

## ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

*У статті автори аналізують сучасний стан правового регулювання інституту ОСББ. На основі даного аналізу виокремлено проблемні питання функціонування житлово-комунальної галузі, а також запропоновано шляхи їх розв'язання.*

**Ключові слова:** житлово-комунальне господарство, комунальні платежі, жильці, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлове приміщення.

Сьогодні в суспільстві гостро піднімається питання якості житлово-комунальної сфери, що обумовлюється її незадовільним станом експлуатації, численними аваріями, які здобули резонанс у суспільстві, що свідчить про те, що на зріла потреба реформування зазначеної галузі як в аспекті управлінських, фінансових відносин, так і в питанні правового забезпечення функціонування даної галузі.

Житлово-комунальне господарство, яке за своєю суттю є важливим інфраструктурним об'єктом держави, переживає сьогодні в Україні гостру кризу. Підвищення комунальних платежів на житлово-комунальні послуги не гарантує поліпшення якості останніх та не розв'язує основних питань, що стоять перед житлово-комунальним господарством.

Довгий час у суспільній свідомості панувала думка, що провідну роль у реформуванні житлово-комунального господарства належить державі. Проте, з часом, інші суспільні інституції здобувають не лише практичного, але й наукового значення як такі, що забезпечує вихід житлово-комунального господарства із кризової ситуації. Тому, особливої актуальності в контексті зазначеного, заслуговують питання функціонування інституту об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Головне завдання ОСББ, на думку Т. А. Безземельної та Є. В. Заїки, є покращення утримання житлових будинків і прибудинкової території, сприяння отриманню якісних комунальних послуг, раціональне використання платежів мешканців, управління спільною власністю [3, с. 12].

Останнім часом питанням реформування житлово-комунального господарства, в тому числі створенню нових форм власності житла, присвячені праці багатьох вітчизняних вчених-економістів, господарників, фахівців у галузі

правознавства, управління і регулювання економікою. Серед них слід відзначити наукові доробки Н. Гури, М. Данилюка, Т. Качали, Г. Крамаренко, В. Мельничука, В. Ніколаєва, Г. Онищука, І. Осипенка, В. Пили, В. Полуянова, Г. Семчука, М. К. Галянтича та інших. Проте, наявні напрацювання в зазначеній сфері не є свідченням належного правового забезпечення галузі ЖКГ відповідними програмами їх функціонування та розвитку.

Усе вищевикладене свідчить про потребу нових наукових розробок щодо перспектив розвитку інституту ОСББ як одного із напрямків реформування житлово-комунальної сфери. Саме тому, основною метою даної наукової статті є аналіз сучасного стану правового регулювання інституту ОСББ та виокремлення проблемних питань функціонування житлово-комунальної галузі, а також шляхів їх розв'язання.

Ідея кондомініуму, зародилася ще в часи Стародавнього Риму. У вказаний період існувала правова база, яка дозволяла громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках.

У Середньовіччі кондомініуми існували в Європі, в основному в німецьких містах-фортецях, що були притулком від нападів ворогів у міжусобних війнах.

Після Середньовіччя ідея загальної власності не виникала аж до початку ХХ ст., коли кондомініуми почали з'являтися у Західній Європі, що обумовлено дефіцитом землі в містах. Потім цей спосіб управління житлом поширився на країни Латинської Америки й Пуерто-Рико, де в 1951 р. були прийняті закони, що створили правові рамки для кондомініумів як частини житлової та фінансової галузі. Відповідний закон Пуерто-Рико був покладений в основу закону про кондомініум, прийнятого Конгресом США в 1961 р. Після цього кондомініуми як тип житло-

вих комплексів, у яких одночасно присутня приватна власність на квартири й нежитлові приміщення й спільна часткова власність на місця загального користування, отримали поширення в багатьох країнах мир [8].

Протягом певного періоду часу дана форма організації пройшла кілька етапів свого розвитку, вдосконалюючись у відповідності з розвитком ринкових відносин у суспільстві. Сьогодні, об'єднання власників квартир (будинків) існують в Англії, Франції, США. Мета створення ОСББ у світі не є стандартизованою. У більшості країн кондомініум створюється як для спільного утримання власниками приміщень багатоквартирного будинку, так і для управління спільною власністю, в тому числі земельною ділянкою. У деяких країнах такі об'єднання виникають для професійного управління чужою власністю [3, с. 12–13].

Сьогодні одним із пріоритетних напрямів реформування і розвитку житлово-комунального господарства в Україні, на думку О. М. Аліпова, Ю. Є. Хіврича, є сприяння розвитку справедливих ринкових відносин у сфері житлово-комунальних послуг та створення інституту ефективного власника житла. Загалом, реформа житлово-комунального господарства викликана необхідністю змінити ставлення мешканців до житла та спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечення належного утримання будинків та якісного надання послуг на підставі справедливих договорів.

