

ПРОБЛЕМИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ВЛАСНИКАМИ ЖИТЛОВИХ ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УМОВАХ СУЧАСНОЇ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ РЕФОРМИ: НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE RIGHT OF PROPERTY BY OWNERS OF RESIDENTIAL AND NON-RESIDENTIAL PREMISES OF APARTMENT BUILDINGS IN THE CONTEXT OF MODERN HOUSING REFORM: NORMATIVE LEGAL ANALYSIS

Дьордяй В.П.,
студентка юридичного факультету

Белов Д.М.,
д.ю.н., професор кафедри конституційного права
та порівняльного правознавства юридичного факультету
Ужгородський національний університет

У науковій статті визначено особливості правового регулювання здійснення права власності власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків в умовах сучасної стратегії децентралізації влади та впровадження житлово-комунальної реформи в Україні. Автором проаналізовано норми вітчизняного законодавства, що регулюють питання здійснення управління такими об'єктами, їх утримання та обслуговування, проаналізовано окремі особливості форм управління відповідними багатоквартирними будинками, що передбачені законодавством України. Проведено порівняльно-правовий аналіз норм вітчизняного та зарубіжного законодавства щодо управління, утримання та обслуговування житлових будинків, акцентовано увагу на окремих проблемах законодавчого регулювання питань здійснення такого управління, запропоновано шляхи їх вирішення.

Ключові слова: право власності, багатоквартирний будинок, управління, обслуговування, житловий фонд.

В научной статье определены особенности правового регулирования осуществления права собственности собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирных домов в условиях современной стратегии децентрализации власти и внедрения жилищно-коммунальной реформы в Украине. Автором проанализированы нормы отечественного законодательства, регулирующие вопросы осуществления управления такими объектами, их содержание и обслуживание, проанализированы отдельные особенности форм управления соответствующими многоквартирными домами, которые предусмотрены законодательством Украины. Автором проведен сравнительно-правовой анализ норм отечественного и зарубежного законодательства по управлению, содержанию и обслуживанию жилых домов, акцентировано внимание на отдельных проблемах законодательного регулирования вопросов осуществления такого управления, предложены пути их решения.

Ключевые слова: право собственности, многоквартирный дом, управление, обслуживание, жилой фонд.

The peculiarities of legal regulation of the right of property by owners of residential and non-residential premises of apartment buildings in the context of modern housing reform and decentralization of power in Ukraine have been identified in the proposed scientific article.

The author analyzes the norms of national legislation related to the management of apartment buildings, their maintenance and service. Individual peculiarities of the ways of management of such facilities provided by the legislation of Ukraine have been analyzed, namely: 1) apartment building management by residents, 2) management of apartment buildings by means of creation of condominiums, 3) management of such property by the manager appointed by respective local self-government authority. Their advantages and disadvantages have been analyzed and ways of improving corresponding legal regulations have been offered.

The author has also conducted a comparative analysis of the legal norms of domestic and foreign legislation on the management and maintenance of apartment buildings, outlined the main directions of European integration of the national legislation on housing and communal services.

Separately the author investigated the peculiarities of the legal status of condominium associations as non-profit organizations, their problems and limitations of operation, namely, the procedure of establishment of condominiums and order of their registration, establishment and operation of condominium management body, record-keeping and accounting in accordance with the law, drafting and approving the budget as the main financial plan of the condominium, drafting and presentation of financial statements, decision-making process, dealing with the property of the condominium, creation of maintenance and reserve funds, the procedure of condominium liquidation, etc. In addition, a number of problems including the determination of type, amount and frequency of payments aimed for the maintenance and management of apartment buildings and their adjoining areas, the problem of calculation of subsidies, balance keeping and storage of technical documentation for the appropriate apartment building have been analyzed, and solutions to some of them have been offered.

The role and participation of local authorities in the establishment and operation of respective condominiums, their coordination and financial support; housing development of villages, towns and cities; involvement of managers on a competitive basis have also been identified in the article.

Key words: right of ownership, apartment building, management, maintenance, housing facilities.

За останні роки у системі ЖКГ України накопичилося багато проблем, які потребують вирішення. Несвочасне вживання відповідних заходів призводить до погіршення стану житлового фонду, а також до зниження якості житлово-комунального обслуговування населення і збільшення видатків з державного та місцевих бюджетів. Всі ці проблеми в комплексі є однією з причин неможливості нормального здійснення свого права власності власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків в Україні, адже технічний стан таких будинків впливає на формування вартості їх житла і, навіть, його придатність до проживання.

Проблеми реформування галузі ЖКГ України розглядаються у наукових дослідженнях багатьох вітчизняних авторів, таких як: О. Димченко, В. Димченко, В. Княжеченко, О. Славута, Т. Юр'єва, Д. Юдіна, Б. Удовиченко, М. Цатурян, М. Волосевич та ін. В останні кілька років державна і місцева влада почали приділяти багато уваги питанням, пов'язаним з реформуванням житлово-комунальної сфери. Проте очікуваних результатів домогтися поки що не вдалося.

В умовах сьогодення майже всі галузі економіки України перебувають в кризовому стані і потребують реформ, зокрема, й система ЖКГ. Його реформа в Україні назріла

так само, як і модернізація правоохоронних органів або системи охорони здоров'я. Власне, це ті сфери, з якими українці стикаються щодня, але реформи в житловому секторі завжди відкладалися до кращих часів.

За офіційними даними Державної служби статистики України, станом на 01 січня 2015 року житловий фонд України склав 966,1 млн м², що на 100,5 млн м² менше, ніж у попередньому році (дане зменшення відбулось за рахунок виключення з розрахунку АРК) [1]. Зношеність житлового фонду щороку зростає, і для уникнення його повної руйнації потрібне вчасне та повне проведення поточних і капітальних ремонтів, вартість яких подекуди сягає мільйонів гривень. Але за роки української незалежності наша держава не поспішала брати на себе зайву відповідальність. Результат усі ми можемо бачити на власні очі. Більш ніж за 20 років житловий фонд України набув жалюгідного стану, і відкладати реформи далі вже не можна.

Перш за все, необхідно згадати, чому Україна опинилася в нинішній ситуації. Ставши незалежною державою, Україна отримала величезний масив державної житлової нерухомості. Але для своїх громадян вона обрала найпростіший шлях – безкоштовну приватизацію житла особами, які в ньому мешкають. Тому, якщо, зазвичай, вважається, що реформи бувають непростими, то приватизація житла у 1990-х роках – яскравий приклад спростування цієї тези. Важко згадати більш популярну реформу, ніж ця. Але, зробивши перший крок, Україна зупинилася в подальшому реформуванні ЖКГ, незважаючи на всі проблеми, що виникли потім.

Якщо ж в Україні не поспішали з реформами, в тому числі – у сфері ЖКГ, то, наприклад, в Польщі зміни були проведені дуже швидко. Реформи у житловому секторі почалися з 1995 року, і були проведені протягом 4-5 років. Зараз 71% квартир в Польщі знаходяться у власності фізичних осіб, ще 19% квартир організовані в кооперативи. Схожа ситуація склалася і в інших європейських країнах. Їх переважна більшість ухвалили рішення про обов'язкове створення спільноти (у вигляді асоціації власників або кондомініуму) [2].

Що ж до України, то, з одного боку, українська приватизація була оптимальною – мешканці отримали у свою власність не лише квартири, а й усе інше, що є в їхньому будинку. Іншими словами, всі мешканці приватизованих квартир у будинку спільно володіють його підвалом, дахом, ліфтами, а також всіма системами опалення та каналізації.

Але на практиці ми бачимо, як будинки досить часто ще утримуються на баланс міст (або на балансах муніципальних комунальних підприємств), що, по суті, є протизаконним. На утримання та обслуговування таких багатоквартирних будинків їх мешканцями всі ці роки сплачуються відповідні комунальні платежі, проте всі ці кошти не використовуються за їх цільовим призначенням. Майже 80% з них витрачаються на утримання всього адміністративного апарату таких комунальних підприємств, тому стан житлового фонду України в такому занедбаному стані.

Для вирішення цієї проблеми в Україні було запроваджено низку позицій житлово-комунальної реформи. 01 липня 2015 року набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», що визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирних будинках, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласниками багатоквартирних будинків щодо їх утримання та управління. Ним передбачені дві форми такого управління: прийняття рішення про передання співвласниками усіх або частини функцій з управління багатоквартирним будинком управителю або ж всіх функцій з управління багатоквартирним будинком – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку) [3]. Але прикінцевими та перехідними

положеннями цього Закону передбачено, що, у разі, якщо протягом 1 року з дати набрання чинності таким 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 відповідний багатоквартирний будинок. Отже, у співвласників всіх багатоквартирних будинків є можливість обирати лише з 3 варіантів:

1) призначити управителя своїм багатоквартирним будинком самостійно – рішенням загальних зборів;

2) створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціацію об'єднань);

3) оплачувати послуги управителя, що призначатиметься виконавчим органом відповідної місцевої ради після 01 липня 2016 року.

За першого варіанту, співвласники відповідного багатоквартирного будинку повинні прийняти рішення щодо управління власним будинком управителем на загальних зборах співвласників. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним; визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміна умов договору з управителем; обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням; визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком; проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт; визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників; визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком [3].

Повідомлення про проведення таких зборів не пізніше, ніж за 10 днів до дати проведення зборів надсилається у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку [3].

Рішення вважається прийнятими зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміни умов договору з управителем, а також обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50% загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку [3].

Протокол відповідних зборів співвласників передається на зберігання до органу місцевого самоврядування на відповідній території та підлягає опублікуванню на його офіційному веб-сайті. Відповідний порядок зберігання виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад протоколів зборів співвласників та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті такими зборами, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

За другого варіанту, управління багатоквартирним будинком його мешканцями здійснюється за допомогою створення окремої юридичної особи – об'єднання співвлас-

ників багатоквартирного будинку, що є неприбутковою організацією. Основна діяльність такого об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання [4].

Як і в першому випадку, рішення про обрання відповідної форми управління багатоквартирним будинком приймається зборами співвласників такого багатоквартирного будинку. Такі збори є установчими зборами щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, на яких повинні вирішуватися питання про створення об'єднання, затвердження його назви та статуту, обрання органів управління тощо. Але під час його створення можуть виникати багато проблем.

По-перше, об'єднання може бути створене лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Часто замість таких власників рішення приймаються орендарями їх житлових чи нежитлових приміщень, що ставить під сумнів правомірність таких рішень. Така ж проблема виникає й при скликанні установчих зборів, коли до ініціативної групи по створенню об'єднання (вона повинна складатися не менш як з 3 власників квартир або нежилых приміщень) теж входять не власники. В такому випадку під сумнівом опиняється й скликання установчих зборів, а не тільки прийняті ними рішення.

По-друге, повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше, ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного [4]. На цьому етапі виникає проблема щодо визначення всіх співвласників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, адже жодного законного способу для отримання ініціативною групою відомостей щодо таких власників та їхньої кількості українським законодавством не передбачено.

Ще однією колізією в українському законодавстві є положення про обрання на установчих зборах тільки правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а обрання його голови належить вже до компетенції правління. Дане положення не узгоджується з правилами державної реєстрації таких об'єднань, під час якої керівник юридичної особи (голова правління або призначений директор) вже повинен бути визначений. Правління ж не може обрати такого голову, доки об'єднання не зареєстроване належним чином, адже не має відповідних повноважень. Тому, зазвичай, під час проведення установчих зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками обирається й голова правління об'єднання.

Щодо діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, то Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не передбачено ніяких винятків чи особливостей такої діяльності порів-

няно з іншими юридичними особами. Ведення бухгалтерського обліку, діловодства та подання відповідної фінансової звітності є обов'язковим і повинне відповідати всім вимогам українського законодавства. Теж саме стосується й затвердження кошторису – головного фінансового плану діяльності об'єднання, тільки в межах якого можуть використовуватися кошти, що сплачуються співвласниками для утримання, обслуговування і експлуатації відповідного багатоквартирного будинку та його прибудинкової території. Також щодо використання таких коштів Податковим кодексом України передбачаються наступні обмеження:

1) забороняється розподіл отриманих об'єднанням доходів або їх частини серед співвласників, працівників об'єднання (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших осіб;

2) доходи (прибутки) об'єднання використовуються виключно для фінансування видатків на утримання, ремонт та обслуговування будинку та його прибудинкової території, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності об'єднання, визначених його статутом [5].

Якщо ж в багатоквартирному будинку необхідно проводити капітальний ремонт або ж утеплення, то для цього необхідне створення спеціального ремонтного фонду, в якому обліковуватимуться витрачені кошти на такий ремонт.

Що ж до третьої форми управління багатоквартирними будинками, то вона не відрізняється від першої. Але у цьому випадку, договір з таким управителем підписується уповноваженою особою органу місцевого самоврядування на конкурсних засадах. Таким управителем, за законодавством, може бути фізична особа-підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором повинна забезпечити належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб співвласників відповідного багатоквартирного будинку [3]. Недоліком такої форми управління є те, що власники житлових та нежитлових приміщень таких багатоквартирних будинків по-суті не приймають участі ані в управлінні своїм будинком, ані у вирішенні інших питань, пов'язаних з ним. Їхнім обов'язком є оплата наданих управителем послуг щодо утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території. Тому особливого впливу на управління будинком чи використання сплачених ними коштів вони не мають.

Реформування системи ЖКГ в Україні є вкрай необхідним та економічно вигідним: це дозволить економити бюджетні кошти та покращити стан об'єктів житлового фонду. Але на сьогодні ще не вирішено низки проблемних питань, пов'язаних з утриманням та управлінням житлового фонду. Існує багато законодавчих прогалин щодо такого управління, створення відповідних об'єднань співвласників, а також проблем у реалізації свого права власності власниками житлових та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків. Їхнє вирішення, в першу чергу, залежить від створення належної нормативно-правової бази, яка б детально регламентувала діяльність щодо управління й утримання багатоквартирних будинків в Україні. Також необхідне залучення великої кількості інвестицій у приведення об'єктів житлового фонду України до європейських стандартів, в яких усі мешканці могли б відчувати себе справжніми європейцями.

ЛІТЕРАТУРА

1. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Гжегож Г. Комунальна реформа. Україна на роздоріжжі – між європейським і російським шляхами / Г. Гжегож [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.eurointegration.com.ua/articles/2015/06/30/7035260/>
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 року № 417-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/page2>
5. Податковий кодекс України : Закон України від 02 грудня 2012 року № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>