



Юнін О.С.

доктор юридичних наук
(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)

УДК 347.254

ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК ОДНІЄЇ З ФОРМ УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ

Охарактеризовано об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як одна з форм управління багатоквартирними будинками. Проаналізовано переваги та недоліки створення такого об'єднання у багатоквартирних будинках. Вказане дозволило зробити висновок про те, що об'єднання є однією з оптимальних та ефективних форм управління багатоквартирними будинками.

***Ключові слова:** управління багатоквартирним будинком, об'єднання співвласників, багатоквартирний будинок, форма управління житловим фондом.*

Постановка проблеми. Для сучасного етапу розвитку житлово-комунальної сфери в нашій державі наразі є характерними пошук та створення нових форм управління та утримання багатоквартирних будинків, що базуються на запровадженні конкурентних засад у цій сфері. Однак здійснення такого управління сьогодні стикається з багатьма труднощами, що пояснюється впливом існуючих негативних соціально-економічних факторів. До таких факторів, зокрема, можна віднести недосконалість чинного законодавства у цій сфері, відсутність чіткого визначення правового статусу ОСББ, правова необізнаність та правовий нігілізм більшості населення, незадовільний технічний стан багатоквартирних будинків, які передаються в управління, тощо. Саме тому дослідження особливостей управління багатоквартирними будинками та можливих проблем у створенні та здійсненні діяльності об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків є актуальним на сучасному етапі розвитку.

Аналіз публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Проблемні питання управління житловим фондом, зокрема, багатоквартирними будинками, висвітлювалися у працях таких вчених: О.В. Блінкова, М.К. Галянтич, О.О. Трегубова, С.С. Мирза та інших.

Метою даної статті є дослідження порядку створення та здійснення діяльності з управління житловою нерухомістю об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків.

Виклад основного матеріалу. Стаття 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлює, що управління багатоквартирним будинком може здійснюватися у таких формах: у формі безпосереднього управління будинком його співвласниками без створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку шляхом проведення загальних зборів, на яких приймаються рішення щодо управління та утримання спільного майна, що розташоване у багатоквартирному будинку та на прибудинковій території; у формі передання співвласниками усіх або частини функцій з управління багатоквартирним будинком управителеві та у формі управління будинком його співвласниками шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). На нашу думку, саме третя форма, тобто створення ОССБ, є найбільш поширеною та ефективною формою безпосереднього управління співвласниками багатоквартирними будинками у порівнянні з іншими двома формами управління. При цьому створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є доцільним для великих будинків з достатньою кількістю співвласників.

За статтею 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон), ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна й управління, утримання та використання спільного майна.

Метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати усіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Тобто мета створення об'єднання не пов'язана з отриманням прибутку, що підтверджується статтею 4 Закону, згідно з якою об'єднання має статус неприбуткової організації [3].

Основна діяльність 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 й інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання [7]. Тобто об'єднання виступає у якості посередника між мешканцями багатоквартирного будинку, зокрема, співвласниками квартир у цьому будинку, як споживачами комунальних послуг, та організаціями-постачальниками таких послуг.

Порядок створення ОСББ встановлено у статті 6 Закону, за якою ініціатива зі створення об'єднання покладається на співвласників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Для прийняття рішення про створення об'єднання ініціативна група, до складу якої повинно входити не менше ніж три власника квартир або нежилых приміщень, ініціюють скликання та проведення установчих зборів. Однак процедура створення ОСББ є

досить тривалою та складною. Так, ініціативна група повинна попередити у письмовій формі про проведення установчих зборів кожного із співвласників не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. При цьому рішення про створення ОСББ вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників. Якщо ж необхідної кількості голосів не набрано, то протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Можливість проведення такого письмового опитування осіб, що не брали участь в установчих зборах, підтверджує, що усі співвласники квартир та нежитлових приміщень у будинку вважаються членами ОСББ незалежно від наявності або відсутності у них бажання входити до складу об'єднання.

Об'єднання створюється та діє на підставі статуту, який підлягає обов'язковій державній реєстрації. Вищим органом управління ОСББ, рішення якого є обов'язковими для усіх співвласників, є загальні збори його учасників. Також за статтею 10 Закону України, органами управління об'єднання є правління та ревізійна комісія об'єднання.

До компетенції загальних зборів співвласників належать рішення з найбільш важливих питань діяльності ОСББ з управління будинком. Зокрема, такі питання: затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього; обрання членів правління об'єднання; питання про використання спільного майна; затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина; визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників; прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд; визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління; визначення обмежень на користування спільним майном; обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації; прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах [3].