Головними проблемами житлово-комунальної галузі є застарілість обладнання, неефективність керівництва, невміння вчасно попереджати проблеми та несистемний підхід до їх вирішення. Усі ці питання мають шанс бути вирішеними лише при належній організації і управлінні житлово-комунальною сферою, якісній нормативно-правовій базі і активній позиції мешканців.

Проблемою в цьому напрямку є той факт, що дві третини житла Україні побудовано до 70-х років минулого століття. Понад третину житлових будинків потребують капітального ремонту. Більше третини котлів, що забезпечують теплом багатоквартирні будинки, є застарілими і енергоємними. П'ята частина теплових мереж перебуває в аварійному стані. Відповідно за останні 10 років кількість аварій зросла майже у 5 разів.

Правова база створення ОСББ в Україні була закладена з прийняттям у липні 1992 р. Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». У 2001 р. прийнято Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1], проте є надія, що в

новій редакції житлового кодексу даний інститут знайде своє надійне правове регулювання.

Легальне визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку наведено у ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1], а саме, що це є юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна [1].

Аналіз діючого житлового законодавства дає можливість визначити завдання та предмет діяльності об'єднання, а саме:

- належне утримання будинку та прибудинкової території;
- забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів об'єднання;
- забезпечення 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;
- здійснення господарської діяльності для забезпечення власних потреб ОСББ.

Загалом, можна погодитися з думкою М. К. Галантича, що правосуб'єктність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не обмежується виключно житловими правовідносинами і є універсальною, хоча й має свою специфіку, що свідчить про обсяг відносин за участю об'єднання [7, с. 125].

Проте, у той же час остаточно не вирішено питання документального оформлення прав ОСББ як власника багатоквартирного будинку. Невигідною для ОСББ і такою, що не відповідає сутності відносин власності в житловому будинку, є декларована в статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1] відповідальність об'єднання за своїми зобов'язаннями коштами і майном, що неможливо як щодо квартир, так і щодо конструктивних елементів будинку та технічного обладнання.

Методологічно не визначено проблему власності взагалі і майна ОСББ. Згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1], об'єднання може прийняти на баланс весь житловий комплекс, що не тягне за собою виникнення права власності на нього. Але в бухгалтерському обліку прийняття на баланс означає зарахування тих чи інших цінностей до активів господарської одиниці. Житловий будинок, вважає дослідник цього питання Н. Гура, доцільно обліковувати на позабалансовому рахунку, і

термін «балансоутримувач» в такому разі є не зовсім точним [5, с. 67]. Значною перешкодою у створенні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку часто є принципова позиція забудовника. В окремих нових будинках, зазначають дослідники питання, де мешканці бажають створити ОСББ, забудовники чинять їм опір. Вони прагнуть створювати в новозбудованих будинках власні ЖЕД і змушують власників житла укладати з ними договори, так як дана форма організації жильців при належній комплексній її експлуатації приносить значні прибутки [6].

На сьогодні актуальними питаннями є співвідношення використання допоміжних приміщень, а також інших нежитлових приміщень, які можуть перебувати у приватній власності фізичних та юридичних осіб, або передані в оренду органам місцевого самоврядування. До нежитлових приміщень Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» [1] відносить приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не входить до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових угод. При виникненні конфліктних ситуацій щодо належності нежитлових приміщень, які передані в оренду органам місцевого самоврядування, до спільного майна співвласників кондомініуму, необхідно виходити із того, чи є ці приміщення допоміжними, чи знаходяться в них технічне обладнання будинку, без доступу до якого експлуатація житлового будинку неможлива, чи використовувались приміщення для експлуатації будинку [2].

Відсутність ефективного механізму реалізації, передбаченої Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» норми щодо капітального ремонту будинку за рахунок попереднього балансоутримувача при його передачі ОСББ ускладнює функціонування даного об'єднання. Загалом, згідно ст. 24 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1], відповідний ремонт має бути профінансований органами місцевого самоврядування, якщо вони були попереднім власником будинку, адже за загальною логікою на баланс ОСББ мають передавати відремонтований будинок. Проте, після створення об'єднання виявляється, що місцевий бюджет не передбачає коштів на подібні витрати, а порядок, про який йдеться в законодавстві є доволі недосконалим і просто ігнорується, а на практиці, при передачі будинків ОСББ капітальні ремонти не здійснюються і не плануються.

Іншим, не менш впливовим стримуючим чинником, на шляху реформування житлово-комунальної галузі є відсутність механізму і органу, який би здійснював контроль за діяльністю керівництва ОСББ і житлових кооперативів [6].

