

Т Скр 13⁴⁵ 24.03.21
Міністерство юстиції України
вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
(пров. Рильський, 10).

Скаржник:

Слінько Ольга Володимирівна

Фактично проживаю, адреса для
листування:

Скарга

на реєстраційні дії, проведені державним реєстратором
Печерської районної державної адміністрації в місті Києві Павленко І.М.

1. Про фактичні обставини справи.

Я, Слінько Ольга Володимирівна є співвласником багатоквартирного будинку по вул. Саперне поле буд. № 3 в м. Києві, відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на квартиру № 210 в буд. № 3 по вул. Саперне поле, номер запису №22232054 від 01.09.20217, підстава виникнення права власності: договір про участь у будівництві № 201-1-3/16 від 15.06.2016 року. А також є власником квартири № 209 в будинку № 3 по вул. Саперне Поле, буд. № 3 відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 22232884 від 01.09.2017 підстава права власності: договір купівлі продажу цінних паперів № 200-1-3/16 від 15.06.2016.

05.03.2021 року на мою електрону адресу надійшло повідомлення про те, що в будинку № 3 по вулиці Саперне поле, начебто створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3».

09.03.2021 року на електрону адресу, що зазначена в повідомленні мною, надіслано запит щодо надання мені копії рішення співвласників багатоквартирного будинку про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а також з проханням надати інші документи що засвідчують діяльність ОСББ, адже я участі у таких зборах не

брала, мене не інформували про проведення зборів(копія електронного листування додається до відповідної скарги).

Проте представниками ОСББ відповідні документи мені не були надані, на чисельні звернення з проханням надати документи, отримувала відписки щодо неможливості надання копій відповідних документів.

Саме тому, 15.03.2021 року, була змушена звернутися до Печерської районної державної адміністрації в місті Києві із запитом про надання документів що містяться в реєстраційній справі відповідної юридичної особи, громадського формування, що не має статусу юридичної, фізичної особи – підприємця.

18.03.2021 року уповноваженим представником за довіреністю отримано пакет документів щодо створення ОСББ у багатоквартирному будинку № 3 по вул. Саперне Поле, зокрема:

- копію протоколу установчих зборів співвласників багатоквартирного будинку за місцем знаходження м. Київ вул. Саперне поле, будинок № 3 за № 2 від 26.06.2020 року з листками опитування до нього на 188 арк.

- копію статуту ОСББ «Саперне Поле 3» що затверджений протоколом установчих зборів від 26.06.2020 року №2 на 13 арк.

- копію заяву щодо державної реєстрації юридичної особи від 04.09.2020 року підписану Гуменюк А.Л.

- копію опису документів що подаються заявником для проведення державної реєстрації в ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань «Держана реєстрація створення юридичної особи» від 07.09.2020 року – 1 арк.

Крім цього, з метою отримання детальної інформації про юридичну особу, 19.03.2021 року отримано витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань.

Саме з відповідного документу, мені стало відомо про Державну реєстрацію створення юридичної особи ОСББ «Саперне Поле 3» (код ЄДРПОУ 43804558) в будинку де я проживаю.

2. Зміст реєстраційної дії, що оскаржується та норми законодавства що порушені.

Тож з отриманих мною документів, стало відомо що Державну реєстрацію створення юридичної особи ОСББ «Саперне Поле 3» (код ЄДРПОУ 43804558) проведено 08.09.2020 за № 1000701020000088805 державним реєстратором. Печерської районної в місті Києві державної адміністрації - Павленко І.М.

Детально вивчивши документи, що стали підставою для створення ОСББ, вважаю, що створення юридичної особи у багатоквартирному будинку № 3 по вул. Саперне поле є незаконним та здійснено з грубими порушеннями Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (надалі – Закон), ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (надалі – Закон № 417) та ЗУ «Про об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ЗУ «Про ОСББ») – що є підставою для скасування державної реєстрації юридичної особи.

Так, відносини, що виникають у сфері державної реєстрації юридичних осіб, а також фізичних осіб підприємців регулює Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».

Стаття 6 вказаного Закону встановлює що державний реєстратор:

2) перевіряє документи на наявність підстав для зупинення розгляду документів;

3) перевіряє документи на наявність підстав для відмови у державній реєстрації;

Порядок проведення державної реєстрації юридичної особи визначено у ст. 25 вказаного Закону. Зокрема ч. 2 статті 25 Закону визначає порядок проведення державної реєстрації та інших реєстраційних дій на підставі документів, що подаються заявником для державної реєстрації, включає:

1) заповнення форми заяви про державну реєстрацію - у разі подання документів особисто заявником (за бажанням заявника);

2) прийом документів за описом - у разі подання документів у паперовій формі;

5) перевірку документів на наявність підстав для зупинення розгляду документів;

6) перевірку документів на наявність підстав для відмови в державній реєстрації;

8) проведення реєстраційної дії (у тому числі з урахуванням принципу мовчазної згоди) за відсутності підстав для зупинення розгляду документів та відмови в державній реєстрації шляхом внесення запису до Єдиного державного реєстру;

Стаття 28 Закону визначає основні підстави для відмови у державній реєстрації, зокрема:

5) документи суперечать вимогам Конституції та законів України;

7) порушено встановлений законом порядок створення юридичної особи, громадського формування, що не має статусу юридичної особи.