У статті 10 Закону закріплено загальне правило розподілу голосів на загальних зборах ОСББ: такий розподіл голосів здійснюється пропорційно площі, що належить співвласникам. Тобто кожен співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну частці загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі таких приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Статутом об'єднання також може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

За загальним правилом рішення приймаються простою більшістю голосів, тобто рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше

половини загальної кількості співвласників. Однак у той же час рішення з більшості найбільш важливих питань внутрішньої діяльності ОСББ, зокрема, про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд, вважаються прийнятими, якщо за них проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі, якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, – більшістю голосів. Якщо ж для прийняття рішення на загальних зборах не було набрано достатньої кількості голосів співвласників, які були присутні на зборах, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Таке опитування проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими [3].

Загальні збори співвласників проводяться не рідше одного разу на рік. Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління, яке є виконавчим органом та підпорядковується у своїй діяльності загальним зборам співвласників. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Об'єднання може бути власником майна, яке складається з майна, переданого йому співвласниками у власність; одержаних доходів; іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом. Саме на це майно може бути звернено стягнення за зобов'язаннями об'єднання. Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю. При цьому, як і будь-яка інша юридична особа, об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

Як одна з провідних форм управління багатоквартирними будинками, ОСББ має ряд переваг у порівнянні з іншими формами.

Так, метою запровадження цієї форми управління є створення такої організаційної структури, яка здатна вирішувати загальні проблеми мешканців будинку, відстоювати їх інтереси та права в органах державної влади [8].

При цьому законодавством об'єднанню надано можливість відведення прибудинкової території у спільну сумісну власність та використання її для здійснення господарської діяльності (будівництва гаражів, здачі в оренду тощо). Дохід, отриманий у результаті проведення цієї діяльності, спрямовується на покращення технічного стану будинку або благоустрій території, що сприяє зменшенню витрат власників на утримання будинку [8].

Перевагою створення ОСББ є також, на нашу думку, надана законодавцем можливість співвласникам брати активну участь в управлінні будинком та самостійно вирішувати усі найбільш значущі питання утримання та використання будинку та прибудинкової території. При цьому співвласникам на-

дано можливість більш повно та всебічно контролювати витрати на утримання будинку та їх розподіл. Також до переваг створення об'єднання можна віднести можливість самостійного обрання виконавців, що буде сприяти отриманню більш якісних житлово-комунальних послуг та зменшенню витрат на утримання будинку та прибудинкової території. Створення ОСББ сприяє підвищенню рівня відповідальності власників за технічний стан та обладнання будинку, адже сплачуючи власні кошти та маючи змогу контролювати витрати та визначати їх рівень, вони зацікавлені в підтриманні будинку та території в належному стані.

Однак, незважаючи на численні переваги, створення ОСББ як форми управління багатоквартирним будинком, має і певні недоліки. Так, одним з таких недоліків залишається пошук усіх власників житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Незважаючи на те, що стаття 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює, що інформація про зареєстровані права та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, є відкритою та загальнодоступною, отримати інформацію про власників житлових приміщень у багатоквартирних будинках для створення ОСББ є проблематичним. Так, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно може бути неповною у зв'язку з тим, що в Реєстрі знаходиться інформація про об'єкти нерухомого майна, реєстрація яких проводилася з 1 січня 2013 року, або якщо їх власники виявили бажання включити інформацію про такі об'єкти до Реєстру.

Також проблематичним наразі залишається питання передання у власність або у постійне користування земельної ділянки під будинком. Чинним законодавством наразі закріплено правило щодо безоплатного передання прибудинкової території у спільну власність власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, але на практиці ці питання залишаються невирішеними.

У той же час, зважаючи на те, що сьогодні більше 70 % житлового фонду України потребують проведення капітального ремонту та відсутність матеріальної підтримки з боку держави, усі витрати, пов'язані з ремонтом та утриманням будинку, покладаються на співвласників, що, у свою чергу, призводить до підвищення їхніх витрат, зокрема, квартплати.

Враховуючи викладене вище, можна стверджувати, що процес створення ОСББ як однієї з можливих форм управління багатоквартирними будинками є досить складним та не матиме однозначного позитивного ставлення усіх співвласників у багатоквартирних будинках.

Висновок. Таким чином, можна зробити висновок про те, що, як і інші форми управління багатоквартирними будинками, створення ОСББ має як переваги, так і недоліки. До того ж, зважаючи на низький рівень роз'яснювальної роботи щодо законодавства про нові форми управління багатоквартирними будинками, більшість населення не зовсім розуміє сутність даної форми управління та свою роль у такому управлінні. Саме цим, на нашу думку, пояснюється те, що сьогодні в Україні із загальної кількості майже 160 тисяч лише у 24 тисячах багатоквартирних будинків створено ОСББ [2].

