

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо управління багатоквартирними будинками»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акту

Порядок прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішень з питань управління таким будинком визначений Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (для будинків, в яких утворено та діє ОСББ).

Процедура прийняття рішення ускладнена бюрократичними вимогами та є застарілою, що значно утруднює, а інколи унеможлиблює, створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та обрання інших форм управління співвласниками багатоквартирних будинків.

Так, на сьогоднішній день в Україні співвласниками 43 % багатоквартирних будинків не прийнято рішення з визначення форми управління будинками. Також складна процедура прийняття рішення є перепорою для участі у програмах Фонду енергоефективності. Крім того, в період карантину дотримання встановленого порядку прийняття рішень співвласниками є майже неможливим без порушення умов карантину.

Також у жовтні 2019 Верховною Радою прийнято Закон України № 159-IX від 03.10.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності». Цим Законом, зокрема, було внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», практична реалізація яких у частині державної реєстрації створення ОСББ привела до того, що окремі державні реєстратори вимагають нотаріально посвідчену довіреність від особи, що подає пакет документів для реєстрації, підписану усіма співвласниками багатоквартирного будинку. Означене створює суттєву перешкоду в процесі створення та діяльності ОСББ.

З огляду на викладене, розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо управління багатоквартирними будинками» (далі – проект Закону), яким пропонується спростити порядок прийняття рішень співвласниками багатоквартирного будинку (у т.ч. об'єднань співвласників багатоквартирного будинку), зокрема шляхом використання електронних сервісів, та порядку створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, у т.ч. шляхом усунення у

законодавстві положень, що неоднозначно розуміються окремими державними реєстраторами.

2. Цілі і завдання прийняття акту.

Метою розроблення проекту закону є спрощення процедури прийняття рішень співвласниками багатоквартирного будинку (у т.ч. об'єднань співвласників багатоквартирного будинку), зокрема шляхом використання електронних сервісів, та порядку створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

3. Загальна характеристика і основні положення акту.

Проектом Закону запропоновано внесення зміни до законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»,

«Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», які передбачають:

запровадження голосування у багатоквартирному будинку з використанням електронних сервісів, електронного цифрового підпису. Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено особистий підпис при голосуванні. Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг» дозволяє використовувати електронний підпис для підписання документів, але містить відсылку до Закону України «Про електронні довірчі послуги», відповідно до частини 4 статті 18 якого тільки кваліфікований електронний підпис має таку саму юридичну силу, як і власноручний підпис, та має презумпцію його відповідності власноручному підпису. Таким чином, для полегшення процесу збору підписів та охоплення письмовим опитуванням співвласників, які з різних причин фізично не мають можливості особисто бути присутніми на зборах чи під час письмового опитування проектом Закону передбачена можливість голосування за допомогою електронного цифрового підпису, що в свою чергу, дозволить мінімізувати ризики оскарження прийнятих співвласниками рішень;

спрощення механізму інформування про проведення зборів співвласників. Поточна процедура передбачає повідомлення кожного власника особисто або за допомогою рекомендованого листа. На сьогоднішній день ні Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ні Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не передбачено можливості надсилання повідомлення про проведення зборів

співвласників електронною поштою. Запропоновані законопроектom зміни спростять порядок скликання зборів співвласників та дозволять зекономити кошти на рекомендованих листах;

уточнення положень Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», якими пропонується прямо передбачити, що вимоги про наявність нотаріально посвідченої довіреності не поширюються на певні випадки, що стосуються створення та діяльності ОСББ. В ОСББ нотаріальне посвідчення таких довіреностей є неможливим з практичної точки зору з огляду на значну кількість «довірителів» – співвласників багатоквартирного будинку, крім цього частина з яких могла не голосувати або голосувати «проти».

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Дана сфера відносин регулюється такими нормативно-правовими актами: Конституцією України, Житловим Кодексом Української РСР, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

5. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація цього акту не потребує додаткових фінансових витрат із Державного бюджету України.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття акту.

Прийняття законопроекту забезпечить правові гарантії та створить умови спрощеної процедури прийняття рішень співвласниками багатоквартирного будинку (у т.ч. об'єднань співвласників багатоквартирного будинку), зокрема шляхом використання електронних сервісів, та порядку створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Народний депутат України

О.М. Літвінов



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: ЛІТВІНОВ ОЛЕКСАНДР МИКОЛАЙОВИЧ
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA10400000DD8C3C003CF14301
Дійсний до: 10.01.2021 23:59:59

Апарат Верховної Ради України
№ 379д9/3-2020/110087 від 16.07.2020

