



**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

**Виконавчий комітет
Криворізької міської ради**

площа Молодіжна, 1, м. Кривий Ріг,
Дніпропетровська обл., 50101

Міністерство юстиції України розглянуло лист виконавчого комітету Криворізької міської ради від 05.10.2023 № 3/15/6547 стосовно надання роз'яснень щодо застосування деяких норм законодавства та в межах компетенції повідомляє.

Щодо необхідності викладення рішення про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) на спеціальних бланках нотаріальних документів

Перш за все, виходячи з контексту порушеного у листі питання, варто застерегти від ототожнення установчих зборів та загальних зборів ОСББ.

Законом України від 14.07.2023 № 3270-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» (далі - Закон), який набрав чинності 10.11.2023, внесені зміни, зокрема, до статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі - Закон про ОСББ).

Так, оновленою статтею 6 Закону про ОСББ, на відміну від її попередньої редакції, передбачено вимоги до змісту рішення установчих зборів ОСББ.

У той же час Законом про ОСББ, у тому числі після змін, внесених Законом, не встановлено такої вимоги щодо оформлення рішення установчих зборів ОСББ, як нотаріальне засвідчення справжності підписів з обов'язковим використанням спеціальних бланків нотаріальних документів.

У свою чергу абзацом другим пункту 6 частини першої статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (далі - Закон про реєстрацію) встановлено, що *рішення уповноваженого органу управління юридичної особи, що подається для державної реєстрації змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, викладається у письмовій формі, прошивається, пронумеровується та підписується засновниками (учасниками),*



СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 170882/157443-9-23/8.4.3 від 22.12.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701

Дійсний з 24.09.2023 17:46:41 по 24.09.2024 17:46:41

уповноваженими ними особами або головою та секретарем загальних зборів (у разі прийняття такого рішення загальними зборами), якщо інше не передбачено законом. Рішення уповноваженого органу управління юридичної особи (крім акціонерних товариств, громадських формувань та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку) щодо зміни керівника юридичної особи у випадках, коли для прийняття такого рішення достатньо голосів не більше 10 осіб, підписується засновниками (учасниками), уповноваженими ними особами, які голосували за таке рішення та кількості голосів яких достатньо для прийняття рішення, якщо інше не передбачено статутом юридичної особи. *Справжність підписів на рішенні уповноваженого органу управління юридичної особи нотаріально засвідчується з обов'язковим використанням спеціальних бланків нотаріальних документів, крім рішень, створених на порталі електронних сервісів або з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг та підписаних з використанням кваліфікованого електронного підпису, а також інших випадків, передбачених законом.*

З аналізу викладених вище норм можна дійти висновку, що в описаному випадку йдеться саме *про рішення органу управління юридичної особи*. При цьому слід зауважити, що орган управління юридичної особи з'являється лише після створення юридичної особи.

Відповідно до частини четвертої статті 87 Цивільного кодексу України юридична особа вважається створеною з дня її *державної реєстрації*.

Враховуючи наведене, *ні Законом про ОСББ (у тому числі у редакції після 10.11.2023), ні Законом про реєстрацію не передбачено такої вимоги, як засвідчення справжності підписів на протоколі установчих зборів про створення ОСББ з обов'язковим використанням спеціальних бланків нотаріальних документів.*

Стосовно порушеного у листі питання щодо того, чи має рішення установчих зборів ОСББ, що подається для державної реєстрації створення ОСББ після 10.11.2023, відповідати вимогам Закону про ОСББ з урахуванням змін, передбачених Законом, інформуємо, що однією з підстав для відмови у державній реєстрації, визначених у статті 28 Закону про реєстрацію, є суперечність відповідних документів вимогам Конституції та законів України.

Державний реєстратор юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - державний реєстратор) під час проведення державної реєстрації перевіряє документи на наявність підстав для відмови у такій реєстрації (стаття 9 Закону про реєстрацію).

Таким чином, рішення установчих зборів ОСББ, подане для державної реєстрації створення ОСББ після 10.11.2023, має відповідати вимогам, встановленим Законом про ОСББ з урахуванням змін, передбачених Законом.

Щодо посилання у листі на частину третю статті 10 Закону про ОСББ в контексті порушеного питання інформуємо, що відповідно до вказаної частини *загальні збори скликаються та проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів* з урахуванням положень цієї статті.

