

## Правда і міфи щодо загальних зборів ОСББ у воєнний час

Загальні збори ОСББ – це вищий орган управління об'єднання. До їхньої виключної компетенції належить, зокрема, затвердження кошторису ОСББ, переліку та розміру внесків співвласників, обрання правління та ревізійної комісії. Рік завершується, а, отже, ці питання стають актуальними для всіх ОСББ країни.

Тим часом проведення загальних зборів ОСББ під час воєнного стану вже встигло обрости міфами й домислами. Розберемо і спростуємо деякі з них.

**Перший і головний міф: «Зараз проводити загальні збори не можна».** Обґрунтування до нього використовують найрізноманітніші, «найвагоміше» з яких те, що під час воєнного стану заборонені масові зібрання.

Цей аргумент спростовується двома тезами. По-перше, загальні збори ОСББ – це *вищий орган управління юридичної особи*, а не «масове зібрання» (останній термін узагалі законодавчо не визначений). По-друге, чинне законодавство не містить поняття кворуму на загальних зборах. Скільки би співвласників не прийшло (хоч би й двоє), збори є такими, що відбулися. А далі протягом 15 днів проводиться письмове опитування тих співвласників, які не голосували на загальних зборах. Тож **загальні збори ОСББ не є масовим зібранням ні за правовою природою, ні за кількістю учасників, і проводити їх можна і треба.**

Рекомендація: необхідно дотримуватися обмежень, встановлених військовою адміністрацією та військовим командуванням, як-от щодо «комендантської години», світломаскування тощо, дотримуватися протиепідемічних заходів (адже COVID-19 досі не зник) і реагувати на оголошення повітряної тривоги, переходячи в укриття.

**Другий міф: «Віртуальні збори «онлайн» цілком замінять нам очні загальні збори».** Дехто, посилаючись на те, що багато співвласників виїхало за межі міста, пропонує проводити загальні збори й голосування в онлайн-форматі, без очної зустрічі. При цьому під онлайн-форматом розуміють просте обговорення і «голосування» в соціальних мережах чи під час відеодзвінків.

Насправді такий підхід змішує *обговорення* спільних рішень та їхнє офіційне *оформлення*.

Попередньо обговорити рішення в соціальних мережах і месенджерах – корисно і потрібно.

Але треба також подбати про їхнє належне оформлення. Чинне законодавство цілком дозволяє провести загальні збори в «заочному» чи «віртуальному» режимі, але ж слід це робити правильно і грамотно.

Стаття 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» чітко говорить: «Час і місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів». Тобто, йдеться все-таки про *місце* проведення зборів. А онлайн-формат – це *спосіб*, а не місце. Тож зустрітися в певному місці співвласникам все-таки треба. Але нагадаємо: Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не містить поняття кворуму на загальних зборах. Скільки би співвласників не прийшло – збори є такими, що відбулися. А принаймні двоє співвласників завжди можуть зустрітися тет-а-тет. Таким чином буде виконана важлива вимога закону.

Водночас **закон вимагає письмової фіксації результатів голосування**. Вона здійснюється у листках голосування (для співвласників, що були присутні й голосували безпосередньо на зборах) і листках письмового опитування (для співвласників, які не голосували на загальних зборах), причому результат свого голосування кожен співвласник засвідчує особистим підписом. Тож **«піднімання рук» хоч на очній зустрічі, хоч на віртуальній жодного значення не має** – важить лише засвідчений підписом співвласника документ.

Законодавство дозволяє складати листки письмового опитування не лише на паперових носіях. Положення законів України «Про електронні документи та електронний документообіг» та «Про електронні довірчі послуги» дозволяють складати будь-які документи, і в тому числі **листки письмового опитування, як електронні документи, засвідчені електронним підписом співвласника**. Це дозволяє відносно легко зібрати листки письмового опитування навіть від співвласників, які перебувають за кордоном – необхідно лише, щоб ті мали електронні підписи.

