

**ПОНЯТТЯ ТА ЗНАЧЕННЯ КОНДОМІНІУМУ ЯК ТОВАРИСТВА  
ВЛАСНИКІВ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ У БАГАТОПОВЕРХОВИХ БУДИНКАХ:  
СВІТОВИЙ ТА УКРАЇНСЬКИЙ ДОСВІД**

**DEFINITION AND IMPORTANCE OF CONDOMINIUM AS A COMPANY  
OF PROPRIETORS OF HOUSING PREMISES IN MULTISTORY BUILDINGS:  
WORLD AND UKRAINIAN EXPERIENCE**

**Пефтієв О.В.,**  
*кандидат юридичних наук, завідувач аспірантури  
Донецького юридичного інституту МВС України*

У статті з'ясовано причини необхідності виникнення та запровадження в Україні однієї з нових форм експлуатації багатоквартирних будинків об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (кондомініуму). Повністю розкрито поняття «кондомініум». Описа-

но етапи становлення та розвитку кондомініуму у світовій практиці та в Україні зокрема, а також надано пропозиції щодо удосконалення діючого законодавства у цій сфері.

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), кондомініум, законодавство, житлово-комунальне господарство, спільне володіння житлом, форма.

В статті вивчені причини необхідності виникнення і впровадження в Україні однієї з нових форм експлуатації багатоквартирних будинків об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (кондомініум). Повністю розкрито поняття «кондомініум». Описано етапи становлення і розвитку кондомініуму в мировій практиці і в Україні в частині, а також представлені пропозиції щодо удосконалення діючого законодавства в цій сфері.

**Ключевые слова:** объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), кондоминиум, законодательство, жилищно-коммунальное хозяйство, совместное владение жильем, форма.

The article clarified the reasons of necessity and implementation in Ukraine one of the new forms of exploitation apartment buildings combining condominiums (condominium). Fully Revealed term «condominium». We describe the stages of formation and development of a condominium in the world and in Ukraine in particular, and also provided suggestions for improving the current legislation in this area.

**Key words:** association condominium (condominiums), condominium law, utilities, co-ownership housing form.

На даний час проблеми управління житлом, забезпечення населення комунальними послугами та їх оплата є одними з питань, що істотно впливають на життєдіяльність як окремої людини, так і суспільства загалом. Актуальність наукового осмислення цих питань визначена пошуком найефективнішого способу управління для задоволення життєво важливих потреб, що пов'язані з використанням житла. Одним із напрямів реформування відносин у житловій сфері є створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ).

Для об'єднання власників квартир, житлових та нежитлових приміщень у будинках (співвласників) світова практика виробила спеціальний термін «кондомініум», що з латинської означає спільне управління однією і тією ж територією чи майном. Слід зазначити, що в законодавстві більшості країн Європи, а також Російської Федерації замість терміна «об'єднання співвласників» запроваджений термін «кондомініум», який розуміють як спеціальну організаційно-правову форму юридичної особи, тобто товариство власників житлових приміщень у багатоквартирних будинках із встановленням умов сумісного володіння та користування міжквартирними сходами, коридорами, дахами, технічними підвалами, інженерним обладнанням, прибудинковою територією та іншими місцями спільного користування.

Термін «condominium» у римському праві слугував синонімом «communio» (спільна власність). Інститут загальної власності вирішує проблему юридичного обґрунтування існування прав декількох осіб на одну річ, де кожний співвласник є власником ідеальної частки. Деякі автори вважають, що ідею власності багатьох осіб на одну річ в ідеальних частках – *pars proindiviso* – вперше висунув Кв. Муцій Сцевола [1, с. 36]. Історія виникнення кондомініумів сягає часів Римської Імперії. З того моменту ця форма минула кілька етапів свого розвитку, вдосконалюючись із розвитком ринкових відносин у суспільстві.

Перший із них пов'язаний з виникненням ідеї кондомініумів за часів Римської імперії, коли більше ніж 2 000 років тому римський сенат ухвалив закон про кондомініуми, що дозволяв громадянам Риму володіти окремою житловою одиницею в багатонаселених будовах.