При цьому слід відмітити, особливості державної реєстрації Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку регулюються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

3. Обґрунтування порушених прав та викладення обставин обґрунтування свої вимог.

Державний реєстратор здійснив державну реєстрацію об'єднання співвласників багатоквартирного будинку № 3 по вул. Саперне поле на підставі протоколу установчих зборів № 2 від 26.06.2020 року (надалі по тексту – Протокол установчих зборів від 26.06.2020) – не маючи жодних підстав, враховуючи його невідповідність ЗУ «Про ОСББ» та відсутності достатньої кількості голосів для прийняття рішень, а тому держреєстратором порушено п. 5.7 ст.28 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», виходячи з наступного.

3.1. Порушено встановлений законом порядок створення юридичної особи.

Стаття 6 ЗУ «Про ОСББ» визначає основні принципи створення об'єднання, а також передбачає порядок скликання і проведення установчих зборів об'єднання.

Відповідною статтею передбачено: для створення об'єднання скликаються установчі

збори. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною дев'ятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Слід звернути увагу на порушення ст. 6 ЗУ «Про ОСББ», ст. 10 Закону № 417, а саме: опитування співвласників проводилось ДО проведення установчих зборів, згідно інформації засвідченої в протоколі, установчі збори були проведені 26.06.2020 року проте листи письмово опитування датовані/зібрані до дати проведення установчих зборів!

Слід відмітити, що по порядку денному протоколу установчих зборів від 26.06.2020 року з питань: 1) організаційні питання проведення Зборів; 2) створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; 3) затвердження Статуту Об'єднання; 4) обрання органів управління Об'єднання (правління та ревізійна комісія); надання повноважень представнику Установчих зборів щодо держаної ресторації об'єднання - рішення взагалі не були прийняті, враховуючи що кількість співвласників які проголосували «за» складає 3 особи, загальною площею всього 499 кв.м., адже листи письмового опитування не стосуються даного протоколу (при цьому якщо брати інформацію на титульній сторінці Протоколу установчих зборів для прийняття рішень по порядку денному відповідного протоколу необхідно зібрати що найменше 19481,1 кв.м. площі квартир та нежитлових приміщень) що є порушенням п. 9 ст. 10 ЗУ «Про ОСББ».

Всі листки письмового опитування, що були надані мені для ознайомлення стосуються іншого протоколу, для мене невідомого, що має назву «протоколу установчих зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку Саперне Поле 3 проведених 12.06.2020 року».

Між тим на титульній сторінці Статуту об'єднання, вказано що останній затверджений саме протоколом установчих зборів від 26.06.2020 року за № 2.

3.1.1. Із змісту протоколу установчих зборів № 2 від 26.06.2020 року взагалі неможливо встановити кількість осіб які взяли участь в письмовому опитуванні.

Так, на титульній сторінці протоколу установчих зборів № 2 від 26.06.2020 року зазначено: у письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники у кількості 179 осіб. Проте Розділ IV протоколу установчих зборів № 2 від 26.06.2020 містить в собі застереження що листи письмового опитування прошнуровані та пронумеровані на 183 аркушах.

Згідно листів опитування що додаються до відповідного протоколу - **фактично в письмовому опитуванні брало участь 162 особи**, враховуючи той факт, що у деяких

співвласників зареєстровано право власності на дві і більше квартири, **проти голосував один співвласник.**

Саме тому протокол установчих зборів в частині фіксації осіб що взяли участь в письмовому опитуванні не відповідає дійсності, так як взяло учать в письмовому опитуванні – 162 особи, а не 179 як це зазначено в протоколі.

При цьому, не відповідає дійсності і площа квартир та нежитлових приміщень співвласників, які взяли учать в письмовому опитуванні.

Так, на титульній сторінці зазначено, що у письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники яким належить квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку загальною площею 35309,9 кв.м. Але при підрахунку площі що зазначена у спірних листах опитування фактично взяли участь співвласники загальною площею 20601,9 кв.м.

Додатково звертаємо увагу на підсумки голосування по протоколу установчих зборів № 2 від 26.06.2020 року.

