

## РОЗДІЛ 3

# ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.9

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-1/24>

### СУДОВІ СПОРИ МІЖ ОСББ ТА СПІВВЛАСНИКАМИ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

### LITIGATIONS BETWEEN CONDOMINIUMS AND CO-OWNERS OF APARTMENT BUILDINGS

Андронов І.В., д.ю.н., професор,  
професор кафедри цивільного, нотаріального та виконавчого процесу  
Національний університет «Одеська юридична академія»

Дана наукова стаття присвячена визначенню матеріально-правових підстав та процесуального порядку здійснення судового захисту інтересів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в разі несплати співвласниками багатоквартирного будинку внесків на витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і житлово-комунальних послуг.

Зроблено висновок, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку створюється для реалізації та захисту інтересів співвласників багатоквартирного будинку в процесі використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Утім недобросовісні дії окремих співвласників багатоквартирного будинку можуть заважати реалізації цієї мети, у зв'язку з чим між об'єднанням та такими співвласниками можуть виникати юридичні спори, які підлягають розгляду в судовому порядку.

Зазначається, що юридичні спори щодо стягнення заборгованості по оплаті внесків на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є такими, що виникають стосовно прав і обов'язків мешканців багатоквартирного будинку щодо користування та розпорядження спільним майном як співвласників багатоквартирного будинку, тому мають вирішуватися в порядку цивільного судочинства.

Встановлено, що за наявних законодавчих умов стягнення заборгованості по оплаті внесків на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території в наказному провадженні видається неможливим. Однак з огляду на наявність спільних рис між оплатою внесків членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і оплатою житлово-комунальних послуг, було б цілком логічним внести зміни до п. 3 ч. 1 ст. 161 ЦПК України, надавши об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку право стягувати заборгованість по оплаті внесків членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території в наказному провадженні.

Стверджується, що у випадках, коли об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є колективним споживачем певних комунальних послуг і неоплата таких послуг окремими співвласниками багатоквартирного будинку ставить під загрозу припинення надання такої послуги для усього будинку, об'єднання для усього будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку для захисту інтересів добросовісних мешканців будинку може застосувати механізм регресу.

**Ключові слова:** правосуддя, цивільний процес, судовий захист, наказне провадження, позовне провадження, захист житлових прав, комунальні послуги, ОСББ.

This scientific article is devoted to the determination of the material and legal grounds and the procedural procedure for the judicial protection of the interests of the association of co-owners of an apartment building in case of non-payment by the co-owners of an apartment building of contributions for the costs of maintaining the apartment building and the adjacent territory and housing and communal services.

It was concluded that the association of co-owners of an apartment building is created to realize and protect the interests of co-owners of an apartment building in the process of using their own property and managing, maintaining and using common property. However, unscrupulous actions of individual co-owners of an apartment building may prevent the realization of this goal, and in connection with this, legal disputes may arise between the association and such co-owners, which are subject to judicial review.

It is noted that legal disputes regarding the collection of debts for the payment of contributions for the costs of maintaining an apartment building and the adjacent territory are those that arise in relation to the rights and obligations of residents of an apartment building regarding the use and disposal of common property as co-owners of an apartment building, therefore, they must be resolved in order civil proceedings.

It has been established that, under the existing legal conditions, collection of arrears for the payment of contributions for expenses related to the maintenance of an apartment building and the adjacent territory in the order procedure seems to be impossible. However, given the presence of common features between the payment of contributions by members of the association of co-owners of an apartment building for expenses related to the maintenance of an apartment building and the adjacent territory and the payment of housing and communal services, it would be quite logical to make changes to Clause 3, Part 1 of Article 161 of the CPC of Ukraine, giving the association of co-owners of an apartment building the right to collect arrears for the payment of contributions of members of the association of co-owners of an apartment building for expenses related to the maintenance of the apartment building and the adjacent territory in the order procedure.