Другий етап пов'язаний із Середньовіччям і відродженням ідеї кондомініуму в Західній Європі. Це було викликано необхідністю захисту міста від нападів. Місто було оточене захисними стінами, що обмежувало простір для розміщення помешкань і зумовило необхідність будівництва житла на кілька сімей. Правовідносини між такими сім'ями будувалися на основі спільного володіння спільним майном у будинку.

Третій, сучасний, етап датований початком ХХ століття і характеризується широким розповсюдженням кондомініумів у Європі та проникненням цієї концепції на американський континент, де першою кондомініуми в практику впровадила Бразилія. У США правовий статус

кондомініумів визначено законодавчими актами, перший із яких прийнятий у 1962 році. До 1968 року правове поле для діяльності кондомініумів поширилося на всі штати [2, с. 398].

Порівняльне дослідження законодавства Франції, США, Канади, Японії та країн Східної Європи, здійснене П.В. Крашенінниковим та Н.В. Масловим, свідчить про те, що зміст терміна «кондомініум» у законодавстві Росії та вказаних країнах збігається [3, с. 109]. Що стосується застосування цього терміна у вітчизняному законодавстві, то наразі в чинному законодавстві України термін «кондомініум» не вживається, здебільшого це прерогатива зарубіжного законодавства. Законодавством більшості зарубіжних країн детально регламентовано відносини спільної власності, які складаються в процесі володіння, користування та розпорядження об'єктами спільного користування в багатоквартирних житлових будинках. Об'єднання власників нерухомості у житловій сфері отримали різноманітні назви: кондомініуми, асоціації, товариства тощо. Обсяг прав та обов'язків як, власне, об'єднання, так і їх членів у різних державах неоднаковий, але всі ці утворення мають єдину мету – ефективну експлуатацію житлових та нежитлових приміщень, прибудинкових територій.

Досить поширена за кордоном модель спільного володіння житлом – кондомініум – привнесена в російську практику в дещо зміненому вигляді [4].

Проте в російському законодавстві поняття «кондомініум» наділене дещо іншим, відмінним від прийнятого за кордоном змістом. Кондомініумом іменується комплекс нерухомого майна – житловий будинок і ділянка, на якій воно розташоване. При цьому відмінність кондомініуму від інших об'єктів житлової нерухомості полягає у правовому режимі його використання, що передбачає приватну, державну чи муніципальну власність на окремі приміщення (житлові та нежитлові) і спільну часткову власність на будинок і ділянку [5].

У Росії процес створення кондомініумів розпочався у 1993 році і постав закономірним продовженням політики приватизації житла та реформування житлової сфери. У результаті приватизації в наш час значна кількість багатоквартирних будинків у містах де-факто є кондомініумами, тому що в разі приватизації хоча б однієї квартири в будинку виникає кілька власників на будинок загалом (щонайменше їх два: приватна особа і муніципалітет). Існування кондомініуму де-юре виникає з моменту його державної реєстрації.

Отже, кондомініум у сучасному російському цивільному праві – це «об'єднання власників у єдиному комплексі нерухомого майна в житловій сфері (домовласників), у межах якого кожному з них на праві приватної, державної, муніципальної чи іншої форми власності належать в житлових будинках житлові (квартири, кімнати) і (або) нежитлові приміщення, включаючи прибудовані, а також інше нерухоме майно, безпосередньо

пов'язане з житловим будинком, що є спільною власністю домовласників і продовжує долю права домовласника на житлове і (або) нежитлове приміщення» [2, с. 399].

Популярність кондомініумів за кордоном, як зазначає Н. Васильєва, зумовлена такими причинами:

- доступність за ціною порівняно з іншими видами житлової власності;
- володіння житлом, поєднане з меншим ступенем особистої відповідальності за утримання будинку;
- розташування в районах з більш легким доступом до центрів ділової і культурної активності в містах;
- можливість швидкої реакції на мінливі запити споживачів і організації цілої низки додаткових житлових та побутових послуг за прийнятними цінами;
- відсутність залежності від власника житла і невинного зростання орендної плати [6, с. 112].

