



Верховний
Суд

Касаційний господарський суд

Оскарження рішень органів управління ОСББ

Ганна ВРОНСЬКА – суддя Верховного Суду



Рішення, прийняті загальними зборами ОСББ із дотриманням положень чинного законодавства, вказують на відсутність правових підстав для визнання їх недійсними

Рішенням господарського суду, залишеним без змін постановами апеляційного господарського суду та Верховного Суду, у задоволенні позовних вимог відмовлено.

В обґрунтування прийнятих у справі судових рішень, суди першої і апеляційної інстанцій зазначили, що позивача завчасно було повідомлено про проведення загальних зборів, рішення прийнято за наявності кворуму, загальними зборами співвласників з питань, включених до порядку денного загальних зборів.

Крім того, позивач не навів підстав, з якими закон пов’язує визнання недійсним рішення загальних зборів співвласників, і не довів обставин порушення його прав внаслідок проведення та прийняття рішень загальними зборами співвласників ОСББ.

Прийняття рішень зборів протягом 15 днів шляхом письмового опитування

Рішенням господарського суду позов задоволено частково. Постановою апеляційного суду, залишеною без змін Верховним Судом, скасовано рішення господарського суду та ухвалено нове рішення про відмову у задоволенні позову. Суд встановив належне повідомлення позивача та голосування співвласників, які володіють більш ніж половиною від загальної кількості голосів.

Зі 103 співвласників на зборах були присутні 35 (32 «за»). Згідно з пунктами 9, 10 статуту ОСББ проведено письмове опитування протягом 15 днів, де взяли участь ще 33 співвласники («за»). Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах, і голоси під час опитування.

Верховний Суд у постанові від 08.06.2021 у справі № 910/18946/19 зазначав, що рішення можуть бути прийняті не тільки в день проведення загальних зборів, а й протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів шляхом письмового опитування. Твердження скажника про врахування лише голосів присутніх на зборах є помилковими.

Незначні недоліки в оформленні результатів голосування не можуть бути підставою для визнання рішення загальних зборів ОСББ недійсним

Рішенням господарського суду, залишеним без змін постановами апеляційного суду та Верховного Суду, у задоволенні позовних вимог відмовлено. Докази відповідача про повідомлення позивача та ознайомлення з порядком денним є більш вірогідними, факт повідомлення доведено. За зміни до статуту проголосувало 66,78 % співвласників.

ОСББ є неприбутковою організацією, яка 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 (постанова ВС від 16.08.2023 у справі № 904/1711/22).

Суд має утримуватися від зайвого втручання в діяльність ОСББ у разі, якщо рішення підтримані більшістю співвласників і не мають ознак дискримінації. Незначні недоліки в оформленні результатів голосування не можуть бути підставою для визнання рішення зборів недійсним.

Врахування доведеності факту порушення прав співвласника та балансу інтересів інших членів ОСББ

Розглядаючи спір про визнання недійсними рішень загальних зборів, суд повинен встановити факт порушення цим рішенням прав та законних інтересів позивача та оцінити баланс інтересів як позивача, так й інших співвласників ОСББ (постанова ВС від 20.04.2023 у справі № 914/2547/21). Інтереси окремого власника можуть не збігатися з інтересами інших співвласників будинку.

Визнання рішень щодо обрання органів управління недійсними через значний проміжок часу створює ситуацію правової невизначеності для всіх співвласників і самого ОСББ (постанова ВС від 16.08.2023 у справі № 904/1711/22).

Інші співвласники з позовами не зверталися. Оскільки загальними зборами ОСББ реалізовано право на припинення повноважень голови та всього правління з дотриманням процедури Закону про ОСББ (дії відповідача правомірні), відсутнє порушене право позивачки.

Прийняття рішень більшістю понад 50% та вимоги до державного реєстратора

Рішенням господарського суду, залишеним без змін постановами апеляційного суду та Верховного Суду, у задоволенні позовних вимог відмовлено. Предметом доказування є дотримання порядку проведення зборів і наявність достатньої кількості голосів.

Докази підтверджують прийняття рішень більшістю, передбаченою статутом (більш ніж 50 %), а не 2/3 голосів, як помилково стверджував позивач. Посилання на підробку протоколу та участь осіб без повноважень / померлих не підтверджені належними доказами.

Вимога зобов'язати державного реєстратора про скасування запису виходить за межі його перевірки по суті рішень зборів і не є належним способом захисту. Не кожне процедурне порушення тягне недійсність рішень ОСББ, а втручання має враховувати баланс інтересів.