It is argued that in cases where the association of co-owners of an apartment building is a collective consumer of certain communal services and the non-payment of such services by individual co-owners of an apartment building endangers the termination of the provision of such services for the entire building, the association of co-owners of an apartment building to protect the interests of bona fide residents of the building can apply the recourse mechanism.

**Key words:** justice, civil process, judicial protection, order proceedings, claim proceedings, protection of housing rights, communal services, condominiums.

**Постановка проблеми.** Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) є доволі ефективною формою самоорганізації населення, покликаною об'єднати зусилля мешканців багатоквартирного будинку для покращення спільного побуту. Відповідно до ст. 1 Закону України № 2866-III від 29.11.2001 «Про

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [1].

Відповідно до ч. 2 ст. 382 ЦК України усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку [2]. А власність, як відомо, зобов'язує. Одним з юридичних обов'язків кожного співвласника багатоквартирного будинку є своєчасна і повна оплата належних внесків і платежів (ст. 15 Закону про ОСББ). Номенклатура та розмір таких платежів визначається законом, статутом та рішеннями загальних зборів ОСББ як найвищого органу управління даної організації. В свою чергу, ОСББ вправі вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених Законом про ОСББ та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів (ст. 17 Закону про ОСББ).

Утім у практиці ОСББ трапляються непоодинокі випадки несвоечасної, неповної оплати або цілковитої відмови окремих співвласників оплачувати всі або окремі види платежів. У разі неможливості вирішити подібні суперечки мирним шляхом ОСББ бувають змушені звертатися до суду.

Різноманітні питання, пов'язані зі створенням та функціонуванням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні та їх правовідносинами з окремими співвласниками багатоквартирних будинків неодноразово ставала предметом досліджень таких вчених та юристів-практиків як В. Артеменко, А. Бабійчук, М. Венецька, І. Волошина, М. Галайнич, Н. Гура, І. Железнякова, С. Запара, В. Калюжна, О. Куш, Л. Парашук, Д. Старовойтова, А. Тарасов, О. Трегубова, І. Чеховська та ін. Утім проблеми, пов'язані з недосконалістю механізму судового захисту інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у випадках несплати окремими співвласниками багатоквартирного будинку внесків на витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і житлово-комунальних послуг залишаються невіршеними.

**Метою** даної наукової статті є визначення матеріально-правових підстав та процесуального порядку здійснення судового захисту інтересів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в разі несплати співвласниками багатоквартирного будинку внесків на витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і житлово-комунальних послуг.

**Викладення основного матеріалу.** Значну частину судових спорів між ОСББ та співвласниками багатоквартирного будинку складають справи, що стосуються таких питань:

1) стягнення заборгованості по внесках на витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

2) спори щодо стягнення заборгованості мешканців будинку перед постачальниками за надання житлово-комунальних послуг (з централізованого водопостачання та водовідведення, з постачання теплової енергії, з постачання та розподілу електричної енергії) у разі, коли ОСББ виступає колективним споживачем таких послуг.

Наразі доволі поширеною є практика звернення ОСББ до суду із заявами про видачу судових наказів про стягнення заборгованості по внесках на витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території. Суди видають судові накази за такими заявами, у чому можна легко пересвідчитись, зазирнувши до Єдиного

державного реєстру судових рішень. Видача таких судових наказів відбувається на підставі п. 3 ч. 1 ст. 161 ЦПК України, відповідно до якої судовий наказ може бути видано, якщо заявлено вимогу про стягнення заборгованості за оплату житлово-комунальних послуг, електронних комунікаційних послуг, послуг телебачення та радіомовлення з урахуванням індексу інфляції та трьох відсотків річних, нарахованих заявником на суму заборгованості [3].