Склад мешканців кондомініуму зазвичай формується з числа осіб зі схожим способом життя і соціальним статусом, що дозволяє легше і швидше досягти консенсусу в питаннях управління кондомініумом. Наприклад, найчастіше під одним дахом не оселяються молодь і пенсіонери, сім'ї та одинокі люди тощо.

Підставами для створення кондомініумів можуть бути:

- приватизація житлового фонду в багатоквартирних будинках;
- реорганізація житлово-будівельних та житлових кооперативів;
- створення кондомініуму в житловому будинку майбутніми домовласниками;
- об'єднання домовласників у житлових масивах малоповерхової забудови (землі з дозволом використання під індивідуальну забудову).

У цих випадках приватні власники окремих квартир повинні спільно експлуатувати майно, що надійшло у їхню спільну власність: ліфти, горища, підвали, підсобні приміщення, сходові клітки та сходи, дахи будинків, електричне, водяне, сантехнічне, інженерне та інше майно. І, що надзвичайно важливо, прибудинкову територію – земельну ділянку (або її частини). Все це майно не просто має перебувати у спільній власності домовласників, а має утримуватися в належному порядку, підлягати вчасному обслуговуванню і ремонту.

Кондомініум, будучи об'єктом цивільного обігу, не може розглядатися відокремлено від своїх власників – суб'єктів права. Інакше кажучи, він існує не як майновий комплекс як такий, а щонайперше, є пов'язаним зі своїми власниками – конкретними суб'єктами, що мають реальні права на нього. Інакше кажучи, кондомініум існує не сам по собі, а в нерозривному зв'язку з тими власниками, за ініціативи яких його було створено.

В Україні «кондомініуми» розуміють як товариства (об'єднання) власників (співвласників) жилих приміщень у багатоквартирних будинках, де визначено умови сумісного володіння та користування допоміжними приміщеннями будинку (ліфтами, сміттепроводами, тамбурами, сходовими клітками, вестибюлями, холами, горищами, спорудами й елементами благоустрою прибудинкової території та іншими місцями загального користування). Метою цих товариств є збереження будівель і управління місцями загального користування (спільними частинами).

Виникнення в сучасній Україні нового об'єкта права – кондомініуму, як і нового суб'єкта права – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, – було викликано, не останньою чергою, широко розгорнутою кампанією з приватизації державного та комунального житлового фонду, а також унаслідок стимулювання державою житлового будівництва. Правова база для їх створення в Україні була закладена з прийняттям Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від

19 червня 1992 р. Цей Закон започаткував формування в Україні концепції створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та її законодавчого забезпечення [7].

Наразі їх діяльність регламентовано Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) від 29 листопада 2001 р. [8]

Законодавче визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку міститься в ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Як визначено в статті 4 Закону, метою і функцією об'єднання є:

- забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами;

- здійснення функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання. Отже, у створенні об'єднання співвласників багатоквартирних будинків зацікавлені, передусім, мешканці. Адже, об'єднавшись, співвласники одержують можливість самостійно управляти своєю власністю, відстоювати свої права й захищати інтереси кожного з них.

Як визначено Законом, об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання, тому за класифікацією юридичних осіб у Цивільному кодексі його можна віднести до непідприємницьких товариств, якими, відповідно до ст. 85 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, є товариства, які не мають на меті отримання прибутку для його подальшого розподілу між учасниками [9].

Важливим досягненням Закону є те, що він закріпив принцип добровільності створення об'єднання, поклавши край суперечкам із цього питання. Принцип обов'язковості створення таких юридичних осіб був закріплений у Концепції державної житлової політики, схваленої Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року, відповідно до якої, серед основних напрямків державної житлової політики було обов'язкове об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків у товариства (об'єднання) з метою забезпечення належного утримання будинків та прибудинкових територій [10]. Цей принцип отримав закріплення у Положенні про порядок організації та діяльності об'єднань, створюваних власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 р., яке надавало право власнику будинку або уповноваженому ним органу у випадку, якщо установчі збори не відбулися вдруге, самостійно розробляти проект статуту об'єднання власників відповідно до цього Положення та фактично провадити реєстрацію цього статуту [11].