Законодавство не містить жодних заборон стосовно обрання до правління особи, яка не є співвласником будинку

Постановою апеляційного господарського суду, залишеною без змін Верховним Судом, скасовано рішення господарського суду та у задоволенні позову відмовлено. Законодавство не містило жодних заборон та/або обмежень стосовно обрання до правління ОСББ та главою правління особи, яка не є співвласником багатоквартирного будинку.

Управління здійснюють співвласники, і саме вони вирішили питання про обрання такої особи. Обмеження могли бути передбачені умовами статуту ОСББ (ч. 2 ст. 7 Закону про ОСББ), проте наявний у справі статут таких обмежень не містить. Відповідні обмеження відсутні й щодо обрання голови установчих зборів (ст. 6 Закону).

Визнання недійсним рішення зборів ОСББ, яке діє тривалий час, буде свідчити про неправомірне втручання суду в діяльність ОСББ. Співвласники не позбавлені права ініціювати зміни до статуту або переобрати правління на загальних зборах.

Включення до порядку денного формулювань «інші питання», «різне» не тягне безумовної недійсності рішень зборів

Верховний Суд скасував рішення господарського суду та постанову апеляційного суду в частині визнання недійсним і скасування пункту 10.1 рішення загальних зборів ОСББ та прийняв у цій частині нове рішення про відмову в позові.

Верховний Суд погодився з доводами скарги ОСББ про неврахування судами попередніх інстанцій правових позицій у постановках ВС від 16.08.2023 у справі № 904/1711/22 та від 02.03.2023 у справі № 916/3209/21 щодо застосування ч. 5 ст. 10 Закону № 417-VIII та ч. 4 ст. 6 Закону про ОСББ.

Саме по собі включення до порядку денного формулювань на зразок «інші питання», «різне» не є автоматичним порушенням прав співвласників і не тягне безумовної недійсності рішень зборів. Оскільки позивачі належним чином не обґрунтували порушення своїх прав щодо пункту 10.1, у позові відмовлено.

Визнання неправомірною бездіяльність ОСББ щодо ненадання інформації та документів про діяльність

Господарський суд першої інстанції виходив із того, що документи (договори, накази, виписки з рахунків, відомості про нарахування заробітної плати, фінансово-господарська документація) містять інформацію про технічний стан, умови утримання, витрати на спільне майно та надходження, тому позивач має право на отримання таких документів.

Задовольняючи касаційну скаргу частково, Верховний Суд звернув увагу, що виконання покладеного на ОСББ обов'язку з надання передбаченої законом інформації забезпечує саме правління об'єднання у межах своїх повноважень відповідно до визначеної законом компетенції щодо ведення діловодства в об'єднанні.

Подібні висновки викладені Верховним Судом у постанові від 22.05.2024 у справі № 904/2559/23. Тому суди попередніх інстанцій помилково визнали неправомірною бездіяльність ОСББ саме «в особі голови правління».

Відмова про визнання недійсним рішення установчих зборів про ліквідацію/створення ОСББ

Рішенням господарського суду, залишеним без змін постановами апеляційного суду та Верховного Суду, у задоволенні позовних вимог відмовлено. Доводи позивачки зводилися до незгоди із самим фактом створення ОСББ через його нібито «фіктивність».

Скасування рішення установчих зборів ОСББ не призведе до недійсності прийнятих цим ОСББ рішень за час свого існування з огляду на закріплену у статті 204 ЦК України презумпцію правомірності правочину. За період з моменту створення і до моменту припинення юридична особа вважається такою, що існувала у встановленому законом порядку.

Оскарження дій та правочинів має відбуватися в межах іншого спору (ст. 234 ЦК України щодо фіктивного правочину). Скасування установчих зборів не є ефективним способом захисту прав та не призведе до реального відновлення прав позивачки, що є самостійною підставою для відмови в позові.

Відсутність вимоги про обговорення порядку денного виключно у день проведення загальних зборів

Суди правильно зазначили про відсутність норми закону, яка б визначала, що обговорення порядку денного повинно відбуватися саме у день проведення загальних зборів та не може здійснюватися у будь-який інший спосіб. Стаття 6 Закону про ОСББ визначає можливість обговорення порядку денного, але не встановлює порядок та строки. Вимоги про обговорення лише в день зборів немає й у статуті.

Оскільки законом та статутом передбачена можливість проведення зборів шляхом письмового опитування, необґрунтованими є твердження позивачки про вихід правління за межі повноважень при призначенні зборів та проведенні опитування з 22.03.2025 по 05.04.2025.

Чинне законодавство не передбачає вимог до проведення загальних зборів виключно у формі одночасної фізичної присутності учасників зборів у конкретно обумовленому місці в конкретно обумовлений час (правовий підхід постанови ВС від 13.09.2023 у справі № 910/1255/22).