Між тим, така судова практика суперечить як вимогам чинного законодавства, так і практиці Верховного Суду, який у низці своїх постанов роз'яснив, що ОСББ, як це випливає з положень статті 4 Закону про ОСББ, не здійснює господарської діяльності тобто не є суб'єктом господарювання, а отже за змістом ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» не є виробником та/або виконавцем житлово-комунальних послуг [4]. ОСББ не надає співвласникам багатоквартирного будинку житлово-комунальних послуг, а лише сприяє у їх отриманні (абз. 4 ст. 4 Закону про ОСББ). Передбачена п. 12 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» послуга з управління багатоквартирним будинком є послугою лише якщо її надає управитель як суб'єкт господарської діяльності. Натомість діяльність ОСББ спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов його функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, а відтак, ця діяльність є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючого суб'єкта [5]. Відповідно, внески співвласників багатоквартирного будинку на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території не є комунальним платежем, а тому не підлягають стягненню в наказному провадженні на підставі п. 3 ч. 1 ст. 161 ЦПК України.

Тому у разі звернення ОСББ до суду з вимогою про видачу судового наказу про стягнення заборгованості по оплаті внесків на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, суд повинен постановити ухвалу про відмову у видачі судового наказу на підставі п. 3 ч. 1 ст. 165 ЦПК України.

Вищезазначене, утім, не означає неможливості стягнення заборгованості по внесках на витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території в судовому порядку. Просто таке стягнення повинно здійснюватися у позовному провадженні, а судячи з відносно невеликих сум стягнення – у спрощеному позовному провадженні.

Правова природа внесків на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, відмінна від оплати житлово-комунальних послуг, породжує питання про можливість віднесення спорів між ОСББ та мешканцями багатоквартирних будинків до господарської юрисдикції, адже «за висновками, які містяться, зокрема, в постановою від 2 жовтня 2019 року у справі № 501/1571/16-ц, від 6 лютого 2019 року у справі № 462/2446/17, Велика Палата Верховного Суду вказала про розгляд господарськими судами спорів у правовідносинах, які стосуються порядку створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, з огляду на характер спірних правовідносин, оскільки такі спори виникають при здійсненні права управління юридичною особою, а тому є найбільш наближеними до спорів, пов'язаних з діяльністю або припиненням діяльності юридичної особи (пункт 3 частини першої ГПК України) незалежно від суб'єктного складу такого спору» [6].

Утім, як зазначається у п. 7.19 постанови Великої Палати Верховного Суду від 2 лютого 2021 року у справі № 906/1308/19 (провадження № 12-76гс20), «за змістом статей 12 та 13 Закону про ОСББ, що знайшов відображення у назвах статті 12 «Управління багатоквартирним

будинком» та статті 13 «Відносини співвласників та управителя», а також положень абзацу другого та абзацу третього статті 2 Закону про ОСББ, законодавець виокремив у межах відносин, врегульованих цим Законом, відносини, які стосуються порядку створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій, та відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у об'єднанні» [6]. Тому, адаптуючи висновок Великої Палати Верховного Суду, що міститься у п. 7.40 вже згадуваної постанови від 2 лютого 2021 року у справі № 906/1308/19 (провадження № 12-76гс20) до даної ситуації, можна констатувати, що юридичні спори щодо стягнення заборгованості по оплаті внесків на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є такими, що виникають стосовно прав і обов'язків мешканців багатоквартирного будинку щодо користування та розпорядження спільним майном як співвласників багатоквартирного будинку, тому має вирішуватися в порядку цивільного судочинства.

Таким чином, за наявних законодавчих умов стягнення заборгованості по оплаті внесків на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території в наказному провадженні видається неможливим, хоча й повинно здійснюватися у порядку цивільного судочинства. Однак наявна судовою практикою окремих місцевих судів, наразі хибна, все ж нашоє на думку, що положення ЦПК України потребують вдосконалення. Адже хоч правова природа внесків членів ОСББ на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і на оплату житлово-комунальних послуг є відмінною, вони все ж мають багато спільного: це періодичні (як правило, щомісячні) обов'язкові платежі, за рахунок яких фінансується діяльність, спрямована на створення комфортних побутових умов для мешканців багатоквартирних будинків, їх стягнення має фактично безспірний характер. На цій підставі було б цілком логічним легалізувати наявну судову практику шляхом унесення змін до п. 3 ч. 1 ст. 161 ЦПК України.