Отже, наші рекомендації такі:

1. Перед загальними зборами обговорюйте і погоджуйте між співвласниками рішення, які ставитимуться на голосування. Користуйтеся для цього всіма інструментами – особистими зустрічами, соціальними мережами, месенджерами тощо.
2. Такого обговорення і навіть «голосування» у месенджерах і соцмережах недостатньо. Тому належно оформіть рішення:
  - 2.1. Склічте і проведіть загальні збори. Не має значення, скільки співвласників є «на місці» і скільки з них з'явиться особисто, адже поняття кворуму для загальних зборів ОСББ не існує.
  - 2.2. До речі, поінформуйте співвласників про те, що на збори можна направити представника за довіреністю. Також представник може проголосувати від імені співвласника і під час письмового опитування. Усе, що для цього треба – просто письмова довіреність з підписом співвласника. Він повинен передати її своєму представнику (а в ідеалі – також правлінню чи ініціативній групі). Голосування через представника – зручний інструмент для співвласників, які знаходяться за межами міста або і країни.
  - 2.3. Голосування кожного присутнього співвласника (представника) на зборах фіксуйте у письмових листках голосування.
  - 2.4. Голосування співвласників, які не брали участі в голосуванні на зборах, фіксуйте в листках письмового опитування. Вони можуть складатися як у паперовій, так і в електронній формі. Співвласники, що відсутні у місті, можуть надіслати свої листки голосування звичайною поштою (паперові) або електронною поштою (електронні).
3. За підсумками – складіть протокол загальних зборів.

Отже, **віртуальні онлайн-обговорення є корисним інструментом розгляду спільних рішень, але не є і не можуть бути офіційним замінником належного проведення загальних зборів і оформлення прийнятих на них рішень.**

**Третій міф: «Електронне голосування понад усе!»** Члени правління і окремі співвласники, перебуваючи за межами рідного міста, часом схильні абсолютизувати значення «електронного голосування» і докладають надмірних зусиль до забезпечення всіх співвласників електронними підписами.

Хоча складання листків письмового опитування в електронному вигляді дійсно є зручним інструментом, але не слід забувати і про «прозу життя». Не всі співвласники можуть і вміють цим інструментом користуватися. Тому найліпше буде дати можливість кожному співвласнику зафіксувати своє волевиявлення у зручний для нього спосіб. І пояснити, як можна передати правлінню свій паперовий або електронний листок опитування.

**Четвертий міф: «Невідомо, кого кликати на загальні збори».** Обґрунтовується ця позиція тим, що нібито зараз «доступ до держреєстрів закритий, і неможливо отримати інформацію про власників квартир, щоб повідомити їм про збори».

Насправді ж у вільних та деокупованих регіонах **доступ до державних реєстрів, включно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, відновлено (або відновлюється)**. Тож по інформаційну довідку з Державного реєстру можна звертатися до ЦНАПів та/або нотаріусів.

Врахуйте і таке. Якщо правління раніше регулярно проводило загальні збори і робило це якісно, а не для проформи, то в його розпорядженні **має бути інформація про співвласників та їхні контакти, зібрані під час підготовки до попередніх загальних зборів**. У більшості багатоквартирних будинків України склад співвласників у дійсності мало змінився від часу останніх загальних зборів. Тож за основу можна взяти останні дані.

Також практика свідчить, що більшість співвласників готова сприяти організації і проведенню загальних зборів (а якщо ні – то на який результат зборів ви розраховуєте?), тож **доцільно напряму звернутися до співвласників за підтвердженням інформації про право власності на квартиру**. Це значно звузить коло квартир і нежитлових приміщень, щодо яких доведеться проводити «дослідження» з виявлення нових власників. Врахуйте, що на загальних зборах і під час письмового опитування голосують лише ті співвласники, які можуть підтвердити своє право власності. Завдяки цьому природним чином здійснюється і «верифікація» та оновлення наявної інформації щодо складу співвласників багатоквартирного будинку.

