019 року позивач звернувся до суду з вимогами визнати недійсними рішення установчих зборів про створення «першого» ОСББ, затвердження його статуту та обрання органів управління, а також скасувати державну реєстрацію об'єднання.

Позовні вимоги мотивувалися порушенням порядку повідомлення співвласників, відсутністю ініціативної групи, відсутністю кворуму та неправильним підрахунком площ.

Висновки суду:

відступила від попередніх правових позицій та визначила, що **позовна вимога про скасування державної реєстрації ОСББ не є належним способом захисту, адже не призводить до припинення юридичної особи й порушує інтереси інших співвласників; провадження в цій частині підлягає закриттю за відсутності юридичного спору. Щодо припинення діяльності ОСББ належним шляхом є процедура ліквідації, передбачена ЦК України.**

У задоволенні позову про скасування рішень установчих зборів було відмовлено, оскільки особа, яка втратила статус співвласника багатоквартирного будинку, не має матеріально-правового інтересу та права на участь в управлінні цим будинком, а отже її права оскаржуваними рішеннями не порушуються.

Постанова ВП від 01.02.2022 р. у справі № 916/5179/20

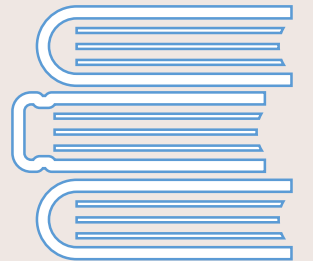
Суть справи:

Власник приміщення співвласників багатоквартирного будинку в частині затвердження кошторису на утримання будинку та прибудинкової території й визначення розміру щомісячних внесків. Свої вимоги позивач обґрунтовував тим, що **затвердження кошторису та розміру внесків належить до виключної компетенції загальних зборів ОСББ як юридичної особи, а не установчих зборів, які скликаються лише для створення об'єднання та затвердження статуту**. Також позивач вказував на відсутність необхідного кворуму через перевищення повноважень представниками окремих співвласників, які голосували за довіреностями без відповідного уповноваження на участь саме в установчих зборах.

Висновок суду:

Велика Палата Верховного Суду підтвердила, що установчі збори – різновид загальних зборів співвласників, до компетенції яких віднесено прийняття рішення з усіх питань управління будинком.

Тому **компетенція установчих зборів ОСББ не обмежується повноваженнями, визначеними ч.13 ст. 6 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», а установчі збори вправі також вправі приймати рішення, передбачені статтею 10 цього Закону.**



Постанова ВП від 16.10.2018 р. у справі № 916/4652/15

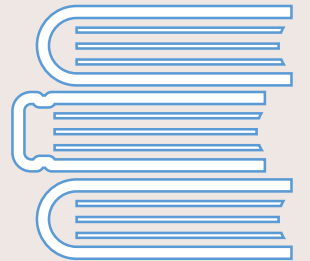
Суть справи:

Власник приміщення оскаржив рішення установчих зборів, просив визнати недійсним Статус ОСББ та скасувати його державну реєстрацію. Свої вимоги позивач обґрунтовував тим, що його не було належним чином повідомлено про час та місце установчих зборів щодо створення ОСББ. Суди попередніх інстанцій задовольнили позов.

Висновок суду:

Велика Палата Верховного Суду скасувала судові рішення і відмовила у позові. Підтвердила, що доводи про неналежне повідомлення про установчі збори не можна використовувати для припинення існування юридичної особи.

Постанова започатковувала сучасний підхід щодо застосування критерію істотності прошення . Відтоді предметом оцінки суду є не лише порушення процедури, а його вплив на реалізацію прав співвласників та результати волевиявлення.



Загальні збори: суд їх не підмінє , втручається лише у разі порушення вимог закону або статуту

Суд перевіряє

... компетенцію органу;

.... дотримання процедури скликання

...дотримання порядку голосування

...наявність необхідної кількості голосів :

правильність визначення кількості співвласників;

правильність визначення площ квартир і нежитлових приміщень

правильність підрахунку голосів

відповідність листків письмового опитування вимогам закону

... чи порушено права позивачів і чи можна його відновити у запропонований спосіб

«.... Суд має утримуватись від зайвого втручання в питання діяльності ОСББ, у тому числі шляхом скасування рішень, у разі, коли вони поза жодним сумнівом підтримані більшістю власників і за своїм змістом не мають ознак дискримінації або іншого порушення прав і законних інтересів» (№ 916/4721/24 від 02 лютого 2026 року)

Постанова КГС ВС від 14.12.2022 р. у справі № 466/4930/19

Суть справи:

Співвласник звернувся до господарського суду з позовом про визнання недійсними рішень загальних зборів ОСББ щодо затвердження кошторису, переобрання органів управління та визначення розміру внесків. Позивач стверджував, що під час підрахунку голосів було неправильно враховано площі приміщень, які належать окремим співвласникам, що призвело до викривлення результатів голосування та безпідставного оголошення про прийняття рішень.