Подібні законодавчі ініціативи вже існують. Так, на розгляд Верховної Ради України народним депутатом України С. С. Штепою внесено проект Закону України «Про внесення змін до статті 161 Цивільного процесуального кодексу України» (щодо розширення переліку вимог, які можуть розглядатися в порядку наказного провадження) № 9557 від 02.08.2023. Цим законопроектом пропонується пункт 3 частини першої статті 161 Цивільного процесуального кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № № 40–42, ст. 492) після слів «житлово-комунальних послуг,» доповнити словами «внесків і платежів на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [7]. Як вбачається, це цілком слухна законодавча ініціатива, яка заслуговує на підтримку.

Ще однією проблемною групою юридичних спорів, які виникають між ОСББ та мешканцями багатоквартирних будинків, є спори, пов'язані з несплатою мешканцями будинку житлово-комунальних послуг, таких як послуги з централізованого водопостачання та водовідведення, з постачання теплової енергії, з постачання та розподілу електричної енергії.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП) закріплює два види споживачів комунальних послуг: індивідуальні та колективні. Колективний споживач – юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги [8]. Саме в якості такого споживача нерідко і виступає ОСББ на підставі ст. 22 Закону про ОСББ. В такому випадку на підставі ч. 4 ст. 14 Закону про ЖКП укладається колективний договір про надання

комунальної послуги, за яким ОСББ виступає уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку.

Основна проблема полягає в тому, що ОСББ не може стягувати кошти в інтересах постачальників таких послуг, оскільки об'єднання за законом захищає інтереси не постачальників комунальних послуг, а мешканців багатоквартирного будинку. Водночас, будучи колективним споживачем даних послуг (уповноваженою особою співвласників за колективним договором), ОСББ зобов'язане сплачувати за надані комунальні послуги у повному обсязі: як за тих мешканців, які внесли своєчасно оплату, так і за тих, хто цього не зробив, однак послугами користувався. Така ситуація інколи призводить до того, що, фактично, весь тягар оплати комунальних послуг покладається на плечі добросовісних мешканців багатоквартирного будинку. А наявна заборгованість покривається ОСББ за рахунок внесків тих самих добросовісних мешканців на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, в результаті чого відбувається нецільове використання грошових коштів, які могли бути витрачені на ремонт даху, каналізації чи інші нагальні потреби, пов'язані з покращенням побуту мешканців будинку.

Як вбачається, вихід з даної ситуації полягає в здійсненні оплати ОСББ за надану будинку житлово-комунальну послугу в повному обсязі з подальшим стягненням суми заборгованості з мешканців, які не платять, в порядку регресу. Інакше існує ризик припинення постачання комунальної послуги для всього будинку, і без неї залишаться усі мешканці: як неплатники, так і добросовісні платники. Так, відповідно до ч. 4 ст. 14 Закону про ЖКП «уповноважена особа, яка сплатила виконавцю суму заборгованості, має право зворотної вимоги (регресу) до співвласника, який належним чином не виконав зобов'язання з оплати спожитих комунальних послуг, у розмірі виплаченої суми боргу» [8]. В такому випадку ОСББ діє не в інтересах постачальника комунальної послуги, а в інтересах добросовісних мешканців багатоквартирного будинку, за рахунок чийх коштів було погашено заборгованість. Важливим моментом регресної вимоги є те, що вона може бути пред'явлена до суду лише після фактичної оплати ОСББ заборгованості за житлово-комунальну послугу замість боржника. Також саме з моменту оплати такої заборгованості розпочинається відлік строку позовної давності за позовом ОСББ до боржника-співвласника багатоквартирного будинку про стягнення цієї заборгованості в порядку регресу (ч. 6 ст. 261 ЦК України).

