

**ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ:
ПРИЗНАЧЕННЯ, ОСОБЛИВОСТІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО СТАТУСУ, ЦИВІЛЬНО-
ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ У СВІТЛІ ДОСВІДУ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН**

**ASSOCIATION OF CO-OWNERS OF MULTI-APARTMENT HOUSES: APPOINTMENT,
PECULIARITIES OF CIVIL STATUS, CIVIL LAW REGULATION OF ACTIVITIES
IN THE LIGHT OF EXPERIENCE OF FOREIGN COUNTRIES**

Калюжна В.В.,

*аспірант кафедри цивільного права
Запорізького національного університету*

Статтю присвячено вирішенню питань визначення особливостей цивільно-правового статусу ОСББ, особливостей цивільно-правового регулювання його діяльності через призму усвідомлення призначення як однієї з форм управління багатоквартирним будинком. По суті, йдеться про вирішення питань управління спільною власністю, яким в діючому ЦК України приділено недостатній обсяг регулювання. Зважаючи на специфіку правовідносин, які виникають стосовно управління багатоквартирним будинком, законодавцем їх регулювання покладено частково на Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1], а частково – на автономне регулювання.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, правовий статус, правовий режим майна, спільна власність, будинок, кондомініум.

Статья посвящена решению вопросов определения особенностей гражданско-правового статуса ОСМД, особенностей гражданско-правового регулирования его деятельности через призму осознания назначения как одной из форм управления многоквартирным домом. По сути, речь идет о решении вопросов управления общей собственностью, которым в действующем ГК Украины уделено недостаточно внимания. Учитывая специфику правоотношений, возникающих по вопросам управления многоквартирным домом, законодателем их регулирование положено частично на Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома», а частично – на автономное регулирование.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, правовой статус, правовой режим имущества, общая собственность, дом, кондоминиум.

The article is devoted to the issues of determining the specifics of the civil status of condominiums, the peculiarities of civil law regulation of its activities through the prism of awareness of appointment as one of the forms of management of an apartment building. In essence, it is a question of solving issues of joint property management, which in the current Civil Code of Ukraine is given a minimum of regulation. Given the specificity of the legal relationship that arises in relation to the management of a multi-apartment building, the legislator regulates them partly in the Law of Ukraine "On the association of co-owners of an apartment building", and partly on autonomous regulation.

Key words: association of co-owners of a multi-apartment building, legal status, legal regime of property, joint property, house, condominium.

Постановка проблеми та її актуальність. Потреба створення ефективного механізму управління спільною власністю, якою виступає багатоквартирний будинок, назріла давно. Стан житлових багатоквартирних будинків бажав, м'яко кажучи, бути кращим. Тому сприяло і відсторонення користувачів квартир багатоквартирних будинків, які належали до державного житлового фонду, від вирішення загальних питань управління цим майном, покладання відповідних повноважень на ЖЕКи і подібні організації. Подальша приватизація квартир державного житлового фонду внесла свої корективи. Однак у більшості випадків ані самі власники квартир не виявляли бажання нести тягар утримання та піклування стосовно конструкцій, які не були в їхній безпосередній власності (елементами квартири), ані законодавство особливим чином не сприяло іншому.

Лише у Справі № 1-2/2004 від 2 березня 2004 р. своїм Рішенням Конституційний Суд України вирішив долю допоміжних приміщень, об'єктів інф-

раструктури та прибудинкової території: їх режим визначено на праві спільної сумісної власності [1].

У Рішенні зазначалося, що підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього тощо.

Формально, спираючись на приписи Глави 26 ЦК України (право спільної власності), співвласники можуть самостійно вирішувати питання володіння та користування спільним майном (ст. 358, 368 ЦК України). Законом передбачено, що всі питання користування, управління, утримання спільного майна вирішуються за згодою співвласників. Та на практиці виявилось, що в багатоквартирних будинках отримати згоду всіх співвласників є проблемою, скільки проблемним є зібрати всіх співвласників аби отримати їхнє волевиявлення.

Звичайно, в будинках, які складаються з невеликої кількості квартир, це зробити нескладно. В Україні є також достатньо рідкою ситуація, коли всі чи більшість квартир одного будинку належать одному

чи кільком співвласникам, які або самі користуються житлом, або здають його в найм. Чи слід у такому випадку примушувати такого власника створювати ОСББ? Напевно, що ні.

У спеціальних наукових дослідженнях здебільшого основна увага приділяється питанням правового статусу такого об'єднання як юридичної особи особливого виду. При цьому поза увагою, як правило, залишається ключова роль, призначення ОСББ [3, с. 25]. Інші ж, навпаки, значну увагу приділяють визначенню сфери призначення функціонування такого утворення [4, с. 97]. Треті пов'язують функціонування ОСББ із вирішенням питань надання комунальних послуг [5].