Порушення прав на управління фактом прийняття рішень правлінням після спливу строку повноважень

Суди попередніх інстанцій встановили, що 3-річний строк повноважень правління ОСББ згідно зі статутом закінчився, встановили відсутність права продовжувати строк повноважень голови та надавати керуючому право підписувати договори і розпоряджатися коштами, але дійшли необґрунтованого висновку про відсутність підстав для позову через те, що позивач не був членом правління.

Скаржник послідовно стверджував про порушення його прав на управління ОСББ (стаття 14 Закону про ОСББ) уже самим фактом прийняття рішення органом управління юридичної особи поза межами його компетенції та без належного мандату.

Це полягало у позбавленні співвласника права брати участь у вирішенні питання, яке належить до компетенції загальних зборів. Верховний Суд не погодився з висновками судів попередніх інстанцій, скасував їх рішення та прийняв нове рішення про задоволення позову.

При затвердженні розміру членських внесків визначальним є не площа, а кількість голосів співвласників

Апеляційний суд виправив помилку суду першої інстанції у неправильному застосуванні частини 14 статті 10 Закону про ОСББ: під час затвердження розміру внесків визначальною є не площа приміщень, а кількість співвласників багатоквартирного будинку, які голосували за рішення (справа № 908/1445/21).

Кількість голосів, необхідна для прийняття рішень про визначення розмірів внесків, порядок управління та користування спільним майном, реконструкцію та ремонт, становить не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників (ч. 14 ст. 10 Закону).

Статтею 10 Закону об'єднанню надано право встановлювати інший порядок визначення кількості голосів, проте не саму кількість голосів, необхідну для прийняття рішень (постанови ВС від 12.05.2021 у справі № 910/9469/20 та від 17.09.2024 у справі № 911/1088/23).

Наявність технічної чи граматичної описки під час оформлення рішень зборів не є безумовною підставою недійсності

У рішенні загальних зборів допущено описку у номері справи (920/521/22 замість 920/951/22), з набранням чинності рішення в якій починає діяти ремонтний фонд з цільовим призначенням «поточне утримання будинку».

Не будь-яке порушення чи неточність (технічна чи граматична описка) є безумовною підставою для визнання недійсним рішення загальних зборів. Суд повинен оцінити чи є описка істотною і чи призводить до порушення прав учасника, створює правову невизначеність.

Волевиявлення співвласників було спрямоване на врегулювання питання щодо сплачених внесків. Суть такого волевиявлення переважає над його формою, суд не повинен проявляти надмірний формалізм через суто технічну помилку. Оскільки оспорюване рішення прийнято більшістю голосів, у задоволенні позову відмовлено правомірно.

Обов'язок доведення порушення прав позивача кожним окремим оспорюваним рішенням зборів

Звертаючись з вимогою про визнання недійсним рішення загальних зборів ОСББ, позивач має довести, а суд встановити наявність порушених прав та/або інтересів позивача як співвласника оспорюваним рішенням. Суду необхідно з'ясувати, які саме права порушені кожним окремим оспорюваним рішенням (постанова ВС від 20.04.2023 у справі № 914/2547/21).

Касаційна скарга не містить доводів, що саме позивачу не були направлені необхідні документи; посилання на ненадання кошторисів іншим співвласникам не можуть вважатися належним обґрунтуванням порушення прав саме позивача.

Надання співвласникам для ознайомлення нової редакції статуту замість тексту запропонованих змін (порівняльної таблиці) не свідчить про порушення прав позивача як співвласника, оскільки не спростовується можливість ознайомлення з відповідними змінами.

Необґрунтована диференціація внесків (25 грн/кв.м) як порушення права власності

Рішення загальних зборів ОСББ у частині затвердження щомісячних внесків: 25 грн за кв.м загальної площі нежитлового приміщення безпосередньо порушує майнові права та інтереси позивачки, гарантовані статтями 317, 319 ЦК України.

Встановлення диференційованого розміру внесків (25 грн за кв.м для нежитлових приміщень проти 9,80 грн за кв.м для житлових) за відсутності затвердженого кошторису та економічного обґрунтування покладає на позивачку надмірний фінансовий тягар.

Оскільки площа приміщень є значною, це перетворює внески на управління з інструменту утримання майна на засіб непропорційного втручання у майнову сферу окремого співвласника. Господарський суд позов задовольнив частково, визнав недійсним рішення зборів по п'ятому питанню.