Висновок суду:

Верховний Суд залишив у силі рішення судів попередніх інстанцій про відмову в задоволенні позову, зазначивши, що кількість голосів кожного співвласника визначається пропорційно до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення стосовно загальної площі всіх приміщень будинку.

Оскільки позивач не надав належних та допустимих доказів на підтвердження арифметичних помилок або суттєвих порушень, які б змінили підсумки голосування чи порушили його суб'єктивні права, підстави для визнання рішень зборів недійсними відсутні.



Постанова КГС ВС від 14.09.2022 року у справі № 914/3112/20

Суть справи:

Співвласник звернувся з позовом про визнання недійсними рішень загальних зборів ОСББ, вказуючи на численні порушення процедури їх скликання та проведення: неповідомлення позивача про дату зборів, проведення письмового опитування з порушенням 15-денного строку, відсутність у листках опитування необхідних реквізитів (дати, особистих підписів, зазначення документів про право власності). Суди попередніх інстанцій відмовили в позові, вважаючи порушення незначними та такими, що не вплинули на результати голосування.

Висновок суду:

СУД скасував рішення судів та направив справу на новий розгляд, наголосивши, що **дотримання встановленої законом процедури письмового опитування (включаючи перевірку повноважень осіб, які беруть участь у голосуванні, належне оформлення листків опитування та дотримання строків)** є критично важливим для встановлення реального волевиявлення співвласників та наявності кворуму. Нехтування цими вимогами судами є підставою для скасування судових рішень.



Інформація щодо діяльності ОСББ: надається уся, крім персональних даних

Співвласник **має право оскаржувати інформацію про діяльність ОСББ** відповідно до ЗУ «Про ОСББ» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Тому будь-які створені в процесі діяльності ОСББ документи можуть бути надані для ознайомлення співвласникам як такі, що містять інформацію про діяльність ОСББ:

- фінансово-господарські звіти;
- протоколи загальних зборів із листками письмового опитування;
- кошториси
- первинні бухгалтерські документи
- акти виконаних робіт
- договорів про виконанні роботи
- документи про нарахування заробітної плати працівникам

Постанова ВП ВС від 09.04.2024 року в справі № 925/1440/22

Суть справи:

Співвласник багатоквартирного будинку звернувся до суду з позовом до ОСББ про зобов'язання надати для ознайомлення та копіювання документи об'єднання, включаючи фінансово-господарські звіти, протоколи загальних зборів із листками письмового опитування, кошториси та первинні бухгалтерські документи.

Відповідач (ОСББ) відмовляв у наданні зазначених документів, посилаючись на те, що вони містять персональні дані інших співвласників будинку (прізвища, адреси, номери квартир, підписи, фінансові борги), розголошення яких без їхньої згоди заборонено Законом України «Про захист персональних даних».

Висновок суду:

Велика Палата Верховного Суду підтвердила безумовне право співвласника на отримання інформації про діяльність ОСББ та ознайомлення з його документами для здійснення контролю за управлінням спільним майном.

Водночас для забезпечення балансу між правом співвласника на інформацію та правом інших осіб на недоторканність приватного життя, ВП ВС змінила рішення судів попередніх інстанцій, **зобов'язавши ОСББ надати запитувані документи з обов'язковим вилученням (знеособленням / ретушуванням) персональних даних інших співвласників та третіх осіб як конфіденційної інформації.**



Правовий режим спільного майна багатоквартирного будинку: судова практика

Стаття 382 ЦК України – визначення майна багатоквартирного будинку

.... Земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, прибудинкова територія належить на праві спільної сумісної власності співвласникам жилого будинку... тому створення певних об'єктів (бетонні сходи, пандус, бруківка що прилягає до сходів та пандусу) має проводитись за згодою співвласників ..

... сам собою факт, що зд не передали у власність користування співвласникам співвласникам, не змінює статус зд як прибудинкової території та не дає право використовувати її без згоди співвласників.