У той же час в окремих дослідженнях прослідковується чітке усвідомлення призначення такої організаційно-правової форми, як ОСББ, та намагання розкрити цивільно-правовий статус через призму розуміння такого призначення [6, с. 229].

На рівні ЦК України та Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» позиціонується, що ОСББ є юридичною особою (ст. 385 ЦК України); створюється як неприємницьке товариство, функціонує як неприбуткова організація (ст. 4 Закону України «Про ОСББ»); підпадає під ознаки неприємницького товариства (ст. 85 ЦК України).

Попри певну увагу законодавця до вирішення питань створення та функціонування ОСББ, активне нав'язування (на грані примушування) створення співвласниками квартир багатоквартирного будинку до створення ОСББ органами місцевого самоврядування, певну увагу науковців до дослідження проблемних питань, які виникають щодо правового статусу ОСББ, його функціонування, правового режиму майна, питань участі співвласників в утриманні багатоквартирного будинку, ряд питань все ж залишається відкритим, що спонукає до правового аналізу правовідносин, які складуються в досліджуваній сфері, актів законодавства, зарубіжного досвіду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню окремих питань правового статусу юридичних осіб присвячені роботи таких відомих вчених цивілістів: Дзери О.В., Луця В.В., Шишка Р.Б., Майданика Р.А., Борисової В.І., Кузнецової Н.С., Примак В.Д., Харитоновна Є.О., Спасибо-Фатєєвої І.В., Кучеренко І.М., Сурженко О.А., Кочина В.В., Кацюби К.В., Цирфи Г.О., Браславець Ю.Ю., Сергієнко В.В., Мічуріна Є.О., Сліпченка С.О. та ін.

Та попри наявність значної кількості досліджень, публікацій, які стосуються правового статусу юридичних осіб приватного права, включаючи ОСББ, глибоких наукових монографічних досліджень із досліджуваного питання нам віднайти не вдалося.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується стаття. Питання правового статусу ОСББ залишається відкритим, як відкритими залишаються питання стосовно добровільності створення ОСББ, членства в ньому (проблема законодавчого врегулювання питання «один власник – один голос» чи розподілу

голосів пропорційно належних власникам площ приміщень); розподілу, порядку, змісту та об'єму питань, які вирішуються ОСББ на рівні автономного регулювання, включаючи вирішення питань участі у витратах на утримання будинку, підтримання його стану, залучення управляючих компаній тощо; інші питання, пов'язані з неможливістю розподілу прибутку між його членами (учасниками); питання виходу із ОСББ, ліквідації ОСББ; правового режиму майна ОСББ, включаючи питання належності земельної ділянки, на якій розташовано багатоквартирний будинок, прибудинкової території; визначення порядку користування допоміжними приміщеннями та прибудинковою територією (паркувальними місцями тощо). І цей перелік питань не є виключним.

Мета роботи – встановити особливості правового статусу ОСББ через розуміння його призначення як товариства, яке призначене сприяти співвласникам квартир багатоквартирних будинків у вирішенні питань спільної власності, з одного боку, а з іншого – задоволення їх інтересів у забезпеченні і захисті прав співвласників, дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна; виявлення проблемних питань та надання пропозицій удосконалення чинного законодавства на основі досвіду зарубіжних країн щодо створення та правового регулювання діяльності подібних товариств, метою яких є сприяння співвласникам у реалізації ними прав співвласників квартир багатоквартирних будинків.

Виклад основного матеріалу. Вивчення досвіду правового регулювання правовідносин за участю співвласників квартир багатоквартирних будинків свідчить, що воно має специфіку в різних країнах. Зокрема, вивчаючи досвід Німеччини, Франції, Іспанії, Польщі, ряду інших країн, виявилися особливості, зумовлені особливостями будов (багатоквартирних будинків).

Річ у тім, що, на відміну від України, якій у спадок «дісталася» архітектура радянської епохи з притаманним їй будівництвом багатоквартирних будинків на 100 і більше квартир, більшості країн Європи властиві невисокі будівлі на невелику кількість квартир, а, відповідно, і власників. За такої ситуації співвласники всі питання, пов'язані з утриманням будинку в цілому, вирішення питань користування спільною власністю та несенням тягаря її утримання співвласники вирішують спільно, в окремих випадках – шляхом укладання відповідного договору, за яким вирішуються зазначені питання чи в судовому порядку.

Так, у Німеччині структура житлового фонду є такою: 50% усіх квартир знаходяться в будинках з однією або двома квартирами, 39,5% – у будинках з 1-3 квартири, 10 % – в будинках, що мають понад 13 квартир [7].