Статтею 6 ЗУ «Про ОСББ» визначено що рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

Наприклад по питанню порядку денного: 2 Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Підсумки голосування з урахуванням голосів, поданих на зборах співвласників, голосів співвласників отриманих під час проведення письмово опитування:

- «ЗА» - 150 співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 19651,2 м2.
- «ПРОТИ» - 29 співвласників, загальна площа квартир та /або нежитлових приміщень яких становить 15694 м
- «УТРИМАВСЯ» - 0 співвласник.

Між тим виникає питання щодо підсумків голосування – яким чином учасників установчих зборів та осіб які брали в опитуванні може бути 179 осіб (якщо в письмовому опитуванні взяло учать 183 особи що зафіксовано в розділі IV протоколу, а в установчих зборах згідно протоколу – 3 особи). Аналогічна невідповідність кількості осіб які проголосували відслідковується і в прийнятті рішень по порядку денному протоколу установчих зборів № 3, №4, №5.

Звертаємо Вашу увагу на кількість осіб які проголосували «ПРОТИ».

Як бачимо із протоколу установчих зборів, в підсумках голосування по питанню №2, №3, №5 - 29 співвласників площею 15694,7 кв.м. проголосували «ПРОТИ», але такої кількості осіб які б проголосували «ПРОТИ» при перевірці протоколу та листів опитування не виявлено. Із додатку до протоколу установчих зборів від 26.06.2020 року вбачається - до відповідного протоколу було долучено листки опитування, в яких всього 1 осіб проголосували «ПРОТИ», площею 847,7 кв.м. (сторінки додатку до протоколу установчих зборів № 87,90,91,146,147,158,159,160)

3.2. Документи що подані державному реєстратору суперечать вимогам ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ЗУ «Про ОСББ».

Як зазначалось вище, якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною дев'ятою ст. 6 ЗУ «Про ОСББ», проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах.

Письмове опитування під час установчих зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (надалі – Закону № 417).

Статтею 10 Закону № 417 визначено письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.

Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Питання - це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти "за", "проти" або "утримався". Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

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.

Як бачимо з листів письмового опитування що додані до протоколу установчих зборів, останні складені з порушенням норм відповідного Закону та ЗУ «Про ОСББ».

Зокрема листки письмового опитування не містить в собі власноручного заповнення співвласником інформації про день його опитування, прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення тощо. Відповідний документ надрукований, що суперечить порядку оформлення листів опитування встановлених Законом № 417.

Окрім того, з листів письмового опитування не можливо встановити результат голосування, адже кожна відповідь співвласника на питання "так", "ні" або "утримався", має засвідчуватись особистим підписом співвласника, в листах письмового опитування що долучені до протоколу установчих зборів від 26.06.2020 року – відповіді співвласників не засвідчені їх особистими підписами.

Окрім того, листи письмового опитування, які долучені до протоколу установчих зборів не дозволяють співвласнику проголосувати шляхом зазначення відповіді «утримався» як передбачено Законом № 417. У листах письмового опитування відсутня можливість надати відповідь шляхом зазначення відповіді «утримався».

Статтею 6 ЗУ «Про ОСББ» визначено що установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

Проте співвласників позбавили права голосування по п. 1 порядку денного

установчих зборів, в листах письмово опитування відсутній п. 1 порядку денного установчих зборів «Організаційні питання», на яких мало бути прийнято рішення щодо вибору голови зборів. Співвласники взагалі не голосували по питанню вибору голови установчих зборів.

4. Додаткова інформація.

Співвласники нашого будинку також вважають за доцільним повідомити про те, що листи опитування які є додатком до протоколу установчих зборів - *містить масову підробку підписів.*

На сьогодні встановлюються співвласники які начебто проголосували та засвідчили своїм підписом листи письмового опитування, проте фактично навіть не знали про створення юридичної особи у багатоквартирному будинку. Деякі співвласники вже оформили заяви про скоєння злочину за статтею 205-1, 358 Кримінального кодексу України.

Слід також відмітити про невідповідність загальної площі багатоквартирного будинку яка зазначена на титульній сторінці протоколу установчих зборів № 2 від 26.06.2020, на якій зазначено що загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень складає 38962,2 м2, проте згідно сертифікату відповідності закінченого будівництва житлового комплексу Саперне поле 3 за № ІУ № 165170311858 від 31.01.2017 року, виданий Державно архітектурно-будівельною інспекцією України загальна площа квартир та нежитлових приміщень складає - 39762,5 кв.м. (а отже площа 19615,2 кв.м., що зазначена в підсумках голосування по протоколу установчих зборів недостатньо для прийняття рішень по відповідному будинку, адже для прийняття рішення необхідно не менше 19881,25 кв.м. квартир і нежитлових приміщень відповідного багатоквартирного будинку).