Постанова ВП ВС від 02.02.2021 р. у справі № 906/1308/19

Суть справи:

Співвласник житлового будинку звернувся з позовом про визнання недійсним договору про надання в користування конструктивних елементів будинку (фасаду та даху для розміщення рекламних/комунікаційних конструкцій), укладеного між ОСББ та ФОП, а також зобов'язання усунути перешкоди шляхом демонтажу обладнання.

Позов мотивовано тим, що рішення про передачу спільного майна в користування третім особам ухвалювалося правлінням ОСББ без відповідного рішення загальних зборів співвласників, що є порушенням спеціальних норм Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Висновок суду:

Велика Палата Верховного Суду залишила в силі рішення судів про задоволення позову, сформувавши правову позицію про те, що розпорядження спільним майном співвласників (зокрема передача його в користування чи оренду третім особам) належить до виключної компетенції загальних зборів ОСББ.

Укладення головою правління чи правлінням ОСББ договорів щодо розпорядження спільним майном без згоди загальних зборів перевищує їхні повноваження й є підставою для визнання таких правочинів недійсними та демонтажу самовільно встановлених конструкцій за позовом будь-якого зі співвласників.



Постанова ВП ВС від 25.05.2021 року, справа № 461/9578/15-ц у якій формі має бути надана згода співвласника на розпорядження майном ?

Суть справи:

Спір виник у зв'язку з реконструкцією квартири шляхом переобладнання горища у двоквартирному житловому будинку. Позивачка просила скасувати містобудівні умови та обмеження, посилаючись на відсутність нотаріально посвідченої згоди на реконструкцію горища як спільного майна співвласників.

Велика Палата розглядала питання правового режиму допоміжних приміщень, правової природи згоди співвласника та необхідності її нотаріального посвідчення.

Висновок суду:

...допоміжні приміщення двоквартирного будинку мають такий самий правовий режим, як і в багатоквартирному будинку, а згода співвласника на їх реконструкцію є одностороннім правочином, для якого закон не вимагає нотаріального посвідчення. Вирішальне значення має факт вільного волевиявлення співвласника, тому сама лише відсутність нотаріального посвідчення письмової згоди не є підставою для скасування містобудівних умов та обмежень.



Постанова КЦС ВС від 14 серпня 2024 року у справі № 442/1888/23

.... використання прибудинкової території має відбуватися за її призначенням; створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема, бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) має проводитися тільки за згодою співвласників і за умови, що такі об'єкти не призведуть до порушень прав інших співвласників у багатоквартирному житловому будинку право спільної власності багатоквартирного будинку здійснюється співвласниками за їх згодою, а тому створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема, бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) вимагає погодження співвласників (див. подібний висновок у пунктах 75 - 76 постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 травня 2021 року у справі 461/9578/15-ц).



Постанова КЦС ВС від 22 січня 2025 року у справі № 760/33583/21

У постанові зроблено висновки щодо правового режиму допоміжних приміщень багатоквартирного будинку. Суд вказав, що чинним законодавством України встановлено загальне правило (своєрідну презумпцію) наявності в усіх нежитлових приміщень багатоквартирного житлового будинку правового режиму допоміжних приміщень. **Як виняток, лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення – для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень.**

При цьому з огляду на таку презумпцію та з урахуванням принципу змагальності сторін не лише позивач повинен доводити режим спірних приміщень як допоміжних, а навпаки, передусім відповідач, який є їх останнім набувачем, має довести винятковий режим спірних приміщень як ізольованих приміщень у багатоквартирному будинку, що не належать до житлового фонду та є самостійним об'єктом нерухомого майна, оскільки зі стадії проектування, тобто з самого початку, вони будувалися з іншим цільовим призначенням – для потреб непромислового характеру.



Висновки →

- ✓ Практика Верховного Суду забезпечує єдність підходів до вирішення спорів, пов'язаних із діяльністю ОСББ.
- ✓ Дотримання вимог законодавства при створенні, скликанні та проведенні зборів є запорукою законності прийнятих рішень.
- ✓ Права співвласників підлягають ефективному судовому захисту із забезпеченням балансу приватних та спільних інтересів.
- ✓ Правові висновки Верховного Суду сприяють належному управлінню багатоквартирними будинками та формуванню сталої судової практики.





Верховний
Суд

Дякую за увагу!