Відповідно, безпосереднє управління майном здійснюється або ж співвласниками самостійно (при цьому можлива, наприклад, консультативна, правова та інша допомога власникам, які ввійшли в асоціацію

наймодавців *Vermieterverein*), або ж шляхом створення товариства (подібного до ОСББ в Україні), або шляхом передання майна в управління управляючої компанії (*Hausverwaltung* – домоуправління) (на підставі констrukції договору управління майном).

На відміну від Німеччини, де не вимагається особливих кваліфікаційних вимог до управляючої компанії та її менеджерів, в Австрії, у відповідності до § 117 der *Gewerbeordnung* (*GewO* 1994), ставляться суворі вимоги як до самої компанії, так і до її менеджерів та працівників. Останні повинні пройти відповідний кваліфікаційний іспит або ж пройти успішно навчання з відповідної спеціальності в коледжі, мати досвід, а сама діяльність підлягає страхуванню професійної відповідальності [8].

Відтак, зважаючи на структуру житлового фонду в Німеччині та Австрії, створення товариств співвласників квартир багатоквартирних будинків на кшталт українській моделі не є популярним.

Натомість в Україні відповідно до п. 5 ст. 22 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [9] в разі, якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

В Іспанії питання управління спільним майном вирішуються співвласниками за взаємною згодою. На відміну від ряду інших європейських країн, таке об'єднання – *Comunidad de propietarios* (*condominio*) – не пов'язане зі створенням юридичної особи і, по-суті, являє подобу закріпленого в ЦК України простого товариства, що не є чимось унікальним для країн Європи.

Правове регулювання *Comunidad de propietarios* забезпечується не стільки шляхом закріплення правового статусу такого товариства, скільки шляхом регулювання порядку вирішення питань, пов'язаних зі спільною власністю на основі закону Іспанії *LEY 49/60 De propiedad horizontal* (21 de Julio 1960; *BOE* núm. 176, de 23 de Julio de 1960) зі змінами (*Ley 8/2013 de 26-06-2013* (*BOE*) de 27/6/13) [10].

У той же час, окрім регулювання питань, які визначають правовий режим спільного майна і особливості користування та управління ним на основі зазначеного закону, на рівні Статуту *comunidad de propietarios* можуть вирішуватися такі питання: особливості представництва інтересів спільноти обраним президентом, питання внесків співвласників пропорційно частки своєї власності, можливість вирішення питань на загальних зборах за присутності не менше 25% кількості власників чи долі в загальному майні; питання дозволу створення сервітутів для забезпечення доступу працівникам для проведення ремонтів та інших необхідних робіт, заборони використання спільних об'єктів таким чином, аби

це спричинило незручності чи обмеження користування об'єктами іншими сусідами (іншими співвласниками); заборона шуму після 10-ї вечора тощо.

Законодавство та Статуту доволі детально регламентують особливості функціонування товариства співвласників. Зокрема, законодавством передбачається, що зібрання власників повинне проводитися щонайменше один раз на рік. При цьому власники, які мають квитанції, що очікують на оплату (борги, неоплачені рахунки), не можуть голосувати на засіданнях загальних зборів. Повідомлення про порядок денний, дату та місце проведення зборів розміщується на дошці оголошень, без персонального сповіщення сусідів (співвласників) [11].

У Франції організаційно-правовою формою, на яку покладено вирішення питань управління спільним майном співвласників квартир багатоквартирних будинків, є кооператив співвласників (*La coopérative d'habitants* – кооператив жильців – ав. переклад). Воно є юридичною особою, товариством відкритого типу. Нормативно-правове регулювання особливостей створення та функціонування даного кооперативу закріплено в *article 47 de la loi ALUR* (*Accès au Logement et Urbanisme Rénové*) de 2014 [12] (Законі «Про доступ до житла та відновленого містобудування» - авт.переклад) від 2014 року.

Йдеться про форму, подібну до відповідної форми кооперації, яка відома житловому законодавству України, – ЖБК (житлово-будівельний кооператив), який, на відміну від ОСББ, створюється на етапі, який передує будівництву житлового будинку, вирішує питання будівництва, внесення вартості паю пайовиками. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію і сплати пайових внесків пайовик (учасник кооперативу) набуває прав власності на відповідний об'єкт нерухомості. На цьому етапі перед *la coopérative d'habitants* стоїть інше завдання – підтримання стану будинку як об'єкта спільної власності та забезпечення його ефективного управління. У цьому аспекті особливостей, відмінних від правового статусу ОСББ, немає.

Зазначений закон передбачає, що створення та функціонування кооперативу можливе на підставі закону про кооперативи 1947 року.

Це дозволяє переосмислити особливості правового статусу ОСББ як особливої форми кооперативу. Та, втім, у відповідності до ст. 86 ЦК України він є одним із видів непідприємницьких товариств і співвідноситься як спеціальне та загальне.

У даному аспекті важко не погодитися з позицією Кочина В.В., що формами управління житловими будинками, а, по-суті, спільним майном (доповнення авт.) є: безпосередня, договірна, корпоративна [6, с. 229].