Надання права власникам житлових та нежитлових приміщень створювати об'єднання найбільш повно відображає умови створення приватних юридичних осіб,

де волевиявлення особи є суттєвою умовою створення будь-якої юридичної особи. Зазначений принцип був закріплений і у новому ЦК. Відповідно до ст. 385 ЦК, власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла).

Як уже зазначено вище, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Шляхом створення саме таких об'єднань передбачено вирішити проблеми на рівні утримання житлового фонду та надання житлових послуг, а саме – забезпечити проведення поточних ремонтів будинків у повному обсязі, прибирання під'їздів, прибудинкових територій, регулярне вивезення твердих побутових відходів, обслуговування внутрішньобудинкових мереж і сантехнічного обладнання в квартирах мешканців, освітлення сходових кліток, підтримання нормального технічного і зовнішнього от стану ліфтів.

Вважається, що житлово-експлуатаційні організації – це етап, що пройдено. Для створення ОСББ існує відповідна законодавча база, і наразі практично 84% квартир в Україні приватизовано, тобто кожен громадянин, який приватизував квартиру, має знати, що він є співвласником даху, сходової клітки, підвалу [12, с. 34]. Однак в Україні, як і в багатьох країнах СНД, процес створення ОСББ відбувається надто повільно, хоча позитивна динаміка все ж спостерігається. На кінець 2011 року в Україні було створено приблизно чотирнадцять тисяч ОСББ, що становить приблизно 12% від усього житлового фонду [13].

На нашу думку, переваги, які надає власнику житла об'єднання співвласників, є безперечними. По-перше, у разі створення ОСББ істотно підвищуються зацікавленість, відповідальність і, як наслідок, ефективність управління спільною власністю, поліпшується житлово-комунальне обслуговування. По-друге, створення в будинку юридичної особи сприяє вдосконаленню договірних відносин та розвитку конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг. Уже сьогодні можна відмовлятися від неякісних послуг, обирати компанію на ринку вивезення побутового сміття, обслуговування ліфтів тощо. По-третє, завдяки фінансовому контролю та прозорості використання коштів з'являються гарантії надійної діяльності об'єднання, зростає кількість сумлінних платників.

Отже, створення та підтримка ОСББ, навіть без бюджетних витрат, сприяє поліпшенню вкрай складного становища житлово-комунальної сфери країни. А в тих містах, де зусилля зацікавлених мешканців спираються на організаційну та фінансову допомогу місцевої влади, така співпраця дає найпозитивніші результати.

Об'єднуючись в організацію, співвласники багатоквартирного будинку беруть на себе повний комплекс зобов'язань щодо управління житловим будинком – це і розв'язання різноманітних господарських питань, і налагодження взаємодії мешканців між собою, і співпраця ОСББ із органами місцевого самоврядування та надавачами житлово-комунальних послуг.

Головний мотив, що має працювати на користь ідеї ОСББ, – це почуття більшої захищеності (соціаль-

ної, економічної та навіть фізичної), яку можуть дати об'єднання [14, с. 72].

Об'єднання співвласників має право й обов'язок самостійно вирішувати, в який спосіб ОСББ чи сторонній суб'єкт господарювання здійснюватиме управління нерухомістю (спільним сумісним майном), у який спосіб і хто забезпечуватиме технічне обслуговування, санітарно-технічне обслуговування і поточний ремонт будинку та прибудинкової території [15, с. 68].