Можна констатувати, що в чинному законодавстві недостатньо визначений інститут управителя багатоквартирного будинку призвів до того, що деякі норми Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» дозволяють припускати, що управителем будинку, в якому створене ОСББ вважається голова правління (при відсутності найманого управителя), що в свою чергу суперечить іншій правовій нормі. Так, у статті 13 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено: «укладання договору між власником окремого приміщення... та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні» [1]. Але, якщо управління будинком здійснюється об'єднанням співвласників самостійно, без залучення сторонніх осіб, то управителем є саме об'єднання. Згідно із статтею 1030 Цивільного кодексу України «майно, передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та майна управителя», тобто голова правління, який, як правило, є власником квартири в будинку, управителем будинку бути не може. Тим більше, що він є постаттю вибіркою і, відповідно, тимчасовою. Якщо управителем ОСББ є стороння особа, то укладається договір між управителем і об'єднанням. Якщо управителем є ОСББ, яке обирає своє правління для виконання управлінських обов'язків, то не може йти мова про укладення договорів з членами ОСББ.

І, навпаки, укладення договору з нечленами об'єднання, які є власниками житлових або нежитлових приміщень, є обов'язковим, бо іншого документа для регламентації відношень з ними немає. І що суттєво – в цьому випадку правомірним буде твердження, що договір укладається з нечленом ОСББ і управителем, тобто самим об'єднанням.

Наступною проблемою є розроблений для укладання з членами ОСББ Типовий договір. Він практично не несе інформаційного навантаження, вимагає додаткових затрат на роздрукування і копіювання, сам факт його укладання і редакція деяких пунктів будуть розглядатись податковими органами як підстава вимагати від ОСББ сплати ПДВ [4, с. 18].

Проблемним питанням є заборгованість мешканців, частина якої іноді утворювалася ще тоді, коли будинок обслуговується не ОСББ.

Правовим механізмом вирішення подібної ситуації є, як правило, суди на підставі чинного законодавства вирішують справу на користь ОСББ, проте процедура виконання рішення ускладнюється фінансовим, моральним та іншими чинниками, що потребує пошуку шляхів комплексного регулювання існуючої ситуації.

Іншою правовою колізією є формулювання норм Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1], де зазначено, що «передача на баланс ОСББ майна (у тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього». Відповідно, існує протиріччя між змістом норм, за якими земельна ділянка є невід'ємною від житлового комплексу, при цьому будинок в ньому є власністю об'єднання, а земля, на якій цей будинок збудовано і без якої він не може існувати, не є власністю об'єднання. Це один з наслідків законодавчого невизнання, яка стримує процес створення ОСББ в Україні [4, 19].

ЖКГ переживає сьогодні системну кризу, а проблеми в цій галузі свідчать про потребу її кардинального реформування. Одним із напрямків такого вдосконалення є запровадження інституту ОСББ, адже, на думку міжнародних інституцій, подібний інститут дасть можливість покращити якість послуг, забезпечити право громадян на самостійне розпорядження своїм житлом, застосовувати нові моделі раціонального, економічного та екологічного користування своєю нерухомістю.

У результаті проведеного дослідження можна зробити висновок, що держава як політична організація суспільства має бути зацікавлена у створенні ОСББ, тому що вирішуються питання управління будинком і його обслуговування, збільшується зацікавленість житлово-

комунальних підприємств в якості своїх послуг, створюються додаткові робочі місця.

*Література:*

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.

2. Ухвала Верховного Суду України від 28 травня 2008 року по справі № 6-6428 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

3. Безземельна Т. А. Державне управління функціонуванням та розвитком кондомініумів в Україні / Т. А. Безземельна, Є. В. Заїка // Держава та регіони. Науково-виробничий журнал. Серія: Державне управління. – 2012. – № 1 – С. 11–14.

4. Вода І. С. Моніторинг діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Донецькій області / І. С. Вода, О. О. Луцик // ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА. – 2011. – Т. 7. – №1 – С. 17–23.

5. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. Гура // Економіка України. – 2005. – №4. – С. 66–70.

6. Литвин О. Ю. Проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem\\_biol/nppdaa/econ/2011\\_3\\_2/266.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/nppdaa/econ/2011_3_2/266.pdf).

7. Право на житло в Україні: реалізація та захист / За заг. ред. Є. О. Харитонова. – Харків, 2008. – С. 232.

8. Єфіменко І. А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом / І. А. Єфіменко // Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого. – 2010. – № 3 – С. 105.

**О. А. Старицкая, М. О. Польская**

Проблемные вопросы правового регулирования деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов.

В статье авторы анализируют современное состояние правового регулирования института ОСМД. На основе данного анализа выделены проблемные вопросы функционирования жилищно-коммунальной отрасли, а также предложены пути их решения.

**O. A. Starytska, M. O. Pol's'ka**

The issues of legal regulation of condominiums.

In this article the authors analyze a modern status of legal regulation institute condominiums. On the basis of this analysis were singled out issues of functioning housing sector, and suggested solutions.