Висновки:

Стаття 321 ЦК України визначає що право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

Я, як співвласник багатоквартирного будинку не брала участі в установчих зборах щодо створення ОСББ, мене належним чином не повідомляли про проведення таких зборів, проте я як співвласника багатоквартирного будинку бажаю брати участь в управлінні спільним майном.

Невідомі особи, з невідомими для мене намірами, незаконним шляхом створюють юридичну особу - ОСББ «Саперне Поле 3» що тягне за собою низку негативних змін (зміна керуючої компанії, зміна тарифів, передачу у користування спільного майна невідомим особам без відома співвласників), і ці зміни у результаті створення юридичної особи впливають на мене як співвласника відповідного багатоквартирного будинку.

Вважаю що створення ОСББ «Саперне поле 3» оформлене з явними порушеннями діючого законодавства, лише той факт, що письмове опитування проводилось ДО проведення установчих зборів а потім цим документом затверджують Статут Об'єднання - є підставою для скасування реєстрації юридичної

особи.

Стаття 19 Конституції України визначає що Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Статтею 55 Конституції України встановлено, що права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Кожен має право будь-яким не забороненим законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань.

Оскільки оскаржувана реєстраційна дія, а саме: Державна реєстрація створення юридичної особи ОСББ «Саперне Поле 3» (код ЄДРПОУ 43804558) яка проведена 08.09.2020 за № 1000701020000088805 державним реєстратором Печерської районної державної адміністрації в місті Києві - Павленко І.М. – була проведена за наявності підстав для зупинення розгляду документів та відмови у державній реєстрації, відповідно до ст. 34 ЗУ «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» відповідна реєстраційна дія підлягає скасуванню.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю. Про фактичне існування ОСББ я дізналась 05.03.2021 після надходження документів від керуючої компанії. 19.03.2021 з офіційних джерел (зокрема після отримання копії протоколу установчих зборів від 26.06.2020 року який не може слугувати документом для створення юридичної особи) я дізналась що мої права як співвласника порушенні, а отже скарга подана у строки визначені законодавством.

Повідомляю про відсутність судового спору з порушеного у скарзі питання, що може привести до скасування реєстраційної дії державного реєстратора та/або внесення відомостей до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

На підставі статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», статей 16, 17, 18 Закону України «Про звернення громадян»,

ПРОШУ:

- 1) Провести перевірку правомірності проведених реєстраційних дій державного реєстратора Печерської районної державної адміністрації в місті Києві - Павленко І.М., щодо реєстрації юридичної особи ОСББ «Саперне Поле 3» (код ЄДРПОУ 43804558);
- 2) Скасувати реєстраційну дію: Державна реєстрація створення юридичної особи ОСББ «Саперне Поле 3» (код ЄДРПОУ 43804558) від 08.09.2020 за № 1000701020000088805 вчинену державним реєстратором Печерської районної в місті Києві державної адміністрації - Павленко І.М.

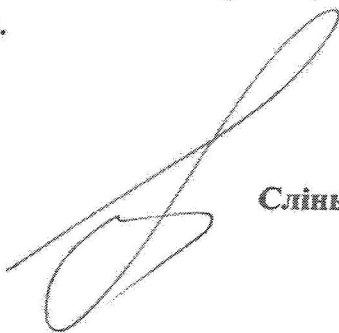
3) Розгляд скарги прошу провести за моєю участю (або законного представника) про що повідомити мене за телефоном: (067) 575 51 27 або направити повідомлення на електронну адресу: : slinko_olga@ukr.net

4) Про додатково повідомити мене про прийняте рішення по результатам розгляду відповідної скарги.

Додатки:

- Документ що підтверджує право власності на квартиру у багатоквартирному будинку № 3 по вул. Саперне Поле 3 в м. Києві.
- копія скріншоту листування від 05.03.2021 щодо повідомлення мене про створення ОСББ в багатоквартирному будинку;
- копія запиту про надання копії реєстраційної справи ОСББ «Саперне Поле 3»;
- Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань щодо ОСББ «Саперне Поле 3»;
- копія протоколу установчих зборів співвласників багатоквартирного будинку за місцем знаходження м. Київ вул. Саперне поле, будинок № 3 за № 2 від 26.06.2020 року з листками опитування – на 188 арк.
- копію статуту ОСББ «Саперне Поле 3» що затверджений протоколом установчих зборів від 26.06.2020 року №2 – на 13 арк.
- копію заяву щодо державної реєстрації юридичної особи від 04.09.2020 року підписану Гуменюк А.Л.
- копію опису документів що подаються заявником для проведення державної реєстрації в ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань «Держана реєстрація створення юридичної особи» від 07.09.2020 року – 1 арк.
- Сертифікат введення багатоквартирного будинку в експлуатацію в якому зазначена площа квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку № 3 по вул. Саперне Поле.

«24» березня 2021 р.



Слiнько Ольга Володимирiвна