При цьому варто враховувати, що Постановою Кабінету Міністрів України від 5 березня 2022 р. № 206 «Деякі питання оплати житлово-комунальних послуг в період воєнного стану» було заборонено припинення/зупинення надання житлово-комунальних послуг у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі послуги населенням (у тому числі населенням, що проживає у будинках, де створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельні (житлові) кооперативи або яким послуги надаються управителем чи іншою уповноваженою співвласниками особою за колективним договором) в територіальних громадах, що розташовані на територіях, на яких ведуться бойові дії (територіях можливих бойових дій, активних бойових дій, активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) або тимчасово окупованих Російською Федерацією, відповідно до переліку, затвердженого наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій (до дати припинення можливості бойових дій, завершення бойових дій, завершення тимчасової окупації), або якщо нерухоме майно споживача було пошкоджено внаслідок воєнних (бойових) дій за умови інформування про такі випадки відповідного виконавця комунальної послуги (для послуги розподілу природного газу з урахуванням вимог Правил безпеки систем газопостачання, затверджених наказом Міністерства

енергетики та вугільної промисловості від 15 травня 2015 р. № 285) [9]. Так само на цих територіях заборонено нарахування та стягнення неустойки (штрафів, пені), інфляційних нараховань, процентів річних, нарахованих на заборгованість, утворену за несвоєчасне та/або неповне внесення плати за житлово-комунальні послуги населенням, а також стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги, утвореної після 24 лютого 2022 р. з дати виникнення можливості бойових дій/початку бойових дій по дату припинення можливості бойових дій/завершення бойових дій [9].

**Висновки.** Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку створюється для реалізації та захисту інтересів співвласників багатоквартирного будинку в процесі використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Утім недобросовісні дії окремих співвласників багатоквартирного будинку можуть заважати реалізації цієї мети, у зв'язку з чим між об'єднанням та такими співвласниками можуть виникати юридичні спори, які підлягають розгляду в судовому порядку.

Юридичні спори щодо стягнення заборгованості по оплаті внесків на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є такими, що виникають стосовно прав і обов'язків мешканців багатоквартирного будинку щодо користування та розпорядження спільним майном як співвласників багато-

квартирного будинку, тому має вирішуватися в порядку цивільного судочинства.

За наявних законодавчих умов стягнення заборгованості по оплаті внесків на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території в наказному провадженні видається неможливим. Однак з огляду на наявність спільних рис між оплатою внесків членів ОСББ на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і оплатою житлово-комунальних послуг, було б цілком логічним легалізувати подекуди існуючу судову практику шляхом унесення змін до п. 3 ч. 1 ст. 161 ЦПК України, надавши ОСББ право стягувати заборгованість по оплаті внесків членів ОСББ на витрати щодо утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території в наказному провадженні.

ОСББ не може звертатися до суду за стягненням коштів на оплату комунальних послуг в інтересах постачальників таких послуг, оскільки об'єднання за законом захищає інтереси не монополістів, а мешканців багатоквартирного будинку. Тому у випадках, коли ОСББ є колективним споживачем певних комунальних послуг і неоплата таких послуг окремими співвласниками багатоквартирного будинку ставить під загрозу припинення такої послуги до будинку, ОСББ для захисту інтересів добросовісних мешканців будинку може застосувати механізм регресу.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України № 2866-III від 29.11.2001. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40–44. Ст. 356.
3. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40–41, 42. Ст. 492.
4. Постанова колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 14 липня 2020 р. у справі № 466/8748/16-ц; провадження № 61-36648св18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90436531>.
5. Постанова колегії суддів Касаційного адміністративного суду Верховного Суду від 28 липня 2020 р. у справі № 826/6397/17; адміністративне провадження № К/9901/55005/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90628667>.
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 2 лютого 2021 року у справі № 906/1308/19; провадження № 12-76rc20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96342864>.
7. Проект Закону про внесення змін до статті 161 Цивільного процесуального кодексу України (щодо розширення переліку вимог, які можуть розглядатися в порядку наказного провадження) № 9557 від 02.08.2023. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/42432>.
8. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2018. № 1. Ст. 1.
9. Деякі питання оплати житлово-комунальних послуг в період воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 5 березня 2022 р. № 206. *Офіційний вісник України*. 2022. № 25. Ст. 1290.