Враховуючи наведене, вказана норма обумовлює однакові правила для загальних зборів ОСББ та для установчих зборів ОСББ лише в частині їх скликання та проведення, а не в частині вимог до наповнення та оформлення

відповідних рішень.

Щодо обчислення початку перебігу та закінчення строку, з якого виникає обов'язок подачі інформації про кінцевого бенефіціарного власника (далі - КБВ) та структуру власності для юридичних осіб, якими вже було і якими ще не було подано вищезазначені відомості до набрання чинності нормативно-правовими актами, якими затверджені положення про форму та зміст структури власності і методологія визначення юридичною особою КБВ

Відповідно до частини четвертої Розділу Х Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 06.12.2019 року № 361-IX «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» (далі - Закон № 361) встановлено, що юридичні особи, зареєстровані до набрання чинності нормативно-правовими актами, якими затверджені положення про форму та зміст структури власності і методологія юридичною особою КБВ (крім осіб, зазначених у частині восьмій статті 5¹ цього Закону, та юридичних осіб, які подали відомості про КБВ та структуру власності), подають інформацію про КБВ в обсязі, визначеному цим Законом, та структуру власності в порядку, встановленому Законом про реєстрацію, протягом шести місяців з дня набрання чинності нормативно-правовими актами, якими будуть затверджені положення про форму та зміст структури власності і методологія визначення юридичною особою КБВ, але не раніше 90 днів з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні.

У разі виявлення юридичною особою після набрання нормативно-правовими актами, якими будуть затверджені положення про форму та зміст структури власності і методологія визначення юридичною особою КБВ, неповноти, неточностей чи помилок у раніше поданій державному реєстратору інформації про КБВ та структуру власності юридичної особи, така особа протягом шести місяців з дня набрання чинності такими нормативно-правовими актами повторно подає виправлені відомості в порядку, передбаченому Законом про реєстрацію.

При цьому слід зауважити, що Методологію визначення юридичною особою КБВ затверджено постановою Кабінету Міністрів України і Національного банку України від 19.09.2023 № 1011, яка набрала чинності 03.10.2023.

Зміни до Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08.06.2021 за № 768/3639, за інформацією, отриманою від Міністерства фінансів України, наразі не внесені.

Міністерством фінансів України з метою реалізації положень статті 5-1 Закону № 361 розроблено проєкт наказу «Про внесення змін до наказу Міністерства фінансів України від 19.03.2021 № 163», який оприлюднено на його офіційному вебсайті та надіслано на погодження до заінтересованих органів.

Враховуючи наведене, початок перебігу строку, з якого Законом № 361 встановлюється обов'язок щодо подання чи виправлення відомостей про КБВ та структуру власності юридичної особи, відбудеться з дня набрання чинності

наказом Міністерства фінансів України «Про внесення змін до наказу Міністерства фінансів України від 19.03.2021 № 163».

Про дату початку перебігу строку та дату його закінчення Міністерство юстиції України поінформує суб'єктів державної реєстрації додатково після того, як стане відома дата набрання чинності вищевказаним наказом Міністерства фінансів України.

Щодо справляння адміністративного збору, то слід зауважити, що з порушеного питання Міністерство юстиції України неодноразово надавало роз'яснення, з якими можна ознайомитися за посиланням: https://minjust.gov.ua/other/rozyasnennia_u_sferakh_derzhavnoi_reiestratsii/derzhavna_reiestratsiia_yurydychnykh_osib

Щодо доступу державного реєстратора до приміщень юридичної особи

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону про реєстрацію державним реєстратором є особа, яка перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації, нотаріус.

Повноваження державного реєстратора визначені частиною другою статті 6 Закону про реєстрацію.

У той же час згідно з частиною шостою статті 5¹ Закону № 361 для здійснення перевірки інформації, наданої юридичною особою у поясненні та документах, наданих для підтвердження відомостей про КБВ та/або структуру власності юридичної особи, *державний реєстратор має право вимагати від фізичних та юридичних осіб надання інформації (у тому числі пояснень), необхідної для встановлення КБВ, надання копій документів, вимагати доступу до приміщень юридичної особи, здійснювати огляд речей та документів за місцем знаходження юридичних осіб.*

Аналогічні положення закріплені і в пункті 3 Порядку проведення перевірки інформації, наданої юридичною особою у поясненні та документах для підтвердження відомостей про КБВ та/або структуру власності юридичної особи, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 14.09.2023 № 3265/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 14.09.2023 за № 1616/40672 (далі – Порядок проведення перевірки).

Пунктом 7 Порядку проведення перевірки визначено, що *юридична особа зобов'язана всебічно сприяти державному реєстратору у встановленні достовірних даних про КБВ та/або структуру власності під час проведення перевірки*, зокрема: надавати запитувану інформацію та/або документи протягом 7 робочих днів з дня отримання вимоги; забезпечити державному реєстратору доступ до приміщень юридичної особи, проведення ним огляду речей та документів. У випадку надання на вимогу державного реєстратора неповної, суперечливої інформації або необхідності з'ясування додаткових обставин державний реєстратор має право звертатися до юридичної особи з відповідними додатковими вимогами.

Варто зазначити, що норми Конституції України та інших актів законодавства, наведені у листі, врегульовують відносини, пов'язані з *недоторканністю житла*, та зазвичай не є релевантними стосовно відносин між державним реєстратором та юридичною особою.

Окрім того, слід звернути увагу на вищенаведені норми, а саме на словосполучення «має право вимагати доступу» та «юридична особа зобов'язана сприяти», що дає підстави стверджувати, що усі вищеперераховані дії мають *вчинятися державним реєстратором за згодою та за умови сприяння юридичної особи*.

При цьому слід зауважити, що у разі незабезпечення юридичною особою можливості доступу державного реєстратора до приміщень, огляду ним речей та документів державний реєстратор не має права здійснювати відповідний доступ до приміщення із застосуванням сили.

Щодо визначення та фіксації державним реєстратором дати початку і закінчення перевірки інформації, наданої юридичною особою у поясненні та документах для підтвердження відомостей про КБВ та/або структуру власності інформуємо, що відповідно до абзаців першого та третього пункту 3 Порядку проведення державний реєстратор розпочинає перевірку інформації про КБВ та/або структуру власності *протягом 10 робочих днів з дня отримання відповідних документів від юридичної особи, направлених відповідно до Порядку надання юридичною особою пояснень та/або документів для підтвердження відомостей про кінцевого бенефіціарного власника та/або структуру власності юридичної особи, а також порядку їх розгляду, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 14 червня 2023 року № 2211/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 14 червня 2023 року за № 990/40046*.

Перевірка інформації про КБВ та/або структуру власності здійснюється протягом 10 робочих днів після її початку. У разі виникнення у державного реєстратора необхідності отримання додаткової інформації строк проведення перевірки продовжується на період з дня направлення державним реєстратором відповідної вимоги і до дня отримання ним запитованої інформації.

З метою фіксації державним реєстратором дати початку і закінчення перевірки інформації, наданої юридичною особою у поясненні та документах для підтвердження відомостей про КБВ та/або структуру власності, *в описовій частині листа-повідомлення, який складається за результатами проведеної перевірки, слід зазначати дату початку відповідної перевірки та дату її закінчення*.

Стосовно питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Щодо способу та можливості встановлення на стадії прийому документів адміністратором центру надання адміністративних послуг, державним реєстратором факту знищення майна саме внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, що є підставою для звільнення від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації прав, зазначаємо таке.

Аналізуючи пункт 75 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, можна зробити висновок, що одним із основних документів, необхідних для проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням, є саме заява власника відповідного об'єкта нерухомого майна.

Відповідно до частини другої статті 22 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

При цьому абзацом третім пункту 8 вказаного Порядку у разі коли суб'єкт речового права, обтяження звільнений від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, заявник пред'являє документ, що підтверджує право на таке звільнення, з якого державним реєстратором виготовляється копія, що додається до відповідної заяви.

Щодо дій державного реєстратора, то слід зазначити, що на сьогодні законодавством у сфері державної реєстрації прав не передбачено використання Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, у тому числі з метою встановлення підстав для звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

У частині застосування підстав для звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, інформуємо, що пунктом 6-¹ частини дев'ятої статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено окремі, незалежні одна від одної, підстави для громадян України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, а саме:

під час проведення державної реєстрації припинення права власності у зв'язку із знищенням об'єктів нерухомого майна, або

під час державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, придбані (проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості.

Вказане обумовлено тим, що відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вказані реєстраційні дії є окремими, та відповідно відсутні норми, що передбачають проведення таких реєстраційних дій одночасно, тобто шляхом подання однієї заяви для державної реєстрації прав.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