



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**
Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83
E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,
themis@minjust.gov.ua,
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

**Національна Українська
Асоціація Житла**

вул. Верхній Вал, 72
м. Київ, 04070
info@nuhprma.com

*Щодо можливості оформлення рішень зборів
співвласників багатоквартирного будинку у
формі електронного документу із
використанням електронного підпису*

У зв'язку з листом Національної Української Асоціації Житла від 29 вересня 2020 року № 20 (вх. № 29809-33-20 від 09 жовтня 2020 року) щодо можливості оформлення рішень зборів співвласників багатоквартирного будинку у формі електронного документу із використанням електронного підпису Міністерство юстиції України в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею.

Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»), за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25 серпня 2015 року № 203 зареєстрований в Міністерстві юстиції України 08 вересня 2015 року за № 1083/27528).

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.

Згідно зі статтею 3 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) діяльність об'єднань і асоціацій регулюється цим Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання.

Статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства (наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 «Про затвердження Типового статуту об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 12 грудня 2003 року за № 1155/8476 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238)).

При цьому у статуті має бути визначено, зокрема: порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них; порядок внесення змін до статуту. Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства (стаття 7 Закону про ОСББ).

Статтею 10 Закону про ОСББ визначено, що органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників. Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої частиною чотирнадцятою цієї статті, *проводиться письмове опитування серед співвласників*, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Письмове опитування проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Частиною восьмою статті 10 вказаного Закону встановлено, що *письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування*, в яких зазначаються день опитування, прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників), відповідь співвласника на питання «так», «ні» або «утримався», особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. *Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував*, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»).

У свою чергу щодо проведення голосування із використанням електронного документа та підпису слід зазначити, що на сьогодні за усталеною практикою під письмовою формою можна розуміти як паперову, так і електронну форму документа. При цьому підпис належних осіб за наявності всіх інших обов'язкових реквізитів надає документам юридичної сили.

Так, відповідно до загальних положень Цивільного кодексу правочин може вчинятися усно або в *письмовій (електронній) формі*. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом.

Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (*у тому числі електронних*), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони. Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку.

Використання при вчиненні правочинів факсимільного відтворення підпису за допомогою засобів механічного, електронного або іншого копіювання, *електронного підпису або іншого аналога власноручного підпису* допускається у випадках, встановлених законом, іншими актами цивільного законодавства, або за письмовою згодою сторін, у якій мають міститися зразки відповідного аналога їхніх власноручних підписів (положення статей 205, 207 Кодексу).

У свою чергу основні організаційно-правові засади електронного документообігу та використання електронних документів встановлює Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг», відповідно до статті 7 якого оригіналом електронного документа вважається електронний примірник документа з обов'язковими реквізитами, у тому числі з електронним підписом автора або підписом, прирівняним до власноручного підпису відповідно до Закону України «Про електронні довірчі послуги». *Кваліфікований електронний підпис має таку саму юридичну силу, як і власноручний підпис*, та має презумпцію його відповідності власноручному підпису (частина четверта статті 18 вказаного Закону)

Якщо автором створюються ідентичні за документарною інформацією та реквізитами електронний документ та документ на папері, кожен з документів є оригіналом і має однакову юридичну силу. Для ідентифікації автора електронного документа може використовуватися електронний підпис. Електронний документообіг здійснюється відповідно до законодавства України або на підставі договорів, що визначають взаємовідносини суб'єктів електронного документообігу (частина третя статті 7, частини перші статей 6, 14 Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг»).

Законами України можуть встановлюватися особливості правового регулювання надання електронних довірчих послуг та електронної ідентифікації в певних сферах суспільних відносин (частина друга статті 2 Закону України «Про електронні довірчі послуги»).

З огляду на наведене, на нашу думку, при вирішенні порушених у листі питань слід враховувати особливості правового регулювання відповідних правовідносин та застосовувати норми законодавства в сукупності та у їх системному взаємозв'язку.

Водночас інформуємо, що головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, є *Міністерство розвитку громад та територій України*, яке відповідно до покладених на нього завдань, зокрема: узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції; розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавчих актів, актів Президента України, Кабінету Міністрів України та в установленому порядку вносить їх на розгляд Кабінету Міністрів України (Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 року № 850)).

У свою чергу головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сферах

цифровізації, впровадження електронного документообігу, є *Міністерство цифрової трансформації України*, яке відповідно до покладених на нього завдань, зокрема: узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції; розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавчих актів, актів Президента України, Кабінету Міністрів України та в установленому порядку вносить їх Кабінетові Міністрів України (Положення про Міністерство цифрової трансформації України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 18 вересня 2019 року № 856), у зв'язку з чим копію листа також направлено до Міністерства цифрової трансформації України.

Важливі юридичні застереження!

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитет аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації та не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Митрофанова 2711565