Така точка зору підтверджується і позицією Верховного Суду України. У справі № 910/13384/17 було постановлено, що зміна балансоутримувача на ОСББ не змінює форми власності (створення ОСББ не порушує права державної власності щодо квартир, що перебувають на праві державної власності та інших приміщень. ОСББ лише здійснює функції

з управління, утримання та обслуговування будинку) [13].

Відкритим залишається питання земельної ділянки, на якій розташовано житловий будинок та прилегла до нього прибудинкова територія. Земельне законодавство дозволяє співвласникам самостійно вирішити питання отримання її в приватну власність, користування чи оренду. Натомість у більшості європейських країн схилиються до практики визнання її об'єктом спільної сумісної власності, але не об'єктом власності ОСББ [15].

Висновки. Непідприємницький характер ОСББ зумовлює ту специфіку його функціонування, що членські, майнові внески спрямовуються на досягнення суспільно корисної мети – управління, утримання та обслуговування будинку та прибудинкової території, і не мають на меті отримання прибутку. Тож будь-які прибутки не розподіляються між учасниками ОСББ, а спрямовуються на досягнення загальних цілей [14, с. 275].

ОСББ є особливою, але не єдиною формою управління будинком, допоміжними приміщеннями

та об'єктами інфраструктури, які є об'єктами спільної власності співвласників квартир багатоквартирного будинку. Воно є особливим видом юридичної особи, непідприємницьким товариством, створюваним для вирішення питань користування управління, спільною власністю (якою є будинок, допоміжні приміщення і т.п.). Вважаємо, що, зважаючи на характер правовідносин, які виникають у зв'язку з реалізацією призначення ОСББ, мають місце внутрішні правовідносини (учасники-товариство) та зовнішні (товариство-треті особи), які породжують наслідки для учасників, можна з певним ступенем умовності говорити про представницький характер діяльності ОСББ.

Тому, на наше переконання, подальші наукові розвідки слід проводити як безпосередньо стосовно правового статусу ОСББ, так і через призму інституту представництва в широкому розумінні, оскільки останнє, володіючи рядом повноважень, коло яких є обмеженим і чітко визначеним, представляє інтереси співвласників у правовідносинах із третіми особами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 10. Ст. 78.
2. Рішення Конституційного Суду України (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків). Справа № 1-2/2004 від 2 березня 2004 року. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04>.
3. Цирфа Г.О. Правовий статус ОСББ. Проблеми його створення та функціонування. Матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції «Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації Української держави» ([14-15 березня] 2012 р. м. Київ). Київ: ІВЦ «Видавництво «Політехніка», 2012. С. 25.
4. Утвенко В.В. Правове регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: зарубіжний досвід. Наукові праці МАУП. 2015. Вип. 44(1). С. 94–99.
5. Сергієнко В.В. Правове регулювання діяльності ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг. Форум права. 2014. № 4. С. 297–301.
6. Кочин В.В. ОСББ як форма управління багатоквартирним будинком. Матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (30 травня 2015 р.). Харків: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2015. 468 с.
7. Система управління житловою нерухомістю в Німеччині. URL: http://teplydim.com.ua/static/storage/filesfiles/Housing_management_Germany_IWO_Rus.pdf (Дата звернення 25.11.2018 р.).
8. Hausverwaltung. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Hausverwaltung>.
9. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2015. № 29. Ст. 262.
10. De propiedad horizontal: LEY 49/60 (21 de Julio 1960. URL: <https://www.comunidades.com/wp-content/uploads/2010/12/ley-de-propiedad-horizontal-comunidades.com1.pdf> (Дата звернення 25.11.2018 р.).
11. Reunión de la comunidad de vecinos: pero, ¿cómo se hace? Ver más en: <https://www.20minutos.es/noticia/2951357/0/reunion-comunidad-vecinos-como-se-hace/#xtor=AD-15&xts=467263> (Дата звернення 25.11.2018 р.).
12. La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Renové) de 2014. URL: <http://archive.wikiwix.com/cache/?url=https%3A%2F%2Fwww.legifrance.gouv.fr%2FaffichTexte.do%3FcidTexte%3DJORFTEXT000028772256%26categorieLien%3Ddid%23JORFSCITA000028772266>.
13. Постанова Верховного Суду України від 24.07.2018 р. у справі № 910/13384/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75501089>.
14. Зарубіжний досвід правового регулювання з питань управління багатоквартирним будинком: можливості застосування в Україні. Аналітична записка / Н.І. Пеліванова. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/1162/>.
15. Кацюба К.В. Захист прав та інтересів засновників (учасників) непідприємницьких товариств // Матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (27 травня 2016 р.). Харків: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2016. 400 с. С. 274–277.