Зважаючи на викладене вище та попри вказані недоліки та складнощі, що можуть виникнути при здійсненні діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, створення ОСББ наразі має достатньо велику кількість переваг та є найбільш перспективною та ефективною формою управління багатоквартирними будинками.

Бібліографічні посилання

1. Мирза С.С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец.12.00.03 / С.С. Мирза. – К., 2011. – 20 с.
2. Половину українських багатоповерхівок віддадуть під управління ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.biznews.com.ua/polovinu-ukrayinskih-bagatopoverhivok-viddadut-pid-upravlinnya-osbb/>
3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України № 2866 від 29 листопада 2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
4. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України № 417-VIII від 14 травня 2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/page>.
5. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти : практич. посібник. Том І. Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р. ; за заг. ред. Бригілевича В. – Львів, ФОП П'ятаков Ю.О., 2013. – 232 с.
6. Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування : практич. посібник / Бригілевич В., Березовчук М., Швець Н., Щодра О. – Львів, 2011. – 144 с.
7. Трегубова О. Управління багатоквартирним будинком: вибір найоптимальнішого методу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.osbb-inform.com.ua/2015/08/31/14/>
8. Сидоренко А. Трохи про переваги та недоліки створення ОСББ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://proosbb.info/2011/01-28/14:25/trokhi-pro-perevagi-ta-nedoliki-stvorennya-osbb.html>

Yunin O. S. Advantages and lacks of association of joint owners of apartment house (AJOAH) as one of forms of management apartment houses. The association of joint owners of apartment house as one of forms of management apartment houses is characterized in the article. An association of joint owners of apartment house is the legal entity, created by the proprietors of apartments and/or non-residential premises of apartment house for an assistance to the use of their own property and management, maintenance and use of general property.

Basic activity of association consists in realization of functions that provide realization of rights for joint owners on possession and using general property of joint owners. Also an association comes forward in quality of mediator between the lodgers of apartment house, in particular, by the joint owners of apartments in this house, as by the consumers of building services, and such service organizations-providers.

As well as has other forms of management, creation of AJOAH, apartment houses both advantages (possibility to the joint owners independently to decide basic questions from a management a house and its territory, in particular, independent decision of size of payment on maintenance of house and its territory, receipt of more quality services due to the independent electing of performers, more operative reacting on problems with a house and its territory, increase of responsibility of joint owners for the state of house and others like that) and defects (imperfection of current legislation in relation to activity of AJOAH, problematical character of receipt of information from the State register of material rights on the real estate about the proprietors of accommodation in a house, unsatisfactory technical state of most apartment

houses, absence of material support from the side of the state on repair and maintenance of houses and their territory and others like that).

However having regard to all enumerated complications in creation and activity of associations of joint owners of apartment houses, in the article drawn conclusion that creation of AJOAH now becomes the most wide spread form of direct management joint owners by apartment houses.

Keywords: *management, association of joint owners, apartment house, form of management a housing fund, anapartment house.*

Надійшла до редакції 29.10.2017



Ільков В.В.

кандидат юридичних наук, доцент
(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)

УДК 342.95

СИСТЕМА ДЖЕРЕЛ ПРАВА В АДМІНІСТРАТИВНОМУ СУДОЧИНСТВІ

Розглянуто актуальні питання джерел права в адміністративному судочинстві. Проаналізовано наукові підходи до розуміння джерел права, їх системи та підходів до групування, що склалися в юридичній науці. Наведено авторські підходи до поділу системи джерел права в адміністративному судочинстві.

Ключові слова: *право, адміністративне право, джерела права, адміністративне судочинство, система, джерела права в адміністративному судочинстві.*

Постановка проблеми. Правовий феномен системи джерел права в адміністративному судочинстві є одним із важливих і актуальних не тільки у юридичній науці, але і у правозастосуванні. І це не випадково, адже джерела права в адміністративному судочинстві є внутрішньою організацією та зовнішнім виразом сутності та змісту права, від їх специфічних особливостей залежить правильність здійснення адміністративного судочинства.

Попри те, що питанням системи джерел права взагалі та джерел права в адміністративному судочинстві зокрема приділялася увага дослідників, поряд з цим низка питань, пов'язаних із визначенням їх системи, характеристикою їх структурних елементів, у вітчизняній процесуальній науці залишається недостатньо вивченою. Такий стан зазначеної проблематики свідчить про необхідність поглиблення сучасних знань стосовно джерел права в адміністративному судочинстві, адже це має не тільки теоретичне, але й практичне значення.

Аналіз публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми.