

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

PROBLEMATIC ASPECTS OF THE CREATION OF THE ASSOCIATION OF CO-OWNERS OF THE APARTMENT BUILDINGS

Кацюба К.В., к.ю.н.,
асистент кафедри цивільного права № 1

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Дорошенко Р.В., студент IV курсу

Інститут прокуратури і кримінальної юстиції

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

Шанталій К.С., студентка IV курсу

Інститут прокуратури і кримінальної юстиції

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

Стаття присвячена аналізу сучасного стану правової регламентації інституту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Спираючись на міжнародний досвід застосування такого інституту в зарубіжних країнах, наведено та проаналізовано основні міжнародні та вітчизняні акти, що відбивають у своїх положеннях проблематику цієї наукової роботи, а також відображено досвід таких зарубіжних країн як Естонія та Польща у створенні та діяльності подібних об'єднань.

У статті автори аналізують сучасний стан вітчизняних нормативно-правових актів, які регламентують правовий статус Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні. Проаналізовано Закони України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», на основі яких виокремлено основні проблеми створення та здійснення права сумісної власності співвласниками багатоквартирного будинку.

У запропонованій статті висвітлено різноманіття форм управління багатоквартирним будинком, передбачених чинним законодавством України, їх порівняльно-правовий аналіз, виявлено переваги та недоліки кожної з трьох форм управління багатоквартирним будинком. Авторами проаналізовано поняття Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, мету такого об'єднання та його роль у здійсненні права власності співвласниками багатоквартирного будинку. Також проведено аналіз ОСББ у контексті організаційно-правових форм юридичних осіб, його місце серед них та особливості у здійсненні своєї діяльності. Звернуто увагу на наявні проблеми у процедурі створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а також на пов'язані з ними численні судові спори.

Авторами проаналізовано початковий етап створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а саме основні проблеми в діяльності ініціативної групи під час скликання установчих зборів, її роль у формуванні об'єднання в контексті закону, який регламентує діяльність Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Проаналізовано сприяння держави в оптимізації роботи таких непадприємницьких товариств. Зроблено висновки щодо вдосконалення законодавства про їх діяльність.

Ключові слова: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ, співвласники, управління, непадприємницьке товариство, багатоквартирний будинок, ініціативна група.

The article is devoted to the analysis of the current state of legal regulation of the institute of the Association of co-owners of the apartment building. Based on the international experience of implementing such institution in the foreign countries, the main international and ukrainian acts reflecting the issues of this scientific work are presented and analyzed, as well as the experience of foreign countries such as Estonia and Poland in the creation and operation of these institutions.

The current state of domestic regulations governing the legal status of associations of apartment building co-owners in Ukraine in the article by the authors. Some of the ukrainian laws, such as "On the association of co-owners of an apartment building" and "On the peculiarities of the ownership of an apartment building" are also analyzed, based on which the main problems of creating and exercising the right of joint ownership by co-owners of an apartment building are highlighted.

The proposed article highlights the variety of forms of apartment building management provided by the current legislation of Ukraine, their comparative legal analysis, the advantages and disadvantages of each of the three forms of apartment building management. The authors analyzed the concept of the Association of co-owners of an apartment building, the purpose of such an association and their's role in the exercise of property rights by co-owners of an apartment building. The analysis of condominiums in the context of organizational and legal forms of legal entities, its place among them and features in the implementation of its activities.

Attention is highlighted to the existing problems in the procedure of establishing the Association of apartment building co-owners, as well as to the numerous lawsuits related to them. The authors analyzed the initial stage of the Association of apartment building co-owners, mainly problems in the activities of the initiative group during the convening of the constituent assembly, its role in forming the association in the context of the law governing the Association of apartment building co-owners. The state's assistance in optimizing the work of such non-entrepreneurial companies is analyzed. Conclusions are made on improving the legislation on their activities.

Key words: Association of apartment building co-owners, Condominiums, co-owners, management, non-entrepreneurial society, apartment building, initiative group.

Постановка проблеми. На тлі реформування житлового фонду в Україні дослідження питання створення та діяльності Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є надзвичайно актуальним. Багаторічний досвід існування за кордоном подібних до українського аналогу Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків довів їх успішність. Відповідно до даних, отриманих від Державної служби статистики, за 2019 рік кількість зареєстрованих Об'єднань співвласників багатоквартирних

будинків в Україні становить 32 408. Згідно з результатом обширного аналізу кількість діючих Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні становить 32 982. У 2018 році ця цифра сягала 29 718. Тому дослідження питання діяльності Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні потребує поглибленого вивчення, враховуючи міжнародний досвід.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. З огляду на надзвичайну актуальність досліджуваних нами питань

вони ставали предметом дослідження багатьох учених. Серед таких дослідників варто згадати праці О.В. Блінкової, М.К. Галянтича, Т.Д. Суярко, О.О. Трегубової, С.С. Мирзи та інших. Однак у сучасній юридичній науці бракує наукових робіт, які були б присвячені формам управління майном багатоквартирного будинку, що відповідають внесеним до чинного законодавства змінам.

Метою статті є висвітлення проблемних аспектів, які зустрічаються в діяльності ініціативної групи під час створення Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків згідно з положеннями вітчизняного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Нині реформування житлового фонду є пріоритетним для українського суспільства. Із моменту прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.01.2001 та набрання ним чинності 01.01.2002 у суспільстві точиться дискусія щодо переваг і недоліків Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Досягти істини в цьому питанні можливо тільки шляхом аналізу міжнародного та вітчизняного досвідів діяльності уже створених об'єднань [1].

Головною перевагою діяльності таких об'єднань є повноваження співвласників самостійно вирішувати форму управління майном багатоквартирного будинку, яке належить їм на праві спільної сумісної власності. ОСББ є непідприємницьким товариством і розмір внеску на утримання будинку та території визначається співвласниками на зборах ОСББ, а тому відсутня потреба звертатися до органів державної влади для узгодження цього питання. За ОСББ закріплюється право на отримання прибудинкової території у власність або в оренду. Однак багатопверховий будинок – це розгалужена система управління, тому особам, обраним на зборах, не вистачає професійних знань для здійснення такої діяльності, що може завдати збитків.

Спільне володіння житловими будинками – загальноприйнята практика в багатьох державах. У Північній Америці, Європі та Японії такі об'єднання називаються «кондомініумами» і здебільшого створюються в мегаполісах для вирішення проблеми нестачі земельних ділянок та економія на комунальних послугах.

Естонія – країна з найбільшими практикою та успіхом щодо розвитку ОСББ, оскільки влада цієї країни віддала перевагу найрадикальнішому способу переформування ЖКГ – повній його приватизації, яка тривала 12 років [2, с. 140]. Нині майже весь житловий фонд Естонії перебуває у приватній формі власності через те, що близько 98% міських помешкань належать до приватних осіб, кооперативів або фірм, а останні 2% – державному соціальному житловому фонду.

Нинішня система ЖКГ в Естонії стала можливою за наявності двох умов: масового об'єднання мешканців у квартирні товариства (ОСББ) і догляду держави за сферою ЖКГ. Законодавство Естонії, яке регулює питання нерухомого майна, виходить із принципу, що основа будь-якого об'єкту нерухомості – земля. Нормативно-правові акти Естонської Республіки містять положення, що земельна ділянка є невіддільною частиною приватного нерухомого майна учасника кондомініума і міститься в переліку спільного майна співвласників. Здебільшого спільне майно кондомініумів складається із земельних ділянок, на яких розміщені будівлі, об'єкти, території, системи загального користування та обслуговування приміщень співвласників [3].

Відповідно до законодавства Естонії ОСББ є непідприємницькими товариствами, а весь отриманий дохід вони повинні використовувати на утримання та розвиток будівель і споруд. На відміну від Франції, Білорусі, США, в Естонії голосування співвласників будинку проводиться відповідно до засади «один домовласник – один голос» або «один об'єкт нерухомої власності – один голос».

В Естонії власники житла у багатоквартирному будинку мають право не утворювати товариство – юридичну особу. У них є право укласти на однакових для всіх власників будинку умовах загальний договір із керівником (компанією, яка управляє). У такому разі орган, відповідальний за ухвалення рішень, – загальні збори власників, а керівник лише готує свої пропозиції для розгляду та затвердження загальними зборами. Водночас практика роботи керівників показує, що для них краще мати як партнера юридичну особу – товариство власників і взаємодіяти з його правлінням, ніж укласти договір зі всіма власниками. Часто від керівників надходять пропозиції власникам житла створити товариство, а інколи вони висувують це як умову укладення договору, роз'яснюють переваги самоорганізації, сприяють в організації та реєстрації товариства [4, с. 25].

У Польщі право власності на окремі квартири нерозривно пов'язане з відповідною часткою у власності земельної ділянки та спільного майна. Відправною точкою в утворенні ОСББ у Польщі став Закон «Про власність на житло» від 24.06.1994 (далі – Закон), який запровадив поняття «житлового товариства», що є українським аналогом ОСББ. Після прийняття цього Закону за короткий проміжок часу в Польській Республіці було створено більш ніж 80 000 житлових товариств, ця цифра постійно зростає. Це свідчить, що така форма власності стала представницькою в масштабі всього житлового фонду [5, с. 125]. Нині у Польщі функціонує понад 120 тис. ОСББ, а також близько 5 тис. кооперативів власників житла, більшість із яких було створено до 1989 року.

На відміну від ОСББ, які об'єднують невелику кількість власників квартир, до складу кооперативів входять кілька будинків і навіть цілі мікрорайони, але управління спільною нерухомістю в кооперативах є менш ефективним, ніж в ОСББ, де співвласники безпосередньо впливають на процес управління, маючи більший доступ до керівництва організації. Зокрема, створення ОСББ у Польщі, на відміну від України, є обов'язковим процесом, тому місцевим органам влади та органам місцевого самоврядування не потрібно пропагувати ОСББ серед населення. У Польській Республіці створення непідприємницького товариства співвласників житла закріплено на законодавчому рівні, тобто має обов'язковий характер.

Діяльність ОСББ у Польщі не позбавлена й низки проблем. До головних негативних аспектів функціонування ОСББ у Польській Республіці можна віднести низьку активність і відсутність заангажованості членів спільноти до вирішення спільних проблем; нарікання членів ОСББ на якість наданих комунальних послуг, при цьому люди не беруть участі в покращанні цих послуг, хоча мають для цього необхідні можливості; відсутність почуття відповідальності за спільне використання приміщень та інфраструктури; тенденція в управлінні ОСББ (наприклад, використання управляючих компаній) до управління замість самому управляти, чому сприяє відсутність зацікавлення і слабкий контроль зі сторони учасників ОСББ; слабкі сусідські зв'язки і відсутність суспільної довіри, особливо у випадку створення нових ОСББ [6, с. 127].

Згідно із законодавством Польщі житлові товариства мають особливий правовий статус. Законодавець автоматично не наділяє їх правами юридичної особи. Однак житлові товариства можуть виступати суб'єктом і об'єктом правовідносин, нести відповідальність перед судом, подавати позови в судовому порядку. Товариство є зборами власників, які формують організаційну одиницю, що діє на підставі особливих положень про неї. Існування товариства залежить не від волі осіб, а від наявності юридичних фактів. Ця організація виникає на законних підставах за умов виконання положення про відокремлення та продаж першого приміщення. Тому товариство не можливо «заснувати» або «створити» без виконання цієї умови [7].

Регулювання діяльності ОСББ в Україні здійснюється Законами України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” (далі – Закон про ОСББ), “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (далі – Закон про власність ОСББ), “Про житлово-комунальні послуги”, Цивільним, Житловим і Земельним кодексами України, а також статутом ОСББ.

Відповідно до ст. 9 Закону про власність ОСББ існує три форми управління майном багатоквартирного будинку: «Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку (Асоціації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку)». Відповідно до цієї статті співвласники можуть самостійно здійснювати управління майном будинку або делегувати усі чи частину функцій об’єднанню або управителю. Передача функцій управителю передбачає співпрацю на договірній основі з управляючою компанією, яка бере на себе всі зобов’язання по утриманню будинку. Отже, можна стверджувати про абсолютну свободу співвласників у контексті обрання форми управління багатоквартирним будинком [8].

Поняття ОСББ міститься у ст. 1 Закону 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». З огляду на аналіз визначення ОСББ, а також мету його створення, можна стверджувати, що ОСББ створюється для захисту прав, а також забезпечення виконання покладених на співвласників обов’язків, наприклад своєчасного надходження коштів, передбачених законодавством і статутом на утримання прибудинкової території, здійснення ремонту тощо. У такому випадку ОСББ здійснює функцію посередництва між мешканцями будинку та постачальниками житлово-комунальних послуг.

ОСББ для українського суспільства – не новела в контексті організаційно-правових форм господарювання. Частина 2 ст. 4 Закону визначає ОСББ як непідприємницьке товариство, яке створюється для цілей, визначених Законом. Це означає, що ОСББ – це непідприємницькі товариства, а діяльність цих об’єднань спрямована не на отримання прибутку, а на вирішення нагальних питань, пов’язаних зі здійсненням співвласниками права власності над власним майном та управління, утримання, використання їх спільного майна.

На спільне майно не може бути звернене стягнення для задоволення вимог кредитора, а співвласники як члени ОСББ не відповідають своїм майном за зобов’язаннями цього ОСББ. Стаття 3 Господарського кодексу України визначає ОСББ як «негосподарюючі суб’єкти, діяльність яких спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб’єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб’єктів». Підтримання матеріально-технічних умов функціонування ОСББ здійснюється співвласниками шляхом зарахування внесків. Очевидно, що держава, відносячи ОСББ до непідприємницьких товариств, максимально сприяє створенню та діяльності цих об’єднань, не оподатковуючи такі внески [9].

Однак відповідно до ст. 86 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), ОСББ можуть здійснювати поряд зі своєю основною діяльністю підприємницьку діяльність, якщо це сприяє меті їх створення та не заборонено законом. Така діяльність може виражатися, наприклад, у наданні в оренду жилих приміщень або цокольних і перших поверхів будинку юридичним чи фізичним особам [10].

З моменту набрання Законом про ОСББ чинності від 01.01.2002 чимало проблемних питань було вирішено шляхом надання пояснень із боку органів державної влади, кваліфікованих консультацій спеціалістами через засоби масової інформації, а також неодноразовим внесенням змін до нього. Натомість наявність численних судових спорів щодо ОСББ ще на етапі їх створення свідчить про те, що саме регламентація цієї процедури потребує удосконалення. Порядок створення ОСББ регламентовано ст. 6 Закону про ОСББ. Обов’язковою умовою створення ОСББ є приватизація більше ніж половини квартир у багатоквартирному будинку. Після цього починається перший етап – скликання установчих зборів, на яких приймається рішення про створення ОСББ.

Відповідно до ст. 6 Закону про ОСББ, установчі збори скликаються ініціативною групою. До складу ініціативної групи можуть входити виключно власники квартир або нежитлових приміщень тільки того багатоквартирного будинку, в якому постає питання про створення ОСББ, у кількості не менше 3-х осіб. Для того, щоб скликати установчі збори, ініціативна група повинна не менше, ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів розіслати повідомлення кожному співвласнику, яке повинно бути відправлене засобами поштового зв’язку. У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, із чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного. Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників.

На цьому етапі в ініціативній групі виникають труднощі, пов’язані з отриманням даних про співвласника, а саме, хто ця особа, оскільки для правомочного проведення установчих зборів, результатом яких є прийняття рішення про заснування ОСББ, потрібна згода більшості співвласників, а також ця інформація необхідна для направлення повідомлення про проведення установчих зборів. Отримати таку інформацію можливо шляхом оформлення запиту в Бюро технічної інвентаризації або в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Очевидно, що такий запит коштує грошей, як і направлення повідомлення засобами поштового зв’язку. У такому випадку постає питання про необхідність компенсації витрачених ініціативною групою коштів на створення ОСББ. Таке зобов’язання повинно бути покладене на державу як на суб’єкта, який має здійснювати заходи по створенню сприятливих умов для вільного використання громадянами права обирати форму управління своєю власністю.

Існує й інший шлях вирішення цієї проблеми – ввести у дію законодавчий механізм, який би спрощував отримання такої інформації про співвласників ініціативною групою. Але нині існує ситуація, за якої громадяни, зокрема ініціативна група, повинні за власні кошти здійснювати заходи зі створення ОСББ в той час, коли відсутній порядок, який би спрощував процедуру, створював сприятливі умови для використання співвласниками права на визначення форми управління їхньою спільною власністю.

Висновки. Можна зробити висновок, що, як і інші форми управління багатоквартирними будинками, ОСББ має власні переваги й недоліки. До того ж, зважаючи на низький рівень поінформованості населення щодо форм управління багатоквартирними будинками, більшість співвласників ігнорує факт наявного в них права обирати форму управління багатоквартирним будинком. Саме тому в Україні із загальної кількості близько 160 тисяч лише у 32 408 багатоквартирних будинків створено ОСББ.

Ініціативна група може зіткнутися з низкою складнощів при створенні ОСББ, але попри усі переваги та недоліки створення ОСББ нині має досить велику кількість переваг, у перспективі є ефективною формою управління багатоквартирним будинком.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 (у редакції від 19.07.2017) № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 08.10.2020).
2. Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління : монографія. Харків : ХНАМГ, 2009. 356 с.
3. Пеліванова Н.І. Зарубіжний досвід правового регулювання з питань управління багатоквартирним будинком: можливості застосування в Україні. Аналітична записка. 2013. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/gromadyanske-suspilstvo/zarubizhniy-dosvid-pravovogo-regulyuvannya-pitan-upravlinnya> (дата звернення: 05.10.2020).
4. Бойко Т. Порівняльне дослідження міжнародного досвіду нормативного врегулювання організації та діяльності кондомініумів. Т. Бойко, М. Баришиніков, В. Ровенський. Київ : Опора, 2009. 90 с.
5. Ігнатов В.Г. Зарубіжний досвід місцевого самоврядування і його реформування. В.Г. Ігнатов, В.І. Бутов. Ростов-на-Дону : СКАГС, 2009. 144 с.
6. *Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: практичні поради*. Львів : Інститут міста, 2011. 129 с.
7. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. № 80, poz. 903, Dz.U 2000 № 29, poz. 355, Dz.U. 2004 № 141, poz. 1492.) URL: <https://dokumenty.e-prawnik.pl/akty-prawne/ustawy/ustawa-o-wlasnosci-lokali.html>.
8. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 (у редакції від 10.06.2018) № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 04.10.2020).
9. Господарський кодекс України : кодекс України від 16.01.2003 (у редакції від 16.08.2020) № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 08.10.2020).
10. Цивільний кодекс України : кодекс України від 16.01.2003 (у редакції від 16.08.2020) № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 05.10.2020).