Неповідомлення співвласника без впливу на результати голосування не тягне недійсність рішень

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції дійшов висновку, що наявними у справі доказами не підтверджено дотримання правлінням ОСББ умов пункту 5 статуту ОСББ щодо направлення на адресу позивачки повідомлення про проведення загальних зборів.

Однак вказане порушення не вплинуло на результати голосування та не є підставою для визнання недійсними рішень загальних зборів ОСББ. Верховний Суд залишив рішення попередніх судових інстанцій без змін, підтвердивши, що формальні порушення скликання за відсутності їх істотного впливу на результати голосування не є безумовною підставою для задоволення позову.

Недоведеність конкретного порушення прав особи як самостійна підстава відмови в позові

У постанові Верховного Суду від 27.08.2026 у справі № 924/49/26 судова колегія зазначила, що судами встановлено: позивачем не надано допустимих доказів того, що прийняття оспорюваних рішень призвело до конкретного порушення майнових чи немайнових прав позивача.

Позивач не довів, що оспорювані рішення позбавили його можливості реалізувати права співвласника у спосіб, який би обумовлював необхідність визнання відповідних рішень недійсними.

Захист прав співвласника в судовому порядку вимагає доведення реального, а не абстрактного порушення прав чи законних інтересів.

Письмове опитування при недостатній кількості голосів як єдина процедура загальних зборів ОСББ

Законодавство передбачає проведення зборів як у формі фактичної присутності, так і шляхом письмового опитування співвласників, які не забезпечили свою присутність. Особливістю є передбачений законом обов'язок провести опитування у разі недостатності кількості голосів для прийняття рішення.

Згідно з ч. 16 ст. 10 Закону № 417-VIII письмове опитування проводиться протягом не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення зборів. З огляду на це збори не завжди можуть бути проведені одномоментно та зазвичай є розтягнутими в часі.

Загальні збори ОСББ, що відбулися 03 травня 2025 року в очній формі, та в подальшому були проведені у порядку письмового опитування, є єдиною процедурою загальних зборів співвласників, і тому у задоволенні позовних вимог відмовлено.

Створення Асоціації ОСББ та можливість делегування їй функцій з управління майном комплексу

Кожний співвласник є членом асоціації, статутна діяльність якої направлена на управління та утримання спільного майна житлового комплексу 3-х будинків. Спільне майно перебуває на балансі асоціації, а ОСББ не мають на балансі майна, не здійснюють самостійної діяльності та не мають розрахункових рахунків.

Права одного власника не можуть превалювати над правами та інтересами інших власників і нівелювати волевиявлення їх домінуючої більшості. За рішенням загальних зборів функції з управління можуть бути передані управителю або асоціації (ч. 2 ст. 12 Закону про ОСББ). Відповідно до ч. 5 та 6 ст. 16 Закону № 417-VIII загальні збори об'єднання мають право делегувати асоціації частину повноважень своїх органів управління.

Законодавство не передбачає штрафних санкцій (пені) за несвоєчасну сплату внесків ОСББ

Суд стягнув із ТОВ 256 639,20 грн основного боргу за внесками, 3 % річних та інфляційні втрати, проте задовольнив зустрічний позов ТОВ та визнав недійсним п. 11 Порядку сплати внесків і платежів і відмовив у стягненні 21 923,90 грн пені через відсутність між сторонами договору.

Ані Закон про ОСББ, ані ЖК України, ані Закон № 417-VIII, як і ЦК України, не передбачають такий вид цивільно-правової відповідальності співвласника як штрафні санкції (штраф, пеню) за несвоєчасну сплату обов'язкових внесків.

Із аналізу статей 546–549 ЦК України пеня встановлюється або договором, або законом. Оскільки в законі пені немає, таке забезпечення може впливати лише з договірних правовідносин, проте сторони цивільно-правового договору про пеню не укладали.

Договірне розмежування розмірів внесків для житлових та нежитлових приміщень

Встановлення загальними зборами співвласників у межах їх виключної компетенції різних розмірів внесків для власників житлових та нежитлових приміщень має бути обґрунтовано належними доказами (різні режими функціонування, навантаження на 1 кв.м, витрати).

Доводи скаржника про те, що на момент голосування у 2023 році розрахунку не існувало, Верховний Суд відхилив. Відповідні висновки обумовлені не тим, що ОСББ надало розрахунки витрат під час голосування, а умовами укладеного договору з надання послуг з управління майном комплексу.

За цим договором сторони погодили, що розмір вартості послуг встановлюється рішенням загальних зборів ОСББ диференційовано, залежно від характеристик та властивостей приміщень власника. Відповідне розмежування є законним (постанова ВС від 27.01.2020 у справі № 761/26815/17).

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