І наостанок. Навіть за найсприятливіших обставин на практиці завжди виникали і виникатимуть ситуації, коли комусь зі співвласників не повідомили про збори, чи повідомили не тому, кому слід. На це є низка об'єктивних і суб'єктивних причин. Судді це чудово розуміють, і тому судова практика останніх років складається таким чином, що саме по собі неповідомлення комусь зі співвласників про загальні збори ще не є тим порушенням, через яке прийняті на зборах рішення слід скасовувати. Якщо необхідна кількість голосів «за» прийняті рішення досягається і без «неповідомленого» власника, то, за відсутності інших порушень, суди зазвичай залишають рішення загальних зборів у силі.

Тому наші рекомендації такі:

1. Готуйтеся до зборів по суті, а не формально. Починайте підготовку ще до того, як офіційно їх скличете. Насамперед **встановлюйте/відновлюйте контакт зі співвласниками** – адже без нього не буде прийнято рішення, і байдуже, кому і як ви повідомляли про збори.
2. Збирайте і оновлюйте інформацію про склад співвласників усіма доступними засобами. Отримуйте інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, з бюро технічної інвентаризації, і, зрештою, від самих співвласників.
3. Робіть усе для того, щоб провести загальні збори без порушень. Але спокійно захищайте прийняті спільно рішення, якщо навіть окремі дрібні порушення сталися.

**Міф п'ятий: «Будинок завеликий».** У декого від самої тільки думки про масштаб роботи, яку треба провести, вже опускаються руки: «Співвласників так багато, і вони так розпорошені світом, що одному голові правління не під силу провести письмове опитування за 15 днів. Не варто і пробувати».

З цього приводу радимо пам'ятати, що згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» письмове опитування насправді проводить комісія, призначена правлінням, а не одноособово голова правління.

Тому рекомендуємо:

1. Обов'язково створювати таку комісію (до її складу можна і треба включати не лише членів правління, а й інших активних співвласників) і розподіляти завдання: наприклад, закріпити по 2-3 члени комісії за кожним під'їздом чи секцією будинку.

2. Додатково можна виділити певні години щодня, коли охочі співвласники зможуть самі зайти до кімнати правління до «чергового» члена комісії для того, щоб заповнити й підписати листок письмового опитування.
3. Технічно грамотних членів комісії слід закріпити за тими співвласниками, які перебувають за кордоном, щоб організувати їхнє голосування за допомогою електронних листків опитування та/або пересилку паперових листків опитування з-за кордону.
4. Не намагайтеся за будь-яку ціну охопити опитуванням усіх співвласників. Спершу сконцентруйтеся на тих, хто доступний тут і зараз, а проблемних і «неконтактних» відкладіть на потім. Так ви ефективніше використаєте свій час і з більшою ймовірністю досягнете результату.

**Міф шостий: «Збори скликати нікому, бо у правління закінчилися повноваження».**

Подекуди в ОСББ, де у чинного правління сплинув строк, на який його обирали, вважають, що збори скликати неможливо, і що ситуація патова.

У дійсності все зовсім не так.

По-перше, скликати загальні збори може не лише правління, але й ініціативна група з числа щонайменше трьох співвласників багатоквартирного будинку. Це можуть бути й ті ж члени правління – але в якості просто співвласників. А можуть бути й інші співвласники – якщо правління бездіяльне і насправді не «не може», а не хоче проводити загальних зборів.

По-друге, сам по собі встановлений строк, на який обрано правління, ще не означає, що повноваження автоматично припиняються після завершення цього строку. Слід вивчити положення конкретного статуту конкретного ОСББ і перевірити, які правові наслідки він пов'язує зі спливом такого строку. Найчастіше сплив строку повноважень є підставою для ініціювання обрання загальними зборами нового складу правління, а не для автоматичного припинення повноважень чинного.