Створивши об'єднання співвласників, одразу не вдається розв'язати проблему якісного утримання житлового будинку. ОСББ не є ані альтернативою житлово-експлуатаційним організаціям, ані новою формою експлуатації житла. Об'єднання має на меті передусім забезпечити реалізацію права співвласників та умови для залучення кожного власника до управління спільним майном. А наскільки таке управління та утримання будуть якісними, залежить від багатьох чинників. Перш за все від того, чи професійно, злагоджено, чесно працюватимуть правління та його голова і чи будуть вони зацікавлені саме в такій роботі. Зрозуміло, що в більшості країн Європи, де ринок житлово-комунальних послуг уже давно сформувався, власники квартир і будинків не вдаються до управління самостійно – вони передають функції управління будинком компаніям, які надають послуги професійно. Така поведінка є цілком виправданою, адже будинок є складною архітектурно-технічною спорудою і про його експлуатацію мають дбати фахівці. В Україні неспроможність старої системи житлово-експлуатаційних організацій та брак нових форм управління змушують власників братися за управління самостійно [16, с. 6].

Маємо зауважити, що передбачена Законом України «Про житлово-комунальні послуги» послуга з управління будинком, спорудою або групою будинків загалом по країні ще не отримала поширення на ринку послуг. Тому всі підходи мають право на існування, й місцеві органи влади самі повинні обирати прийнятний для них шлях реформування, в результаті якого кожний будинок отримав би ефективного власника житла [17].

Таким чином, можна підсумувати, що передумовою започаткування поняття «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» було поняття «кондомініуму», що сягає корінням ще часів Риму. Хоча термін «кондомініум» не використовується в сучасному законодавстві України, його ототожнюють та широко застосовують як науковці, так і пересічні громадяни. Слід також наголосити, що ОСББ як нова форма організації управлінням житлом може стати основним засобом реформування житлово-комунального господарства.

На нашу думку, поняття ОСББ, наведене у Законі, є неповним, оскільки дає змогу маніпулювати наведеними в ст. 4 Закону про ОСББ функціями ОСББ і позбавляє права власників, які не є членами ОСББ, реалізовувати свої житлові права, серед них і на спільне майно, співвласниками якого вони є. Пропонуємо викласти поняття ОСББ у такому вигляді: «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень, для сприяння використанню власного майна членів об'єднання, майна власників житлових та нежитлових приміщень, які не є членами об'єднання, та управління, утримання і використання спільного майна всіх власників».

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Чеховська І.В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: проблеми запровадження та шляхи їх вирішення / І.В. Чеховська // Вісник Запорізького юридичного інституту : наук.-практ. збірник. – 2006. – № 2. – С. 35-44.
2. Галантич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / за ред. : Луць В.В., Скрипнюк О.В., Крупчан О.Д. – К. : Інтер, 2008. – 528 с.
3. Крашенинников П.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах / П.В. Крашенинников, Н.В. Маслов. – М. : Фирма «Спарк», 1995. – 187 с.
4. Конституция Российской Федерации : Федеральный закон Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 4. – Ст. 445.

5. О товариществах собственников жилья: Федеральный закон Российской Федерации от 15 июня 1996 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963.
6. Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития : монография / Н.В. Васильева. – СПб. : СПбГИЭУ, 2002. – 276 с.
7. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 16 червня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.
8. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
9. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
10. Концепція державної житлової політики : Постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. // Голос України. – 1995. – 25 липня.
11. Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні : Постанова Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 р. // Офіційний вісник України. – 2000. – № 12. – Ст. 465.
12. Филимонов С.Л. Основные проблемы привлечения населения к управлению собственным жильем / С.Л. Филимонов // Журнал для руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2004. – № 8. – Ч. 1.
13. Державні будівельні норми зобов'язують забудовника, щоб у кожній квартирі був лічильник : інтерв'ю з міністром регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України / Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://minregion.gov.ua/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=329](http://minregion.gov.ua/index.php?option=com_k2&view=item&id=329).
14. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : практичний посібник / Н. Лисенко, М. Кальтагейсер [та ін.]. – К. : ЮрінКом, 2007. – 288 с.
15. Гура Н.О. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. О. Гура // Економіка України. – 2005. – № 4. – С. 66-70.
16. Єрмакова Н. Сам собі господар, або основні аспекти створення та роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Н. Єрмакова // Все про бухгалтерський облік. – 2004. – № 72 (983). – С. 4-11.
17. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24 червня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 47. – Ст. 514.